



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

Espens vei 10, 1391 VOLLEN

**Enebolig i rolig omr med  
spektakulær fjordutsikt, utleiedel  
og hybel. Gode solforhold på fine  
uteplasser. Dobbelgarasje.**





Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838  
E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker  
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 650 000,-  
Omkostn.: Kr 335 390,-  
Total ink omk.: Kr 12 985 390,-  
Selger: Vebjørn Krohn Kjærvik  
Christine Cederstolpe

Salgsobjekt: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1983  
P-rom/BRA: 344/366 m²  
Tomtstr.: 1088.5 m²  
Soverom: 5  
Gnr./bnr. Gnr. 68, bnr. 181

Oppdragsnr.: 1110230001

Enebolig i rolig omr med spektakulær fjordutsikt, utleiedel og hybel. Gode solforhold på fine

Velkommen til Espens Vei 10 - en flott villa med panorama utsikt og gode solforhold. Det hele kan nytes fra store vindusflater, solrike hage- og terrasseområder. En stor og flott eiendom i attraktivt boligområde. Boligen har en praktisk planløsning og god rominndeling hvor det er hensyntatt gjennomgående lys, utsikt og god flyt mellom inne- og uteområdene.

Utleiedel og hybel  
Panorama utsikt  
Stor stue og spisestue  
Varmefolie på alle soverom i 1. etasje fra 21/22  
Meget gode lysforhold  
Solrike hage- og terrasseområder  
Peis i stue fra 2021  
Barnevennlig og attraktiv beliggenhet  
Kort vei til Vollen sentrum, badestrender og båthavn  
Gangavstand til Sjøstrand med herlige badestrender  
Kort vei til Vollen brygge med hurtigbåt til Aker brygge (ca 25 min)  
Kort vei til ekspressbuss retning Oslo



Innhold

Velkommen .....4  
Bilder .....6  
Plantegninger .....24  
Om eiendommen .....28  
Tilstandsrapport .....40  
Forbrukerinformasjon ..... 133  
Budskjema ..... 134



# Sosiale og åpne rom

Fra hallen kommer man inn i stuen. Store deler av denne etasjen er et delvis åpent allrom som blir det sosiale samlingspunktet i boligen. Stuen preges av store vindusflater som sikrer rikelig med naturlig lys og flott utsikt. Arealet er godt utnyttet som gjør det enkelt å innrede med både salong, mediasone og tilhørende møblement etter ønske.

Spisestuen ligger som en fin forlengelse av stuen og i praktisk tilknytning til kjøkkenet. Skipsgulvet er videreført fra hallen til stuen og spisestuen. Rommet er av god størrelse med store vindusflater og flott utsikt. God plass til et romslig spisebord.



Vedfyrte peis montert 2022/2023 er plassert sentralt i stuerommet.

Spisestuen ligger som en fin forlengelse av stuen og i praktisk tilknytning til kjøkkenet.





God plass til kjøkkenbord som gir rom for sosiale lag og et hyggelig sted å starte dagen.



Kjøkkenet har en funksjonell utforming som byr på effektive arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter i under- og overskap.



Nordvendt terrasse i forbindelse med inngangspartiet på ca. 86 kvm hvor ca. 23 kvm er overbygget.





Stort og lunt hovedsoverom i 1. etasje. Badet er av god størrelse med direkte adkomst til hovedsoverommet.





De øvrige soverommene er av god størrelse med plass til seng nattbord og garderobeløsning.



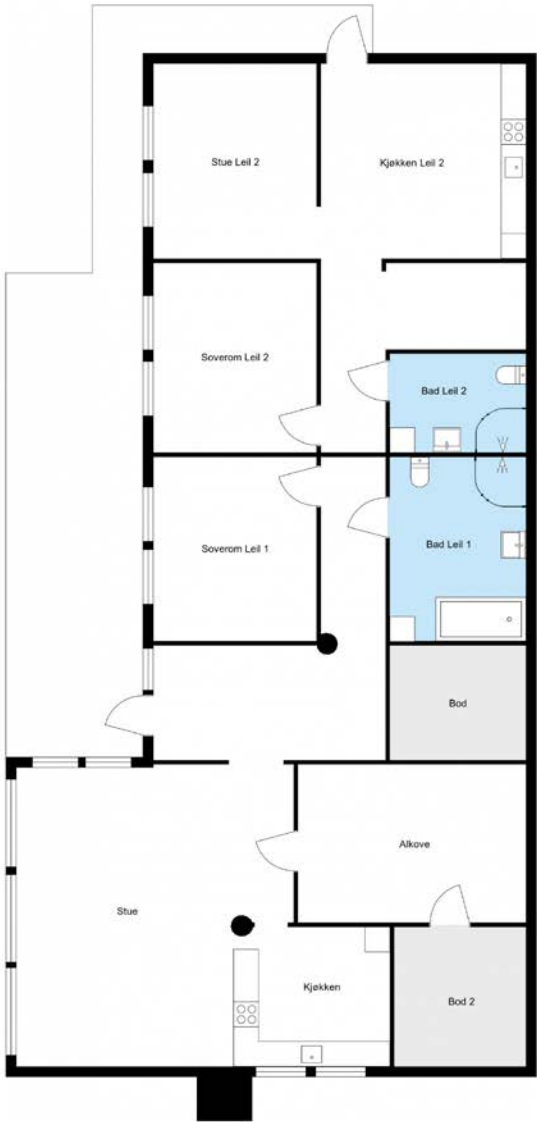


Eiendommen ligger skjermet og rolig, høyt i et skrående terreng og går over to etasjer.



# Plantegning

## 1. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 2. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 366kvm

P-rom 344kvm

### Arealbeskrivelse

#### Bruksareal

Kjeller: 175 kvm Underetasje hybel 1: Bad, Kjøkken/Entré, Stue, Soverom

Underetasje hybel 2: Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Innredet rom, To boder

1. etasje: 191 kvm 1. etasje: Vaskerom, Bad, Wc, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Tre soverom, Omklæringsrom, Bod

#### Primærrom

Kjeller: 159 kvm Underetasje hybel 1: Bad, Kjøkken/Entré, Stue, Soverom

Underetasje hybel 2: Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Innredet rom

1. etasje: 185 kvm 1. etasje: Vaskerom, Bad, Wc, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Tre soverom, Omklæringsrom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1088.5 m²

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og barnevennlig tomt med fine grøntarealer og flere gode boltreplasser.

### Beliggenhet

Espens Vei 10 ligger flott til i et stille og veletablert boligområde med fjorden og marka som nærmeste nabo. Eiendommen ligger høyt og fritt med meget gode solforhold og flott utsikt. Boligen har en barnevennlig og idyllisk beliggenhet i en rolig gate med lite biltrafikk, høy trivselsfaktor og gode oppvekstsvilkår. Veletablert og attraktivt boligfelt med gangavstand til nærbutikk, samt ekspressbuss retning Oslo. Fra eiendommen er det gangavstand til Sjøstrand med to herlige sandstrender, grønne gressletter samt mange fine fiske- og utflukts plasser langs kyststien mot Vollen. På vinterstid kan du snøre på deg skiene så og si utenfor inngangsdøren, og gå rett uti Kjekstadmarka fra skogen i enden av Eventyrveien.

Området sokner til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole med to store helårs kunstgressbaner og stor innendørshall. Slemmestad idrettspark med fotballbaner og innendørshall er også i nærheten. Det er flere barnehager i området, bl.a. Sjøstrand familiebarnehage, Høymyrmarka familiebarnehage og Bjerkås barnehage.

Fra eiendommen er det kort vei til Vollen Marina og flere badestrender, bl.a. populære Sjøstrand bad som ligger kun en kort sykkel tur unna. Sjøstrand har to flotte sandstrender, stor gresslette, molo, sandvolleyballbane og stupebrett. Det er kort vei t til Kyststien med mange fine turmuligheter innover og utover fjorden. Foruten vakker natur og nærhet til sjøen, finnes det et utall stier ivare tatt av entusiastiske Vollen vel i et historisk og unikt lokalmiljø. GUI sportsklubb (tidligere VUL) har mange gode tilbud til barna, med blant annet innendørshall, kunstgressbaner og fotballbaner.

Asker golfbane ligger en kort kjøretur unna.

Det er ca. åtte minutter på sykkel til kystperlen, Vollen Handelssted. Vollen Handelssted består av særegne butikker innen mote og interiør. Her finnes frisørsalonger, apotek, gallerier, museum, legekontor/helsestasjon, tannlege, samt en stor dagligvareforretning. Flere populære serveringssteder, slik som Kafe, Little England Tea Rooms med engelsk mat og Eléa med bl.a. hjemmelagde greske delikatesser. Hapag Sushi og Asian Dining.

Kort vei til Asker sentrum, Slemmestad Handelspark og Ankertunet. Fra eiendommen er det ca. 20 minutters gange til nye Rortunet kjøpesenter i Slemmestad med restauranter og kafeer. Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konsertsal, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres aktiviteter som Spis for 100, Mat & Drikkefestival, Sommerdag, Askerdager, Kulturfestival, Det gode liv, Julegrantenning og Bondens marked.

Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, viktige næringsområder og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge. I Asker kan du nyte Oslofjorden og dens fantastiske øyer og øysamfunn, utfordrende fjellsider og dype skoger med mange innsjøer til fiske og bading. Den største innsjøen er Semsvann, og området rundt vannet er populært for

utendørsaktiviteter året rundt. Vestmarka kan by på flotte turmuligheter sommer som vinter, fiskemuligheter og spennende naturopplevelser. Det er også kort vei til Holmenskjæret og Hvalstrand med gode bade og fiskemuligheter i Oslofjorden.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole. Flere videregående skoler i området, bl.a. Bleiker-, Asker-, og Nesbru videregående skole. Godt utvalg med barnehager i områder, bl.a. Bjerkås barnehage, Vollen kystkulturbarnehage og Nansentunet musikkbarnehage.

### Offentlig kommunikasjon

Bjerkås bussholdeplass ligger ca. 10 minutters gange fra boligen med 6 ulike linjer og ekspressbuss retning Oslo i rushtiden. Det er ca. 12 minutter med bil til Heggedal stasjon med lokaltog retning Asker og Spikkestad.

25 minutter med hurtig båt fra Vollen til Aker Brygge.

### Bygningssakkyndig

Taksering Norge AS;

### Type takst

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig.

Bolig over to etasjeplan med underetasje med to hybler, og 1. etasje. Underetasje med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Garasje med dekke i betong. Yttervegger i lettklinkerbetong mot terreng, bindingsverkskonstruksjon for øvrig, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Boligen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Innhold**

Velkommen til Espens Vei 10 - en flott villa med panorama utsikt og gode solforhold. Det hele kan nytes fra store vindusflater, solrike hage- og terrasseområder. En stor og flott eiendom i attraktivt boligområde. Boligen har en praktisk planløsning og god rominndeling hvor det er hensyntatt gjennomgående lys, utsikt og god flyt mellom inne- og uteområdene. Innholdsrik bolig med utleiedel og hybel i underetasjen. Soverommene i boligens 1. etasje er i 2021 - 2023 oppgradert med nye

overflater på gulv, vegger og himling. Det er også lagt varmefolie på alle soverom i 1. etasje.

Pent opparbeidet og barnevennlig tomt med fine grøntarealer og flere gode boltreplasser. Eiendommen ligger skjermet og rolig, høyt i et skrående terreng og går over to etasjer. Eiendommen består av lettstelte plenarealer, idylliske uteplasser med panorama utsikt, skjermende trær og beplantning, pent opparbeidede busker og hekker samt gårdsplass med garasje og parkeringsmuligheter. Hage- og terrasseområdene følger solen, og er som en oase i sommerhalvåret med lite innsyn, pen beplantning flotte utsiktsforhold.

Boligen inneholder bl.a. totalt fem soverom, tre bad, stor stue og spisestue i praktisk tilknytning til kjøkkenet, vaskerom og gjestetoalett. Det er god flyt mellom rom og etasje som enkelt kan tilpasset alt etter ønske. Dette er en bolig som passer de flestes behov og ønsker med utleiemulighet. Boligen fremstår som innholdsrik og familievennlig med stor variasjon av bruksmuligheter.

- Utleiedel og hybel
- Panorama utsikt
- Stor stue og spisestue
- Velutstyrt kjøkken
- Peis på kjøkkenet
- Varmefolie på alle soverom i 1. etasje fra 21/22
- Meget gode lysforhold
- Solrike hage- og terrasseområder
- Peis i stue fra 2021
- Barnevennlig og attraktiv beliggenhet
- Kort vei til Vollen sentrum, badestrender og båthavn
- Gangavstand til Sjøstrand med herlige

- badestrender
- Nærhet til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole
- Kort vei til ekspressbuss retning Sandvika og Oslo

**Standard**

- Følgende har fått TG 2 i vedlagt tilstandsrapport:
- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje hybel 1)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje hybel 1)
- Overflater på innvendig himling (Bad / Underetasje hybel 1)
- Fast inventar (Bad / Underetasje hybel 1)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje hybel 1)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje hybel 2)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje hybel 2)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje hybel 2)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Wc / 1. etasje)
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon

- Utvendig beslag
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Vinduer
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Ildsteder
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.

Følgende har fått TG 3 i vedlagt tilstandsrapport:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje) - utbedring estimert til kr. 20 000 - 40 000,-
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje) - utbedring estimert til kr. 30 000 - 60 000,-
- Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 - 100 000,-

**Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2022/23:  
Peis i stue i 1. etasje.

2021/22: 1. etasje:  
Nye overflater på gulv, vegger og himling, samt downlights, foret på 5 cm, og dampsperre innvendig mot yttervegg, alle soverom og omkleddningsrom.  
Varmefolie i alle soverom.

2019:  
Ny kjøkkeninnredning i hybel 1 i underetasjen.

2018:  
Bygget ny utvendig trapp i øvre del av adkomstrapp.

2017:  
Ny oppvaskmaskin.  
Ny ventilator i kjøkken i 1. etasje.

2010:  
Ny kjøkkeninnredning i hybel 2 i underetasjen.

2000:  
Innvendig pusset opp boligen.

Parkering  
Parkering i garasje, forøvrig gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Forsikringsselskap  
Landkreditt

Polisenummer  
36489049

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med peis og elektrisitet.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 063

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og

avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

Formuesverdi primær

Kr 3 312 131

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 11 923 673

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Strøm, kommunale avgifter, forsikringer, tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Skue Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 68, bruksnummer 181 i Asker

kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3025/68/181:  
28.11.1969 - Dokumentnr: 9630 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om veg  
Elektriske kraftlinjer  
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg  
Med flere bestemmelser

04.12.1969 - Dokumentnr: 9800 - Bestemmelse om bebyggelse

07.03.1986 - Dokumentnr: 7904 - Erklæring/avtale  
Lekestue på d.e. vil vli fjernet innen 01071989.

10.02.1972 - Dokumentnr: 400542 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3025 Gnr:68 Bnr:2

23.03.1987 - Dokumentnr: 9279 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 195/420

Snr: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 225/420  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1991 - Dokumentnr: 5128 - Opphevelse av seksjonering  
Oppheving av:  
Seksjon:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 195/420  
Seksjon:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 225/420

01.01.2020 - Dokumentnr: 1449395 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0220 Gnr:68 Bnr:181

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest som omhandler bolig m/ hybelleilighet og garasje.

Boligen er opprinnelig godkjent med en utleiedel/ hybelleilighet i underetasjen. Det har tidligere vært trapp mellom underetasje og første etasje. Denne er fjernet og boligens underetasje er bygget om uten at disse endringene er byggemeldt/godkjent. En eventuell søknad om godkjenning av denne ombygningen vil være kjøper sitt ansvar/risiko. Det

samme dersom man fortsetter utleie av den ikke godkjent hybelen.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
04.05.1982.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**Regulerings og arealplaner**

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

**Adgang til utleie**

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
12 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
316 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 650 000,00))

335 390,- (Omkostninger totalt)

12 985 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 335 390

**Betalingsbetingelser**  
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**  
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**  
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16900,- oppgjørshonorar kr 7500,- og visninger kr 2950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**  
Christian Thordén Salvesen  
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig  
christian.thorden.salvesen@aktiv.no  
Tlf: 970 53 838

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,  
Bankveien 11  
1383 ASKER  
Tlf: 669 01 500

**Salgsoppgavedato**  
05.02.2024



## ESPENS VEI 10, 1391 VOLLEN

Gnr: 68 Bnr: 181 3025 Asker kommune.  
Enebolig

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring: 15/05/2023  
Utskriftsdato: 22/05/2023  
Oppdragsnummer: 94115  
Referansenr:

HENRIK PRØSCH  
413 52 879  
hp@takseringnorge.no  
Uavhengig takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

## Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DO94115>

## Konklusjon tilstand

### Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje med to hybler, og 1. etasje.

Underetasje med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i lettklinkerbetong mot terreng, bindingsverkskonstruksjon for øvrig, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

### Referansenivå

Boligen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### Standard

Boligen har normal og noe eldre standard.

**Oppgraderinger**

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022/23: Peis i stue i 1. etasje.

2021/22: 1. etasje:

- Nye overflater på gulv, vegger og himling, samt downlights, foret på 5 cm, og dampsperre innvendig mot yttervegg, alle soverom og omkleddningsrom.
- Varmefolie i alle soveorm.

2019: Ny kjøkkeninnredning i hybel 1 i underetasjen.

2018:

- Bygget ny utvendig trapp i øvre del av adkomstrapp.

2017:

- Ny oppvaskmaskin.
- Ny ventilator i kjøkken i 1. etasje.

2010:

- Pusset opp bad i 1. etasje.
- Ny kjøkkeninnredning i hybel 2 i underetasjen.

2000: Innvendig pusset opp boligen.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje hybel 1)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje hybel 1)
- Overflater på innvendig himling (Bad / Underetasje hybel 1)
- Fast inventar (Bad / Underetasje hybel 1)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje hybel 1)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje hybel 2)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje hybel 2)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje hybel 2)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Wc / 1. etasje)

- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Vinduer
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Ildsteder
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.

**Tilstandsgrad 3:**

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje) - *utbedring estimert til kr. 20 000 – 40 000,-*
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje) - *utbedring estimert til kr. 30 000 – 60 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 100 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:

Vebjørn Krohn Kjærvik og Christine Cederstolpe

Takstmenn:

Henrik Prøsch

Befaring/tilstede:

Eier: Vebjørn Krohn Kjærvik, Takstmann: Henrik Prøsch

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:

Enebolig

Om tomten:

Pent opparbeidet tomtegrunn i skrånede terreng, asfaltert gårdsplass, plenarealer, fjell i dagen, prydbusker og beplantning. Trapp fra gårdsplass til boligen.

Tilknytning vann:

Offentlig, via privat stikkledning.

Tilknytning avløp:

Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:

Kommune: 3025 Asker Gnr: 68 Bnr: 181

Eiet/festet:

Eiet

Areal:

1088.5 m²

Hjemmelshaver:

Vebjørn Krohn Kjærvik og Christine Cederstolpe

Adresse:

Espens vei 10, 1391 VOLLEN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:

Dato:

Kommentar:

Status:

Sider:

Vedlagt:

Eier

15/05/2023

Opplysninger gitt av eier under befaring.

Egenerklæring

14/05/2023

Eiers egenerklæring er mottatt pr. epost.

Ambita infoland

12/05/2023

Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.

Godkjente plantegninger

22/05/2023

Godkjente plantegninger er mottatt pr. epost.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår

1983

Arealer

| Etasje              | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundær (S-ROM) |
|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Underetasje hybel 1 | 59               | 55                  | 4                |
| Underetasje hybel 2 | 116              | 104                 | 12               |
| 1. etasje           | 191              | 185                 | 6                |
| Sum bolig:          | 366              | 344                 | 22               |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Romfordeling

| Etasje              | Primærareal (P-ROM)                                                           | Sekundærareal (S-ROM) |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Underetasje hybel 1 | Bad, Kjøkken/Entré, Stue, Soverom, Gang                                       |                       |
| Underetasje hybel 2 | Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Innredet rom                                | To boder              |
| 1. etasje           | Vaskerom, Bad, Wc, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Tre soverom, Omklæringsrom | Bod                   |

Garasje

Bygningsdata

Byggeår

1983

Arealer

| Etasje     | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundær (S-ROM) |
|------------|------------------|---------------------|------------------|
| 1. etasje  | 33               | 0                   | 33               |
| Sum bolig: | 33               | 0                   | 33               |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|---------------------|-----------------------|
| 1. etasje |                     | Garasjerom            |

Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse: Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde etasjene slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*  
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Det er fremvist avsluttet tilsynssak vedr el-arbeider i 1. etasjer, datert 31.03.2023.  
Det er fremvist forhåndsvarsel og vedtak, vedr el-arbeider i underetasjen, datert 31.03.2023.  
For detaljert beskrivelsene av avvik, se detaljert brev fra eltilsynet.  
Eier opplyser at alle avvik skal utbedres før salg.

Det er mottatt godkjente plantegninger, datert 27.04.1982.

Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Rom under terreng

*Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.*  
*I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.*  
*For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.*  
*Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.*

Rom under terreng

Beskrivelse: Underetasjen har innredet areal, det er ukjent når arealet er innredet.  
Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom: Gang i underetasje hybel 1.

Tilstandsvurdering: Hulltaking er utført, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting under befaringen. TG: 0

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.  
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:  
Underetasje hybel 1: Stue og soverom.  
Underetasje hybel 2: Stue/kjøkken, og soverom.  
Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Underetasje hybel 1: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 13 mm i stue og 10 mm i soverom.

Underetasje hybel 2: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 5 mm i stue/kjøkken og 10 mm i soverom.

Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.*  
*Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.  
Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av jordmasser i skrånede terreng.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.*  
*Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.*

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong, utvendig pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert mindre riss i murpuss på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget. TG: 2

Yttervegger

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tilstandsvurdering: | Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. |

TG: 1

Utvendig kledning

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Luftespalte bak panelet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tilstandsvurdering: | Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid, og i sammenheng med nevnte forhold blitt tildelt TG 2. |

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

|                     |                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: 1. etasje: Stue og kjøkken. Krysslaser er benyttet til målingen.          |
| Tilstandsvurdering: | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 13 mm i stue og 5 mm i kjøkken. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. |

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak.

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekkt med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i teknisk forskrift. Flate yttertak skal besiktiges utvendig for å registrere fall, undersøke sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Valmet tak i trekonstruksjon, tekkt med takstein. Lufting i enkelte gesimser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tilstandsvurdering: | Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.<br><br>Det er ikke luftespalter i samtlige gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Årsak er grunnet at isolasjonen presser på sutakplater. Det anbefales å etablere tilstrekkelig med lufting i alle gesimser.<br><br>Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkt og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.<br><br>I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.<br><br>Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer. |

TG: 2

Utvendig beslag

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tilstandsvurdering: | Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. Det er observert enkelte skader på nedløp i form av buling. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

|                     |                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Utetrapp i trekonstruksjon med metall i trinn, rekkverk i malt tre, fra parkeringsplass/felles vei. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal brukslitasje.                                   |

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Underetasje hybel 1:<br>Isolert ytterdør med glassfelt.<br><br>Underetasje hybel 2: Isolert ytterdør.<br><br>1. etasje:<br>Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 1986.<br>Tofløyet verandadør med trelags isolerglass, produsert i 1982, i stue.<br>Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 1982. |
| Tilstandsvurdering: | Ytterdør i 1. etasje har manglende listverk på venstre side.<br>Ytterdører er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.                                                                                                                          |

TG: 2

Vinduer

|                     |                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Vinduer med to- og trelags isolerglass, fra byggeår.                                                                |
| Tilstandsvurdering: | Vinduer er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. |

TG: 2

Vinduer

|                     |                                                                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Vinduer med tolags isolerglass, av noe eldre dato, i bad i 1. etasje.                                                      |
| Tilstandsvurdering: | Vindu er plassert innenfor rommets våtsone (1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner. |

TG: 2

Innvendige dører

|                     |                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Underetasje hybler: Profilerte innvendige dører.<br>1. etasje: Tofløyet dør med glassfelt mellom spisestue og gang. Dør med glassfelt mellom spisestue og kjøkken Profilerte innvendige dører for øvrig. |
| Tilstandsvurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.                                                                                        |

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hullyd, ofte benevnt "bomlyd".

Overflater på innvendige gulv

|                     |                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i omkleddningsrom og alle soverom. Skipsgulv i wc, spisestue, stue og del av gang. Flislagte overflater i øvrig del av gang. |
| Tilstandsvurdering: |                                                                                                                                                                                       |

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Underetasje hybel 2:Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i soverom, laminat for øvrig.<br>Underetasje hybel 1: Innvendige gulv er belagt med laminat.<br>1. etasje: Flislagte overflater i kjøkken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tilstandsvurdering: | Det er registrert slanker og buling i laminaten i underetasje hybel 1. Årsak kan være for tett mellom laminat og veggkonstruksjonen.<br>Det er utført banketest på fliser og det er funnet hulromslyd "bom" under enkelte fliser i kjøkken. Årsak til hulromslyd "bom" kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromsyd "bom" i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfeller er det registrert hulromlyd "bom" i et lite område i flis som ikke er under stor bruksbelastning. Tilfellet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater i hybel 2.<br>TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Underetasje hybel 1: Malt glassfiberstrie i soverom. Malt trepanel på en vegg i kjøkken/entré. Sparklet og malte plater for øvrig.<br><br>Underetasje hybel 2: Malt trepanel i soverom, gang og en bod.<br><br>1. etasje: Sparklet og malte plater i omkleddningsrom, stue, spisestue og alle soverom. Malt trepanel i gang, wc og kjøkken. |
| Tilstandsvurdering: | Noe slitte overflater med merker og rifter, men etter en helhetsvurdering så settes TG 1.                                                                                                                                                                                                                                                   |

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

|                     |                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Underetasje hybel 2: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss i stue/kjøkken, innredet rom og en bod. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.                    |

TG: 2

Overflater på innvendig himling

|                     |                                                                                                                                                                          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Underetasje hybel 1: Sparklet og malte plater i alle rom.<br>Underetasje hybel 2:Sparklet og malte plater i alle rom.<br>1. etasje: Sparklet og malte plater i alle rom. |
| Tilstandsvurdering: | Noe slitte overflater med merker og rifter, men etter en helhetsvurdering så settes TG 1.                                                                                |

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

|                     |                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | 1. etasje: Pusset og malt elementpipe i stue. Pusset og malt elementpipe i kjøkken. |
| Tilstandsvurdering: |                                                                                     |

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom/bod i underetasje hybel 1. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i teknisk rom/bod underetasje hybel 1.                                                                                                                                 |       |
| Tilstandsvurdering: | Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. | TG: 2 |

Ventilasjon

|                     |                                                                                                                                                         |       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Mekanisk avtrekksanlegg fra alle bad, wc, vaskerom og kjøkken. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken i underetasje hybel 1. |       |
| Tilstandsvurdering: | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.                                                                                                    | TG: 1 |

Elektrisk oppvarming

|                     |                                                                                                                                                                                                          |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | 1. etasje: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. I følge eier er det lagt elektriske varmemfolie i følgende rom: Alle soverom i 1. etasje. |       |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.                                                                                | TG: 1 |

Elektrisk oppvarming

|                     |                                                                                                                                                                                                                |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Underetasje hybel 1: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. I følge eier er det lagt elektriske varmekabler i følgende rom: Stue, soverom og bad. |       |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.                      | TG: 2 |

Ildsteder

|                     |                                                                                                                                                          |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | 1. etasje: Pusset og malt elementpeis med glassdør, montert i stue. Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med dører i støpejern. |       |
| Tilstandsvurdering: | Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen i stue. Eier opplyser at ildfast plate skal bli montert før salg.                                        | TG: 2 |

Varmtvann

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                 |       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2000, montert i teknisk rom/bod i underetasje hybel 1. Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 1986, montert i teknisk rom/bod i underetasje hybel 1. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. |       |
| Tilstandsvurdering: | I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.   | TG: 2 |

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Underetasje hybel 1: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Lyslister under overskap. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.                                                                                                 |       |
|                     | Underetasje hybel 2: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Steinplate på vegg over benkeskap. Fritthengende kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.                                                                                            |       |
|                     | 1. etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Flislagt benkeplate med nedfelt kum. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Fritthengende ventilator i stål. Stekeovn, keramisk topp og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.                                                                           |       |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Underetasje hybel 1: Automatisk vannstopper er ikke tilkoblet strøm under befaringen. Det påregnes at vannstoppere til en hver tid har tilkoblet strøm. Ventilator er ikke tilkoblet ventil på yttervegg. |       |
|                     | Underetasje hybel 2: Det er observert fuktmerker på benkeplate rundt nedfelt kum. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i benkeplaten under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 18,8 % i benkeplaten. Fuktinhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk.                           |       |
|                     | Tg 2 er gitt på grunn av overnevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TG: 2 |

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

|                     |                                                                                                                                                                                                           |       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Østvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra hage, stue og kjøkken, ca. 37 m². Gresstepe og synlig takpapp på gulv, og rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.                     |       |
|                     | Vest- og nordvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangsparti, ca. 86 m². Ca. 23 m² er overbygget. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 103 cm. |       |
| Tilstandsvurdering: | Veranda: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.                                                                                                          |       |
|                     | TG 2 er gitt på grunn av, rekkverkshøyden, alder og normal bruksslitasje.                                                                                                                                 | TG: 2 |

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

|                     |                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Underetasje hybel 1: Garderobeskap med glatte fronter i soverom.                                                                                                              | TG: 1 |
|                     | Underetasje hybel 2: Skyvedørgarderobe med speil- og glatte fronter i soverom.                                                                                                |       |
|                     | 1. etasje: Garderobeskap med speil- og profilerte fronter i ett soverom. Garderobeskap med profilerte fronter i gang. Garderobeløsning med stang og hyller i omkleddningsrom. |       |
| Tilstandsvurdering: |                                                                                                                                                                               |       |

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.  
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Beskrivelse:        | Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.<br>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.<br>To sikringstavler med automatsikringer, montert i kjøkken/entré i underetasje hybel 1.                                                                         | TG: IU |
|                     | Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ja, i downlights i bad i 1. etasje, disse er skiftet ut i ettertid.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. |        |
|                     | Innfesting til jordingskabel i sluk i bad i 1. etasje er løs. Dette kan medføre at avløp ikke er jordet. Det er ikke kjent om avløp er jordet på annen tilfredsstillende måte. Det anbefales at forholdet undersøkes av fagperson eller el-takstmann. Innfesting av jordingskabel i sluk bør påregnes.                                                  |        |
| Tilstandsvurdering: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Underetasje hybel 1

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Beskrivelse: | Badet er av noe eldre dato. |
|--------------|-----------------------------|

Overflater på innvendige gulv – Bad, Underetasje hybel 1

|                     |                                                                                                                                                                      |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Fliser på betong.<br>Sluk er under dusjgulv og derfor ikke besiktiget.<br>Fall i dusjsone og til laveste punkt ved dusj er kontrollert og vurdert tilfredsstillende. | TG: 2 |
|                     |                                                                                                                                                                      |       |
|                     | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.                                                                               |       |
| Tilstandsvurdering: |                                                                                                                                                                      |       |

Overflater på innvendige vegger – Bad, Underetasje hybel 1

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Sparklet og malte plater.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TG: 2 |
| Tilstandsvurdering: | Det er observert fuktmerker i overflaten i dusjsonen.<br>Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og fuktmerker i overflaten, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. |       |
|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |

Overflater på innvendig himling – Bad, Underetasje hybel 1

|                     |                                                                                                                                        |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Sparklet og malte plater.                                                                                                              | TG: 2 |
| Tilstandsvurdering: | Avflassing av maling i himling. Årsak kan være høy fuktpåkjenning på overflatene over lengre tid. Det bør påregnes å male overflatene. |       |
|                     |                                                                                                                                        |       |
|                     |                                                                                                                                        |       |

Fast inventar – Bad, Underetasje hybel 1

|                     |                                                                                                                       |       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Hyller på vegg. Veggskap med speilfronter over servant. | TG: 2 |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.                                                    |       |
|                     |                                                                                                                       |       |
|                     |                                                                                                                       |       |

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje hybel 1

|                     |                                                                                                                        |       |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Dusj med faste felt og dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. | TG: 2 |
| Tilstandsvurdering: | Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.                                       |       |
|                     |                                                                                                                        |       |
|                     |                                                                                                                        |       |

Ventilasjon – Bad, Underetasje hybel 1

|                     |                                                                               |       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør. | TG: 1 |
|                     | Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja.                            |       |
|                     | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.                          |       |
| Tilstandsvurdering: |                                                                               |       |

Hulltaking bad – Bad, Underetasje hybel 1

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Hulltaking er utført i gang mot bad. Det ble under hulltakingen avdekket at badets vegger er oppført i betong, og at veggen er foret på. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.<br>Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill(utforingen), og er ikke påvist fukt utover normale verdier. | TG: 0 |
|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |
|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |
| Tilstandsvurdering: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Underetasje hybel 2

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Beskrivelse: | Badet er av noe eldre dato. |
|--------------|-----------------------------|

Overflater på innvendige gulv – Bad, Underetasje hybel 2

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Fliser på betong.<br>Sluk i plast.                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Tilstandsvurdering: | Sluk skal monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det var tilnærmet flatt fall på gulv. Fare for vannansamling. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. | TG: 2 |

Overflater på innvendige vegger – Bad, Underetasje hybel 2

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Flislagte overflater. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
| Tilstandsvurdering: | Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år, konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Skruehull i dusjsonen bak dusjkabinett, hullene er ikke tettet med silikon. Det anbefales å tette hullene tilstrekkelig med silikon. Det er gitt tilstandsgrad 2 og ikke 3 fordi det er et lukket dusjkabinett og ikke dusjing direkte på veggene. | TG: 2 |

Fast inventar – Bad, Underetasje hybel 2

|                     |                                                                                                |       |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. |       |
| Tilstandsvurdering: |                                                                                                | TG: 1 |

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje hybel 2

|                     |                                                                                                                    |       |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Dusjkabinett,innfliset badekar med dusj, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. |       |
| Tilstandsvurdering: | Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres.                                | TG: 2 |

Ventilasjon – Bad, Underetasje hybel 2

|                     |                                                                                                                                         |       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.<br><br>Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja. |       |
| Tilstandsvurdering: | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.                                                                                    | TG: 1 |

Hulltaking bad – Bad, Underetasje hybel 2

|                     |                                                                                                                                                                                                                |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Hulltaking er ikke utført da det var inspeksjonsluke mellom servant og innfliset badekar. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens utlekting, og er ikke påvist fukt utover normale verdier. |       |
| Tilstandsvurdering: |                                                                                                                                                                                                                | TG: 0 |

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, 1. etasje

|              |                               |  |
|--------------|-------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Vaskerommet er av eldre dato. |  |
|--------------|-------------------------------|--|

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, 1. etasje

|                     |                                                                                                                                                                                                            |       |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Fliser på betong.<br>Sluk i plast.                                                                                                                                                                         |       |
| Tilstandsvurdering: | Sluk skal monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og slukhøyde. | TG: 2 |

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, 1. etasje

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Malt glassfiberstrie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
| Tilstandsvurdering: | Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1. | TG: 1 |

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

|                     |                                                                                        |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter. |       |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.                     | TG: 2 |

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

|                     |                                                                                  |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.                           |       |
| Tilstandsvurdering: | Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. | TG: 2 |

Ventilasjon – Vaskerom, 1. etasje

|                     |                                                                                                                                           |       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør.<br><br>Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja. |       |
| Tilstandsvurdering: | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.                                                                                      | TG: 1 |

Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje

|                     |                                                                                                                                                                                          |       |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Hulltaking er utført i vegg mellom bad og vaskerom(utenfor våtsone) Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier. |       |
| Tilstandsvurdering: |                                                                                                                                                                                          | TG: 0 |

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Fliser på betong.<br>Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen, i dusjsonen.<br>Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen, ved badekar.<br>Fall i dusjsone og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende. |       |
| Tilstandsvurdering: | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.                                                                                                                                                                         | TG: 2 |

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Flislagte overflater i dusjsonen og ca. 120 cm over gulvflis. Malt trepanel for øvrig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
| Tilstandsvurdering: | Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år, konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.<br><br>Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Det er panel på innvedige overflater, og det tilfredstiller ikke krav til vanntett sjikt i forbindelse med sone rundt dusjsoner.<br>Det er gitt TG 3 på grunn av nevnte forhold.<br><br>Kostnadsestimat er basert på fjerning av trepanel og etablering av fuksikre plater i våte soner. | TG: 3 |
| Utbedringskostnad:  | kr. 20000-40000,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

|                     |                                                                                                                   |       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Høyskap med glassfronter. Speil over servanter. |       |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.                                                | TG: 2 |

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Dusj på gulv,innfliset badekar med dusj, to servanter og veggfestet klosett med innebygget systerne.                                                                                                                                                                                                                                              |       |
| Tilstandsvurdering: | Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at evt. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.<br>Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres.<br>Tg 2 er gitt på grunn av dreneringsspalte, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. | TG: 2 |

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Varmekabler i bad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |
| Tilstandsvurdering: | Eier opplyser at varmekablene er defekt og må skiftes ut i senere tid.<br><br>TG 3 er gitt på grunn av defekte kabler.<br><br>Kostnadsestimat er basert på utskiftning av kabler.<br><br>Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. | TG: 3 |
| Utbedringskostnad:  | kr. 30000-60000,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

|                     |                                                                                 |       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør. |       |
| Tilstandsvurdering: | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.                            | TG: 1 |

Hulltaking vaskerom – Bad, 1. etasje

|                     |                                                                                                                                                                                          |       |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Hulltaking er utført i vegg mellom bad og vaskerom(utenfor våtsone) Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier. |       |
| Tilstandsvurdering: |                                                                                                                                                                                          | TG: 0 |

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

|                     |                                                                                  |       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Søyleservant og gulvstående klosett.                                             |       |
| Tilstandsvurdering: | Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. | TG: 2 |

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

|                     |                                                                    |       |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Speil og belysning over servant.                                   |       |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. | TG: 2 |

Ventilasjon – Wc, 1. etasje

|                     |                                                                                 |       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:        | Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør. |       |
| Tilstandsvurdering: | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.                            | TG: 1 |

Bod, 1. etasje

Generelle opplysninger – Bod, 1. etasje

|              |                                                                                                                                                                                               |  |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Boden har sluk og røropplegg etablert. Det er tiltenkt at rommet skal bli et bad, da rommet har opplegg for dette. Rommet i bruk som bod under befaringen og er omtalt som dette i rapporten. |  |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Garasje

Generelle opplysninger

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse:        | Garasje med dekke i betong. Yttervegger i lettklinkerbetong mot terreng, bindingsverkskonstruksjon for øvrig, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt. Elektrisk leddport. |  |
| Tilstandsvurdering: | Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.                                                                                                                                                                                            |  |

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.

TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.

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

Areal:

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Asker

Oppdragsnr.

1110230001

Selger 1 navn

Christine Cederstolpe

Selger 2 navn

Vebjørn Krohn Kjærvik

Gateadresse

Espens vei 10

Poststed

VOLLEN

Postnr

1391

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Landkreditt

Polise/avtalennr.

36489049

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1110230001

|      |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?                       | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | Beskrivelse                                                                                                                                 | Varmekabler på badet i 1. etasje er defekte. Utover dette har det ikke vært andre feil i vår eieperiode. Forrige eier hadde en forsikringssak på badet, men detaljene rundt dette arbeidet er ikke opplyst om.                                                                                                                       |
| 2    | Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?                                                                                       | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | Svar                                                                                                                                        | Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3    | Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4    | Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?                                                                 | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | Svar                                                                                                                                        | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|      | Beskrivelse                                                                                                                                 | Utbedret felles stikk for 6 boliger til kommunalt vann.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|      | Arbeid utført av                                                                                                                            | Steinar Levernes AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5    | Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?                  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6    | Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?                                                                 | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | Beskrivelse                                                                                                                                 | Opplevde at det dryppet vann inn i overgangen mellom blikk og takpapp ved pipe. Dette forekom ved smelting av tungt snøfall og vannmengdene ble presset feil vei.                                                                                                                                                                    |
| 7    | Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | Beskrivelse                                                                                                                                 | Vi bygget ny peis i 2021/22. trekken i pipa var såpass dårlig at vi har benyttet elektrisk avtrekk. Da fungerer det fint.                                                                                                                                                                                                            |
| 8    | Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 9    | Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?                     | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | Beskrivelse                                                                                                                                 | Vi har hatt mus vinteren 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10   | Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i boligen?                                                                                     | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | Beskrivelse                                                                                                                                 | Vi har observert kre, men vi er ikke i stand til å avgjøre om det er sølvkre eller skjevggkre. Kun observert på gulv.                                                                                                                                                                                                                |
| 11   | Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?       | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | Svar                                                                                                                                        | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|      | Beskrivelse                                                                                                                                 | Det er lagt varmemfolie og installert spotter på de tre soverommene i 1. etasje. I tillegg er flere feil utbedret etter rapport fra Omega Holtan og Winger og Strand AS. Her er alle synlige feil utbedret iht til rapport. I tillegg er spotter på kjøkken og bad i 1. etasje, samt spotter på badet i underetasjen byttet til LED. |
|      | Arbeid utført av                                                                                                                            | Elektro1 Sande                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 11.1 | Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?                                                | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 12   | Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?           | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | Beskrivelse                                                                                                                                 | Elvia hadde kontroll på anlegget i April.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 13   | Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                  |

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse 

Vi har selv gjort tømrerarbeid på soverommene i 1.etasje. Ny dampsperre i forbindelse med etterisolering 5cm, gips på vegger. Elektrisk arbeid er utført av Elektro 1 Sande (varmefolie, spot'er, stikkontakter).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar 

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse 

2 utleiedeler i underetasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse 

Dette antas da de var der da vi kjøpte huset.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse 

Foreligger tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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.

Document reference: 1110230001

Initialer selger: CC, VKK

4

64

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Christine Cederstolpe | 97f0038f4d1afef63554adfd1<br>edee511df49f2ea | 04.02.2024<br>19:12:34 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Vebjørn Kjærvik | 1b34c2726660d6e8d954ce<br>e534a30a269dd7e489 | 04.02.2024<br>19:10:03 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1110230001

- 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>

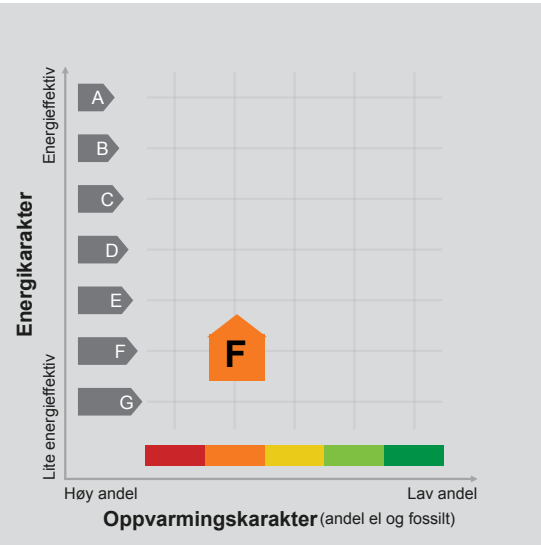
nets

65

ENERGIATTEST



|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Espens vei 10                        |
| Postnummer        | 1391                                 |
| Sted              | VOLLEN                               |
| Kommunenavn       | Asker                                |
| Gårdsnummer       | 68                                   |
| Bruksnummer       | 181                                  |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 6728359                              |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | d0302c22-c208-40d3-9bde-ec2408121031 |
| Dato              | 23.05.2023                           |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bygningskategori:        | Småhus   |
| Bygningstype:            | Enebolig |
| Byggeår                  | 1983     |
| Bygningsmateriale:       | Tre      |
| BRA:                     | 366      |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2        |
| Detaljert vegger:        | Nei      |
| Detaljert vindu:         | Nei      |

Teknisk installasjon

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Ved |
| Ventilasjon | Mekanisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Espens vei 10  
Postnummer: 1391  
Sted: VOLLEN  
Kommune: Asker  
Bolignummer: H0101  
Dato: 23.05.2023 13:01:40  
Energimerkenummer: d0302c22-c208-40d3-9bde-ec2408121031

Kommunennummer: 3025  
Gårdsnummer: 68  
Bruksnummer: 181  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 6728359

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostad monteres ny styringsenhet med kombinert termostad og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Trykt på selvkopierende papir

49212998  
59202170

Kommune

Asker

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Block Watne

Byggherre (navn, adresse)

Lise N. og Runar Andersen  
Espens v. 10  
1390 Vollen

Ferdigattest er gitt for

Elendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Espens vei 10

68

181

1

Spesifikasjon

Søknadsdato

21/1, 31/3-82

Arbeids art

Nybygg

Byggets art

Bolig m/hybelleilighet og garasje

Behandling/vedtak

Bygningsrådet

Vedtak dato

4/5-82

Saksnr.

94/82B

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.  
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.  
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-  
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Gulvet foran kjøkkenpeis i hovedleiligheten må beskyttes  
av ubrennbar plate.  
Platens dybde må være min. 0,5 m.

Merknader

Underskrift

Sted

Asker bygningsvesen

Dato

11. juni 1992

Stempel/underskrift

Randi Solberg

Asker Bygningsvesen  
e. fullm.

Kopi sendt til

☒ansvars-  
havende

Navn

Adresse

☐andre

Navn

Adresse

☐

Navn

Adresse

☐

Navn

Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

72

73



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

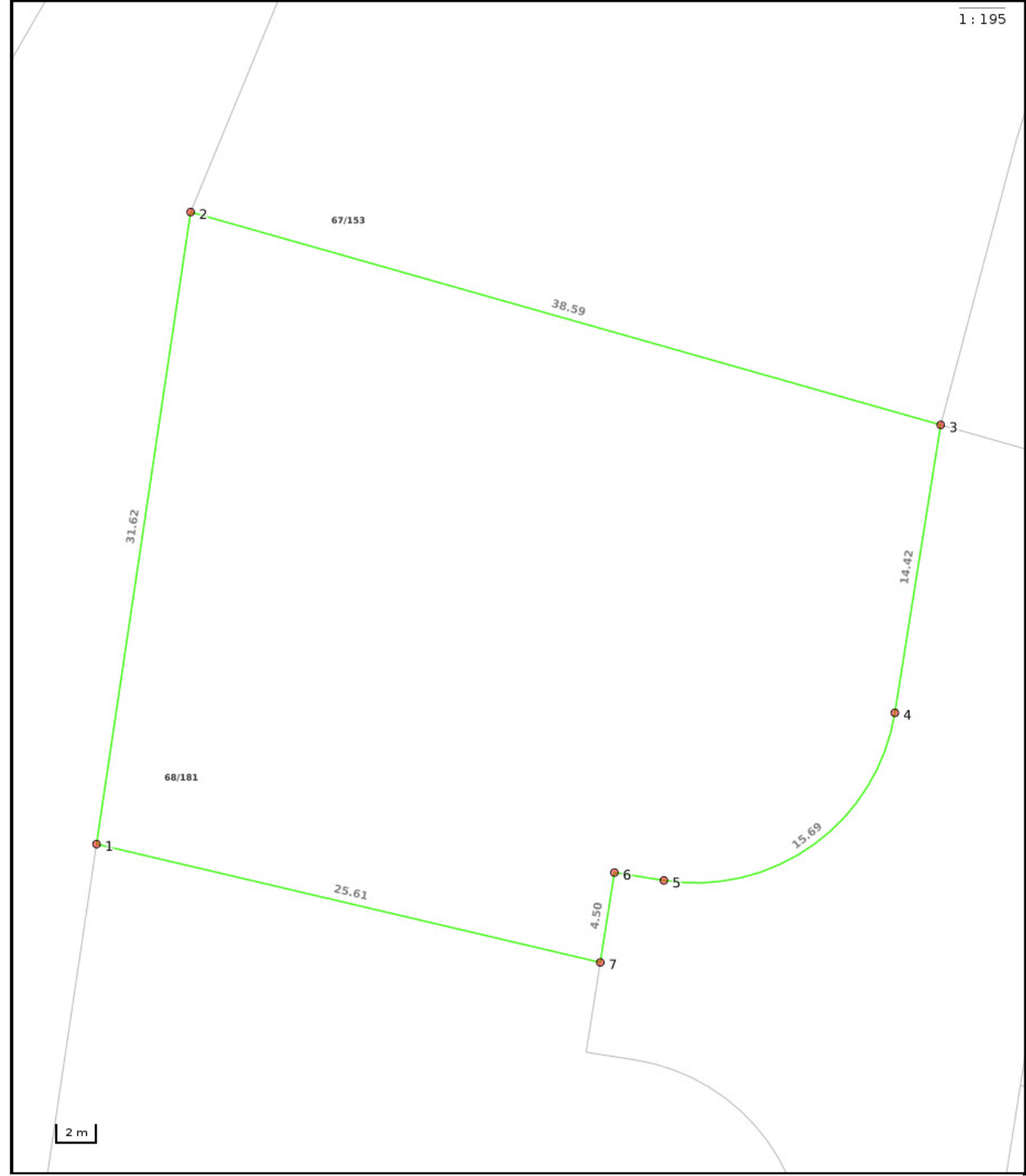
| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                            |                 |                              |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|-----------------|------------------------------|------------------|
| Matrikkelenhet:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    | Gårdsnr 68, Bruksnr 181    |                 | Kommune: 3025 Asker          |                  |
| Adresse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                            |                 |                              |                  |
| Veiadresse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    | Espens vei 10, gatenr 1375 |                 | Grunnkrets: 1404 Bjerkås     |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    | 1391 Vollen                |                 | Valgkrets: 7 Vollen          |                  |
| Oppdatert:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    | 28.09.2019                 |                 | Kirkesogn: 1070301 Østenstad |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                            |                 | Tettsted: 801 Oslo           |                  |
| Eiendomsopplysninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                            |                 |                              |                  |
| Matrikkel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |                            |                 |                              |                  |
| Type:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Best. grunneiendom |                            | Tinglyst:       | Ja                           | Landbruk: Nei    |
| Bruksnavn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Parsell 70         |                            | Matrikkelført:  | Ja                           | Antall teiger: 1 |
| Etableringsdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10.02.1972         |                            | Har festegrunn: | Nei                          | Seksjonert: Nei  |
| Areal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 088,5 kvm        |                            | Skyld:          | 0,01                         |                  |
| Arealkilde:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Beregnet Areal     |                            |                 |                              |                  |
| Arealmerknad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                            |                 |                              |                  |
| Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                            |                 |                              |                  |
| Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften. |                    |                            |                 |                              |                  |
| Ikke tinglyst eierforhold:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |                            |                 |                              |                  |
| Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                            |                 |                              |                  |
| Kulturminner:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                            |                 |                              |                  |
| Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                            |                 |                              |                  |
| I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.                                                                                                                                                        |                    |                            |                 |                              |                  |
| Grunnforurensing:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                            |                 |                              |                  |
| Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                            |                 |                              |                  |
| I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                            |                 |                              |                  |
| Klage på vedtak i Matrikkelen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                            |                 |                              |                  |
| Ingen klage registrert på matrikkelenheten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                            |                 |                              |                  |

| Forretninger: |                |            |          |             |              |
|---------------|----------------|------------|----------|-------------|--------------|
| Type          | Dato           |            | Rolle    | Matrikkel   | Arealendring |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 3025/68/181 | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 |          |             |              |
|               |                |            |          |             |              |
| Skylddeling   | Forretning:    | 10.02.1972 | Avgiver  | 3025/68/2   | -1 089,0     |
|               | Matrikkelført: |            | Mottaker | 3025/68/181 | 1 089,0      |

| Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter    |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------|-------------------|------------|------|-------|-------|--------|
| Bygning 1 av 2: Enebolig                      |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:         |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Adresse                                       |                          | Type                  | BRA   | Kjøkkenkode       | Antall rom | Bad  | WC    |       |        |
| Espens vei 10                                 |                          | Bolig                 | 365,0 | Kjøkken           | 7          | 2    | 3     |       |        |
| Bygningsopplysninger:                         |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Næringsgruppe:                                | Bolig                    | Bebygd areal:         |       | Rammetillatelse:  |            |      |       |       |        |
| Bygningsstatus:                               | Tatt i bruk              | BRA bolig:            | 365,0 | Igangset.till.:   | 26.01.1983 |      |       |       |        |
| Energikilde:                                  | Elektrisitet             | BRA annet:            |       | Ferdigattest:     |            |      |       |       |        |
| Oppvarming:                                   | Elektrisk                | BRA totalt:           | 365,0 | Midl. brukstil.:  |            |      |       |       |        |
| Avløp:                                        |                          | Har heis:             | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 26.05.1983 |      |       |       |        |
| Vannforsyning:                                | Tilkn. off. vannverk     |                       |       | Antall boliger:   | 1          |      |       |       |        |
| Bygningsnr:                                   | 6728359                  |                       |       | Antall etasjer:   | 2          |      |       |       |        |
| Etasjeopplysninger:                           |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Nr                                            | Ant. boliger             | BRA:                  | Bolig | Annet             | Totalt     | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
| U01                                           |                          |                       | 181,0 |                   | 181,0      |      |       |       |        |
| H01                                           | 1                        |                       | 184,0 |                   | 184,0      |      |       |       |        |
| Kulturminner:                                 |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen.   |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:         |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Adresse                                       |                          | Type                  | BRA   | Kjøkkenkode       | Antall rom | Bad  | WC    |       |        |
| Ingen registrert adresse                      |                          | Unummerert bruksenhet |       |                   |            |      |       |       |        |
| Bygningsopplysninger:                         |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Næringsgruppe:                                | Annet som ikke er næring | Bebygd areal:         |       | Rammetillatelse:  |            |      |       |       |        |
| Bygningsstatus:                               | Tatt i bruk              | BRA bolig:            |       | Igangset.till.:   | 27.11.1984 |      |       |       |        |
| Energikilde:                                  |                          | BRA annet:            | 33,0  | Ferdigattest:     |            |      |       |       |        |
| Oppvarming:                                   |                          | BRA totalt:           | 33,0  | Midl. brukstil.:  |            |      |       |       |        |
| Avløp:                                        |                          | Har heis:             | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 28.12.1984 |      |       |       |        |
| Vannforsyning:                                |                          |                       |       | Antall boliger:   |            |      |       |       |        |
| Bygningsnr:                                   | 6739067                  |                       |       | Antall etasjer:   | 1          |      |       |       |        |
| Etasjeopplysninger:                           |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Nr                                            | Ant. boliger             | BRA:                  | Bolig | Annet             | Totalt     | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
| H01                                           |                          |                       |       | 33,0              | 33,0       |      |       |       |        |
| Kulturminner:                                 |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen.   |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |



Teig 1 (Hovedteig)



| Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer |                          | Symboler                                 |  |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|------------------------------------------|--|
| 10 cm eller mindre          | 201 – 500 cm | --- Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt                          |  |
| 11 - 30 cm.                 | Over 500 cm  | == Veikant   | ..... Punktfeste         | △ Sefrak kulturminne                     |  |
| 31 – 200 cm                 | Ikke angitt  |              |                          | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |  |

Areal og koordinater

Areal: 1 088,50m<sup>2</sup>      Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

| Ytre avgrensing |              |            |                     |             |             |        |                  |             |                 |
|-----------------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| Punkt           | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
| 1               | 6 628 395,50 | 583 009,90 | 31,62m              | Terrengmålt | 10          | 10,00  | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 2               | 6 628 427,07 | 583 011,71 | 38,59m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 3               | 6 628 419,93 | 583 049,63 | 14,42m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 4               | 6 628 405,54 | 583 048,66 | 15,69m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 5               | 6 628 396,24 | 583 038,02 | 2,48m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 6               | 6 628 396,41 | 583 035,55 | 4,50m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 7               | 6 628 391,92 | 583 035,26 | 25,61m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |

[<sup>1</sup>] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



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

Utskriftsdato: 04.05.2023

Kommunale gebyrer

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

|            |                            |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|----------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3025                       | Gårdsnr. | 68 | Bruksnr. | 181 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Espens vei 10, 1391 VOLLEN |          |    |          |     |          |  |             |  |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 9 967,00 kr            |
| Feiing     | 654,00 kr              |
| Renovasjon | 6 797,00 kr            |
| Vann       | 7 645,20 kr            |

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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 eiendomsforespørsler.



**Asker kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken  
Telefon: 66 70 00 00  
[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 05.05.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                            |      |     |      |  |      |  |
|----------|----------------------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 68                         | Bnr: | 181 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Espens vei 10, 1391 VOLLEN |      |     |      |  |      |  |

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 <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Hvis nei, antall m3 pr. år: |                                        |                              |
| Sameie:                     | <input type="checkbox"/>               |                              |
| Ikke tilknyttet:            | <input type="checkbox"/>               |                              |

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



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN  
Telefon: 66 70 00 00  
E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 08.05.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

|          |                            |      |     |      |  |      |  |
|----------|----------------------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 68                         | Bnr: | 181 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Espens vei 10, 1391 VOLLEN |      |     |      |  |      |  |

Vegadkomst

|             |                                                                                                   |                                     |                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| Ankomst fra | Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/><br>Via privat stikkvei <input type="checkbox"/> | Privat veg <input type="checkbox"/> | Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/> |
| Merknad:    |                                                                                                   |                                     |                                           |

Tilkobling til vann og avløp

|                                                    |                                        |                              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Hvis nei, merknad:                                 |                                        |                              |

|                                                     |                                        |                              |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| 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.



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

Utskriftsdato: 04.05.2023

Planopplysninger

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningspliktKilde: Asker kommune

|            |                            |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|----------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3025                       | Gårdsnr. | 68 | Bruksnr. | 181 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Espens vei 10, 1391 VOLLEN |          |    |          |     |          |  |             |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner  
☒ Reguleringsplaner

☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

☐ Kommunedelplaner  
☐ Reguleringsplaner under bakken  
☐ Reguleringsplaner under arbeid  
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten  
☐ Bebyggelsesplaner over bakken  
☐ Midlertidige forbud

☐ Kommunedelplaner under arbeid  
☐ Reguleringsplaner over bakken  
☐ Reguleringsplaner bunn  
☐ Bebyggelsesplaner  
☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 02202018001                                                                                                                                                       |
| Navn           | Kommuneplan Asker 2018-2030                                                                                                                                       |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                           |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |
| Ikrafttredelse | 14.11.2017                                                                                                                                                        |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/5913/2018001_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/5913/2018001_Bestemmelser.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 088 m²<br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                            |

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| Id     | 2020100                           |
| Navn   | Kommuneplan for Asker 2020 - 2034 |
| Status | Planforslag                       |

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
|----------|-------------------------|

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                         |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 0220162                                                                                                                                                 |
| Navn           | Nedre Bjerkås                                                                                                                                           |
| Plantype       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                   |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                               |
| Ikrafttredelse | 24.02.1965                                                                                                                                              |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/535/162_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/535/162_bestemmelser.pdf</a> |
| Delarealer     | <div><div>Delareal</div><div>1 088 m<sup>2</sup></div></div> <div><div>Formål</div><div>Frittliggende småhusbebyggelse</div></div>                      |

## Boligområde

Ekstra informasjon: [http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser\\_boligkart/Boligkart\\_kategorier.pdf](http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf)

|             |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| Type        | B                                        |
| Beskrivelse | Boligområder med utfyllende bestemmelser |

### 162

Stadfestet 24.02.1965

Skriv fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 29. desember 1964 om **regulering av del av nedre Bjerkås i Asker**, Akershus fylke.  
Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

### Endret ved mindre ves. reguleringsendring, datert 08.07.2009

Vedtektene lyder:

- § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.
- § 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i A - boligområder, B- forretningsområder og C- friområder.

A.

Boligområder
- § 3.

Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt m/ underetasje hvor terrenget gjør dette naturlig, jfr. vedtekt for Asker til bygningslovens § 104,8, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig planert terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m, for hus med underetasje 6,5 m.  
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre området karakter.
- § 4.

Bygningsrådet fastsetter takvinkel og tekking og kan kreve at grupper av bygninger skal ha samme takform og tekking.
- § 5.

Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på planen, og med møneretning som angitt på planen.
- § 6.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 15 %\_av tomtens nettoareal + garasje.
- § 7.

Garasjer tillates kun oppført med maksimum 40 m<sup>2</sup> grunnflate. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal etter § 6.  
Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av vedtekt for Asker til bygningslovens § 115 og i samsvar med veglovens § 29, 2. ledd.  
Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikk sikre.

§ 8. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert.  
Hvor planering medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 9. Farger på husene og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimum 80 cm høyt, og må i ethvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerde.

B. Forretningsområder

§ 11. Forretningsbygg skal oppføres i maksimum 2 etasjer uten takoppbygg og plasseres som angitt på planen.

§ 12. Eventuell inngjerding av forretningstomter skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13. Utvendige farger og reklameskilt skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 14. All parkering for av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

C. Friområder

§ 15. I friområder kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem og lignende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til friområder. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

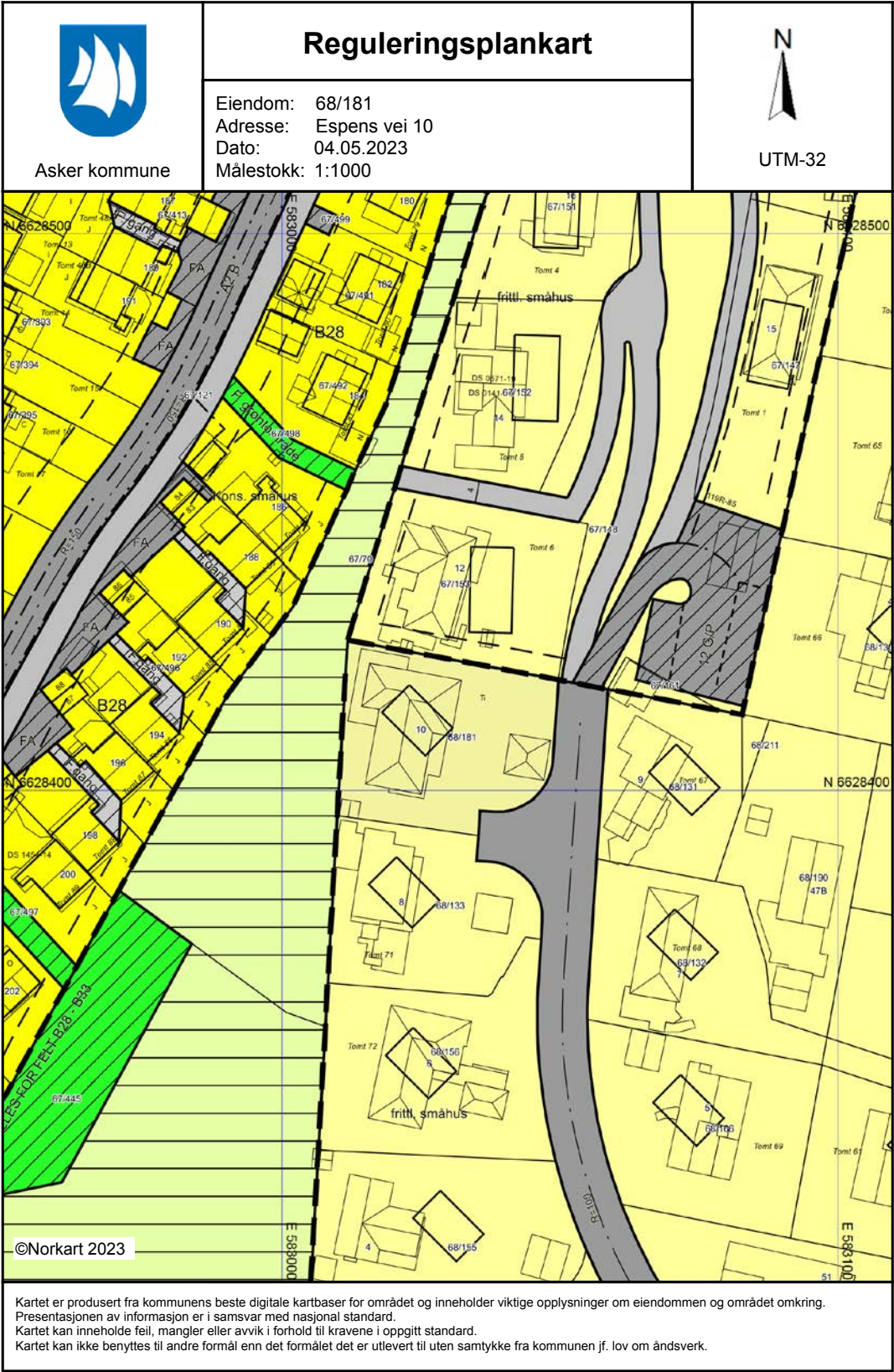
D. Felles bestemmelser

§ 16. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for området. Sådan beplantning kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet. Eksisterende verdifulle trær på området må i størst mulig utstrekning bevares.

§ 17. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 18. Unntak fra disse vedtekter kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de gjeldende vedtekter.

19 For avkjørsler innen for den del av planområdet som endres i mindre ves. reguleringsendring, datert 8. juli 2009 (DS 663/09) gjelder:  
Innen frisisiktssone skal det være fri sikt over 0,5 m over planet mellom tilstøtende veier og avkjørsler.



# Tegnforklaring

## Bygge- og deleforbud

-  Bygge- og deleforbudsområde
-  Bygge- og deleforbudsbegrensning

## Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Annettrafikkområde (på land)
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Kontor/Industri
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

## Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Vannforsyningsanlegg
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning/kontor
-  Gang/sykkelveg
-  Kombinerte tekniske infrastrukturbaseer
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

## Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

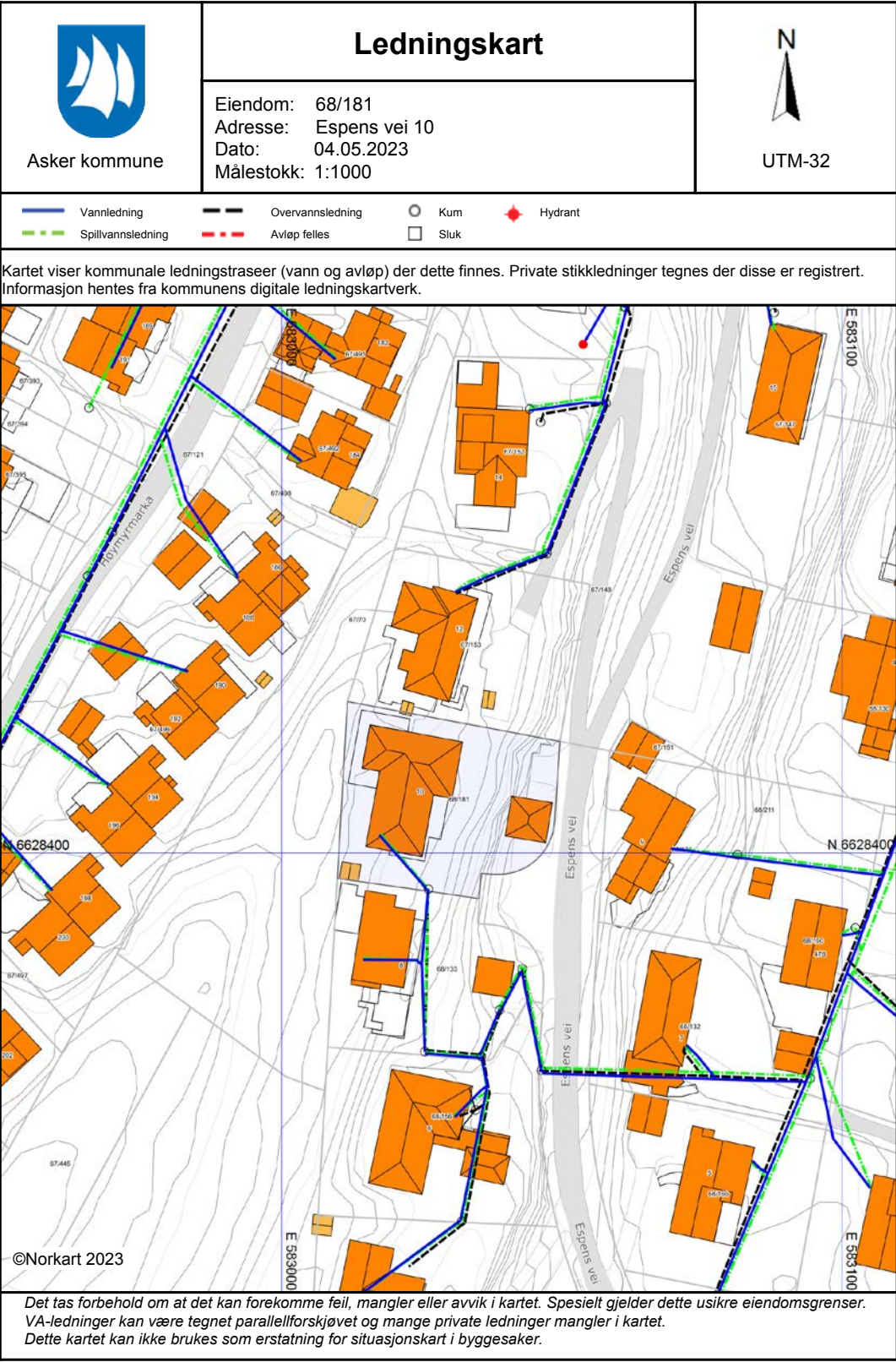
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støttemur

Målelinje/Avstandslinje

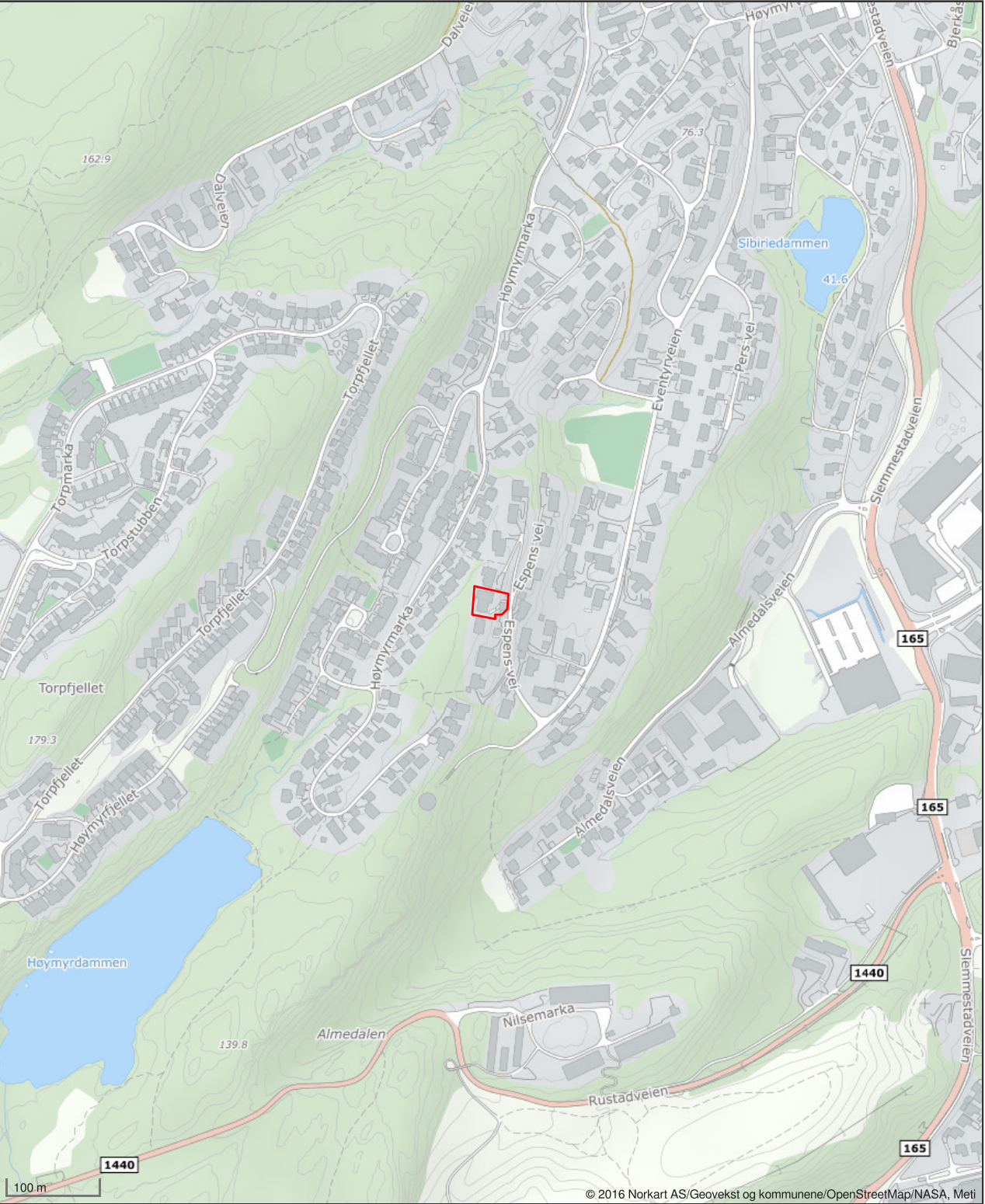
Avkjørsel

Avkjørsel

Regulert møneretning

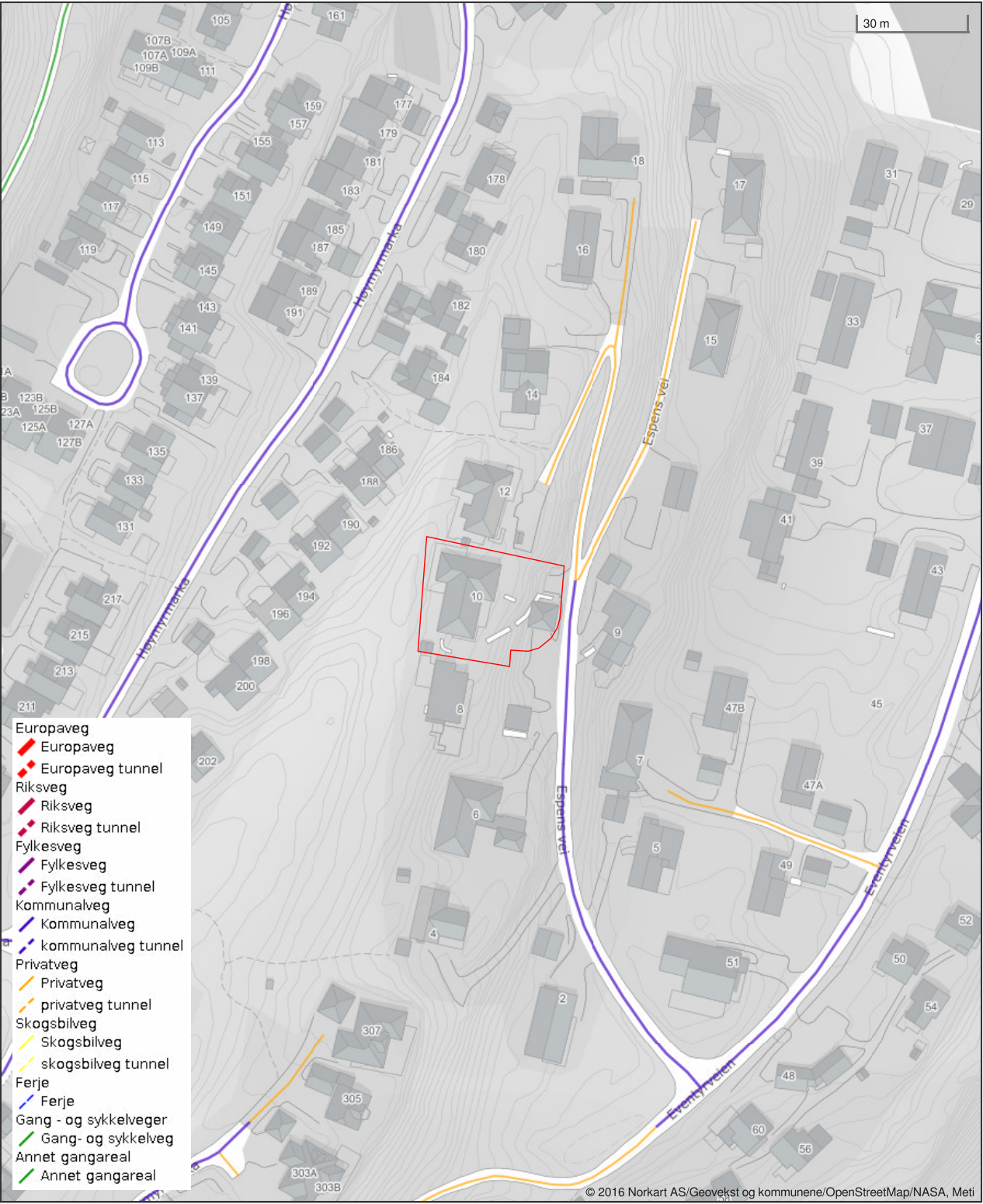


Oversiktskart for eiendom 3025 - 68/181//

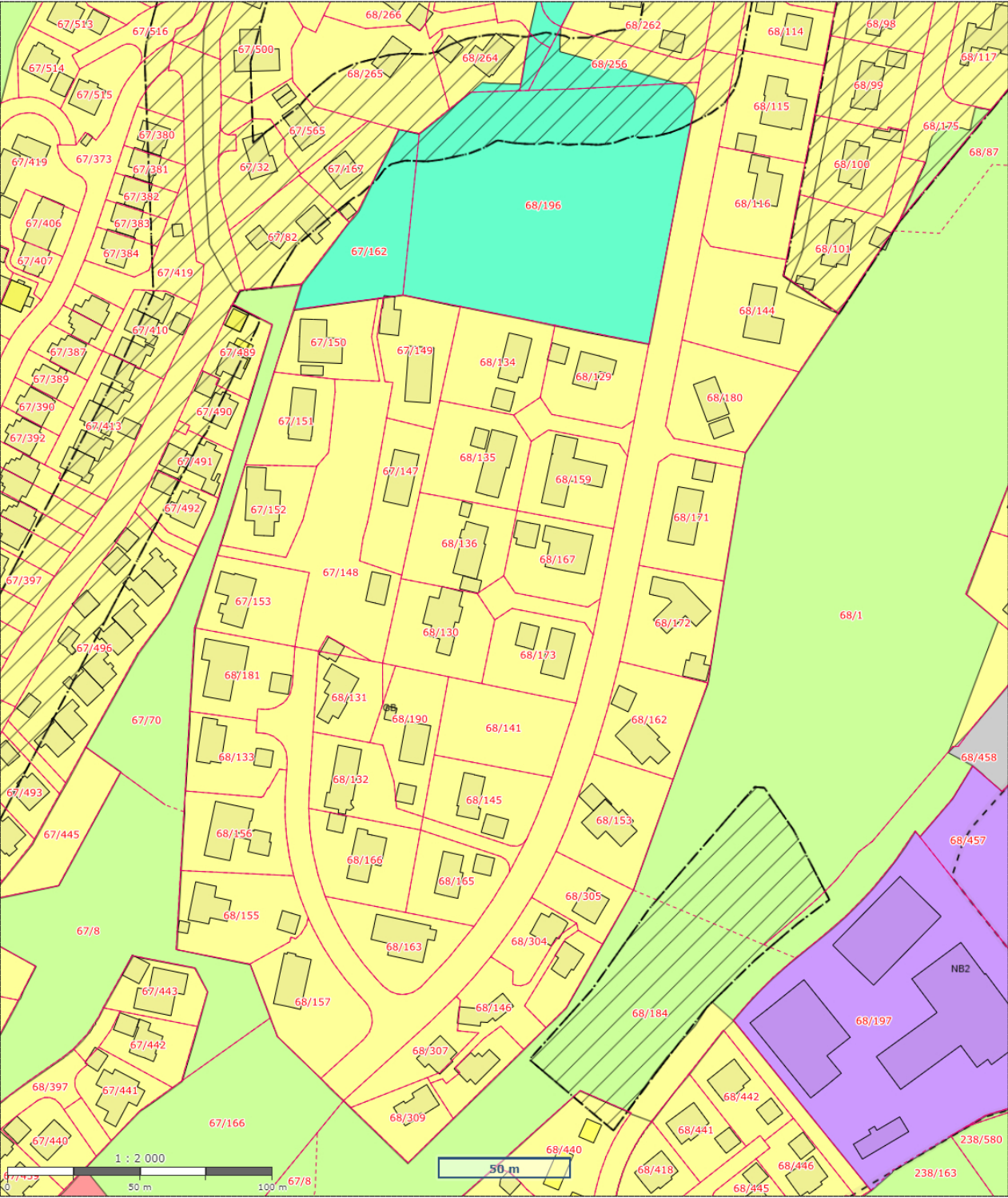


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Vegstatuskart for eiendom 3025 - 68/181//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Kommuneplan (vedtatt 13.06.2023)

Az

Generell påskrift - Linje

Planområde kommuneplan

KpArealGrense

KpAngittHensynGrense

KpBestemmelseGrense

KpAngittHensynSone

Az

KpBestemmelseOmråde

1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)

1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)

2010 - Veg - (eksisterende)

2080 - Parkering - (eksisterende)

3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)

5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

Kyststi

Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

Sikker eiendomsgrense

Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjente byggetiltak

Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

Eiendom

Informasjon - Arealformål

Informasjon - Hensynssoner

Informasjon - Bestemmelsesområder

Informasjon og plandokumenter

Endelig vedtatt plan

Informasjon - Juridiske linjer

Juridiske linjer - klikkbare

Bestemmelsesgrense

Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

Bygning

Innsigelse - uavklart arealformål

Eiendom

Kommunegrense

Matrikelnummer

Matrikelnummer

Asker kommune

Kommuneplankart

N

Målestokk: 1:2000

Dato:9/2-2024

Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

92

93



EIE ASKER  
POSTBOKS 282  
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 39-23-0096 (Mathias Carlsen)  
Vår referanse: 3166525/21287598  
Bestilling: C3 2023-05-05 (4) 2

Dato  
05.05.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 7904            | 100            | 7.3.1986           | ERKLÆRING/AVTALE       |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3025 ASKER  | 68          | 181         | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1986/7904/100  
Uthentet 2023-05-08 10:04

Side 1 av 2

I

### DAGBOKFØRT

07.MRS.86 007904

HERREDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUM

Erklæring.

Undertegnede eier av gnr. 68, bnr. 181, i Asker, erklærer herved at godkjent midlertidig oppført lekestue på eiendommen, plassert som vist på vedlagte kartutsnitt, datert Asker bygningsvesen 17. april 1985, vil bli besørget fjernet innen 1. juli 1989.

Denne erklæring tinglyses på eiendommen gnr. 68, bnr. 181, i Asker.

Asker, 2/3 1986.

Olav Limkjær

ASKER KOMMUNE

II

SITUASJONSKART  
OVER

G nr: 68 B nr: 181 Parsell: av B nr:  
Sak: Mål: 1:1000 Areal: 1089 m<sup>2</sup> Kartbil Heggedal 26-4

ASKER KOMMUNE Oppm v 6/11 - 81.  
27.04.82



Dette er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres.  
Dybde og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.  
Grenser inntegnet med stiplet strek er usikre.

TEGN.NR. 3926

EIE ASKER  
POSTBOKS 282  
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 39-23-0096 (Mathias Carlsen)  
Vår referanse: 3166526/21287603  
Bestilling: C3 2023-05-05 (4) 3

Dato  
05.05.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 400542 Embete: 100 Registrert: 10.2.1972 Rettsstiftelse: REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr.       | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------|------|------|------|------|
| 3025 ASKER | 68   | 2    | 0    | 0    |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

ASKER OPPMÅLINGSVESEN

Dbnr. 542  
den 10/2 1972

## MÅLEBREV

Prt.koll 58 side 59

J.nr. 324/66

Ar 1970, den 26. november ble i medhold av § 62 i bygningslov av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell nr. 70 av gnr. 68 bnr. 2 av skyld 96 øre i Asker, gitt gnr. 68 bnr. 181 i henhold til erklæring datert 12/12 1967.

Forretningen er forlangt av Tormod Tandberg på vegne av Sverre Bjerkås som var hjemmelshaver.

Forretningen ble administrert og utført for oppmålings-sjefen av Erling Wiede i nærvær av vitne Robert Rohde-Hansen.

Ved forretningen møtte:  
Nils O. Grenan, gnr. 68 bnr. 181.

## Naboer:

Thor Demberg møtte for Olav Limkjær, gnr. 68 bnr. 133, m/fullmakt.  
Hjemmelshaver til gnr. 67 bnr. 70 var ikke varslet til forretningen da felles grense var fastlagt ved grensegang den 23/3 1966, som ble respektert.

Parsellens grenser og størrelse fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til M.G.O.'s akse III.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ligger innenfor stadfestet regulert område.

Grensene måler i meter:

Parsellen grenser mot nord til gnr. 67 bnr. 70 fra G.3 til 360: 38,61, mot øst, sydøst, syd og øst til kant regulert Espens vei fra 360 til 364: 14,43, videre langs en sirkelbue med radius 10,00 og kordelengde 14,13, deretter rett: 2,48 - 4,50, mot syd til gnr. 68 bnr. 133 fra 364 til 271: 25,61, mot vest til gnr. 67 bnr. 70 fra 271 til G.3: 31,64.

Arealet = 1089 m<sup>2</sup>.

Parsellen skal nyttes til boligtomt.

I samsvar med "Lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det samtidig holdt

## SKYLDELINGSFORRETNING

for å fastsette skylden for parsellen.

Skylden for den utskilte parsell ble bestemt til 1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld er 95 øre.

Forretningen sluttet den 24. august 1971.

*Odd Rønneid*  
Odd Rønneid  
Oppmålingssjef

*Erling Wiede*  
Erling Wiede

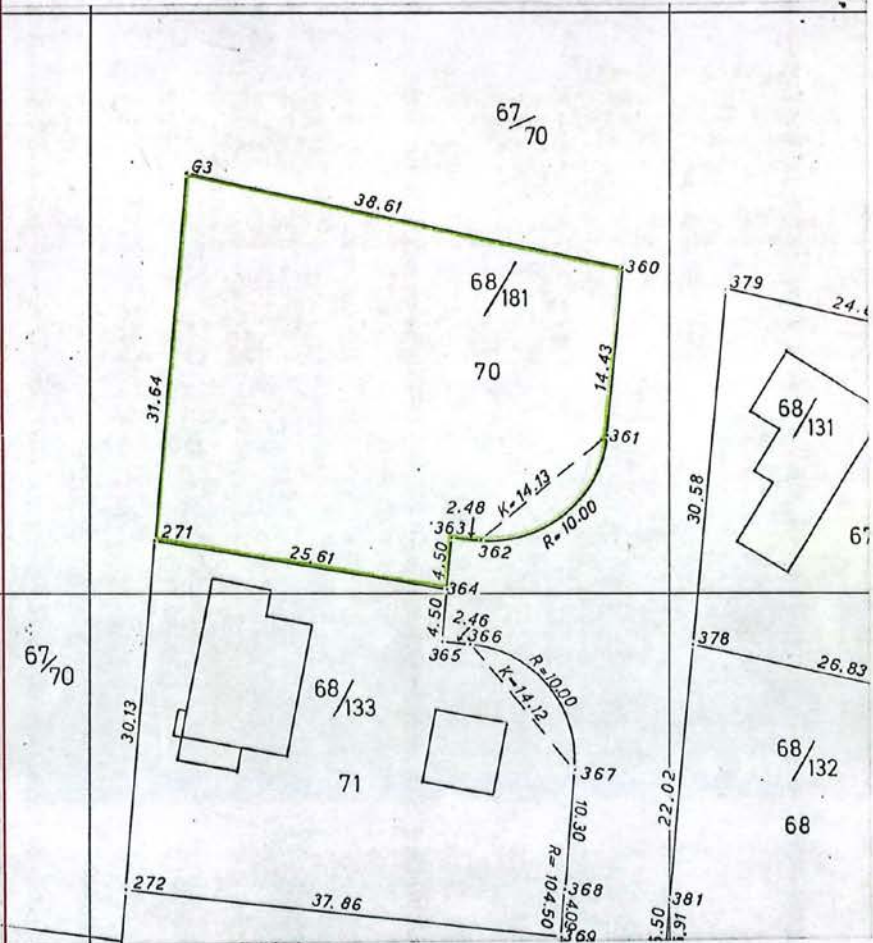
*Robert Rohde-Hansen*  
Robert Rohde-Hansen  
Skylddelingsmenn

MÅLEBREV

GNR. 68 BNR. 181 TOMT NR. 70

| PUNKT | Y          | X          | AVST. | BUEL. | RADIUS |
|-------|------------|------------|-------|-------|--------|
| G3    | ÷13 441,83 | 198 786,10 | 38,61 |       |        |
| 360   | 404,09     | 777,97     | 14,43 |       |        |
| 361   | 405,44     | 763,60     | 14,13 | 15,69 | 10,00  |
| 362   | 416,32     | 754,58     | 2,48  |       |        |
| 363   | 418,79     | 754,81     | 4,50  |       |        |
| 364   | 419,20     | 750,33     | 25,61 |       |        |
| 271   | 444,46     | 754,57     | 31,64 |       |        |
| G3    | 441,83     | 786,10     |       |       |        |

AREAL 1089 m2



Påtegninger:

Tekst og kart i samsvar med  
oppmålingsprotokollen.  
Asker oppmålingsvesen, den 1/2-72  
*Karin Gashmann*



EIE ASKER  
POSTBOKS 282  
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 39-23-0096 (Mathias Carlsen)  
Vår referanse: 3166523/21287588  
Bestilling: C3 2023-05-05 (4) 4

Dato  
05.05.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:           |
|----------|---------|-------------|---------------------------|
| 9630     | 100     | 28.11.1969  | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr.       | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------|------|------|------|------|
| 3025 ASKER | 68   | 181  | 0    | 0    |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1969/9630/100  
Uthentet 2023-05-08 10:04

Side 1 av 6

*Bljil*  
Kjøpekontrakt av 27/11 1969 stempelt for kr. 490.- forevist.  
Merkene kassert 29/11 1969 av *Sørensen*  
For sakenskrivaren i Asker og Vestre Bærum

Dok. 9630  
den 28/11 1969

### K J Ø P E K O N T R A K T

mellom

Sverre Bjerkaas  
(selgeren)

og

Nils O. Grenan  
Fururabben 14 a, Østerås  
(kjøperen)

I.

Mellom Sverre Bjerkaas som selger og Nils O. Grenan som kjøper er idag inngått denne kjøpekontrakt for parsell nr. 70 av N. Bjerkaas gnr. 68, bnr. 2 i Asker. Parsellen har fått bnr. 181

Parsellens areal, såvel som de endelige grenser, vil bli fastlagt ved oppmålingsforretning av Asker kommune. Arealet er foreløbig beregnet til 1300 kvm. brutto, d.v.s. målt fra midt av vei.

II.

Kjøpesummen er

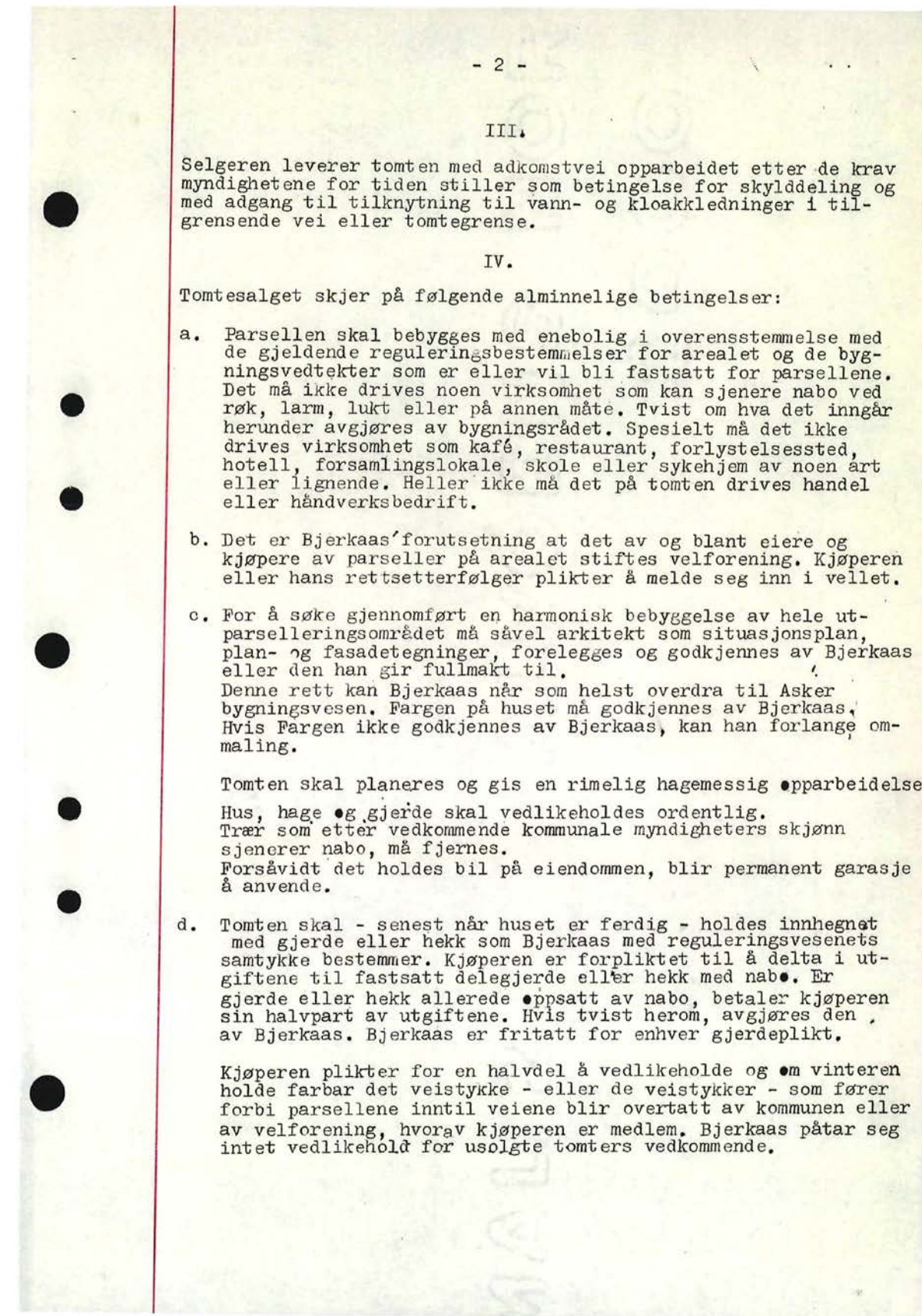
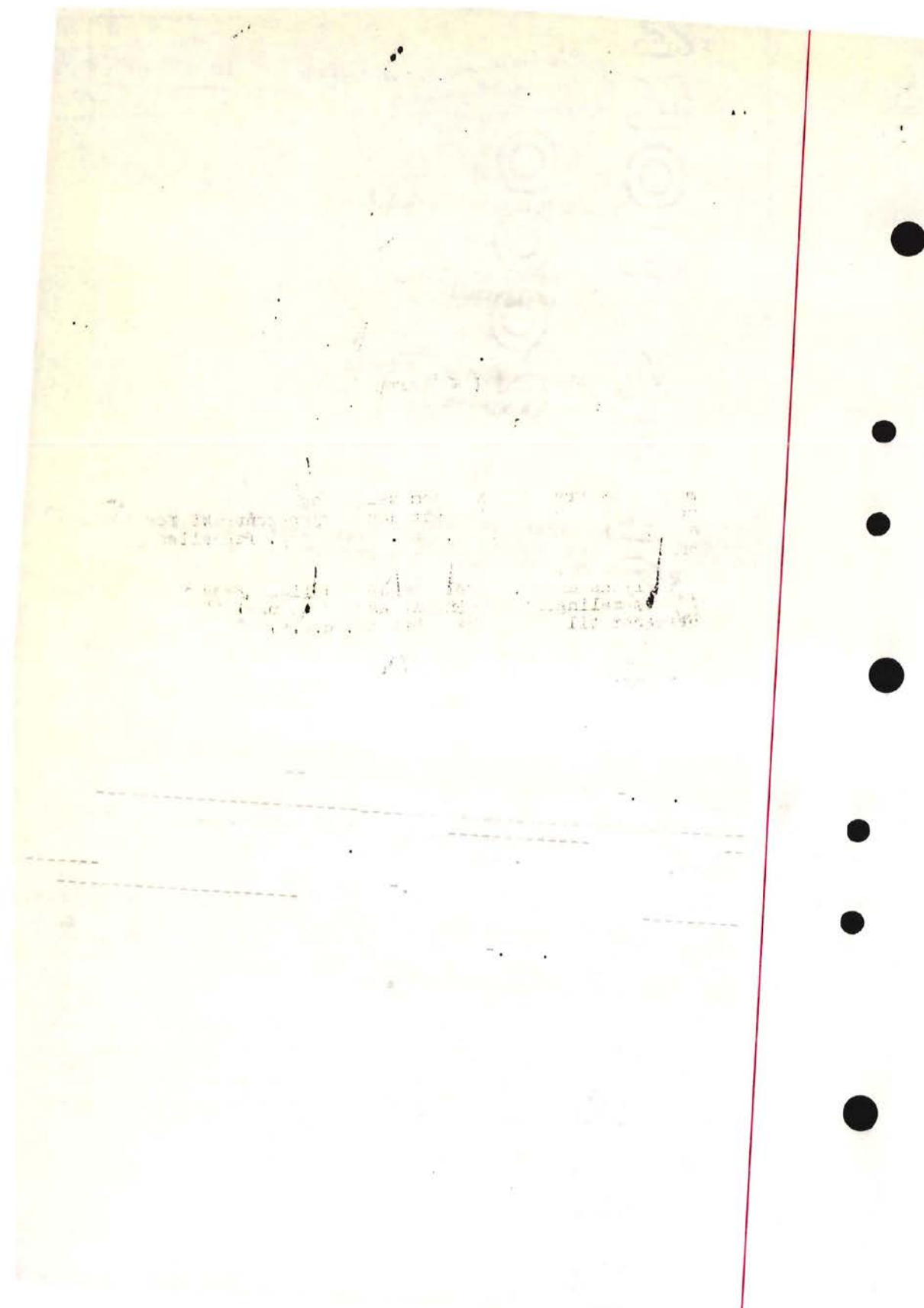
kr. 47.000.- kronerførtisytusen o/loo --

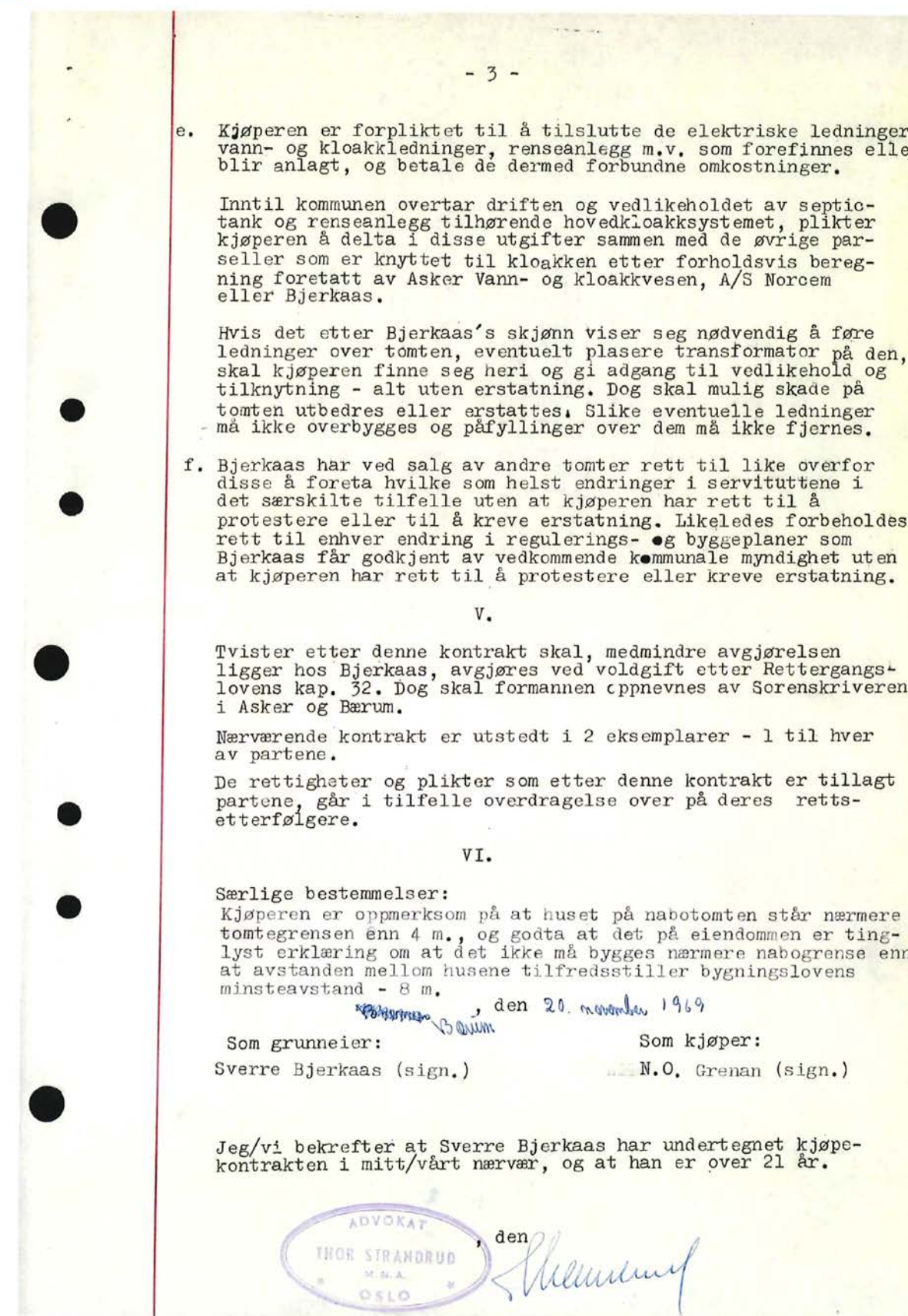
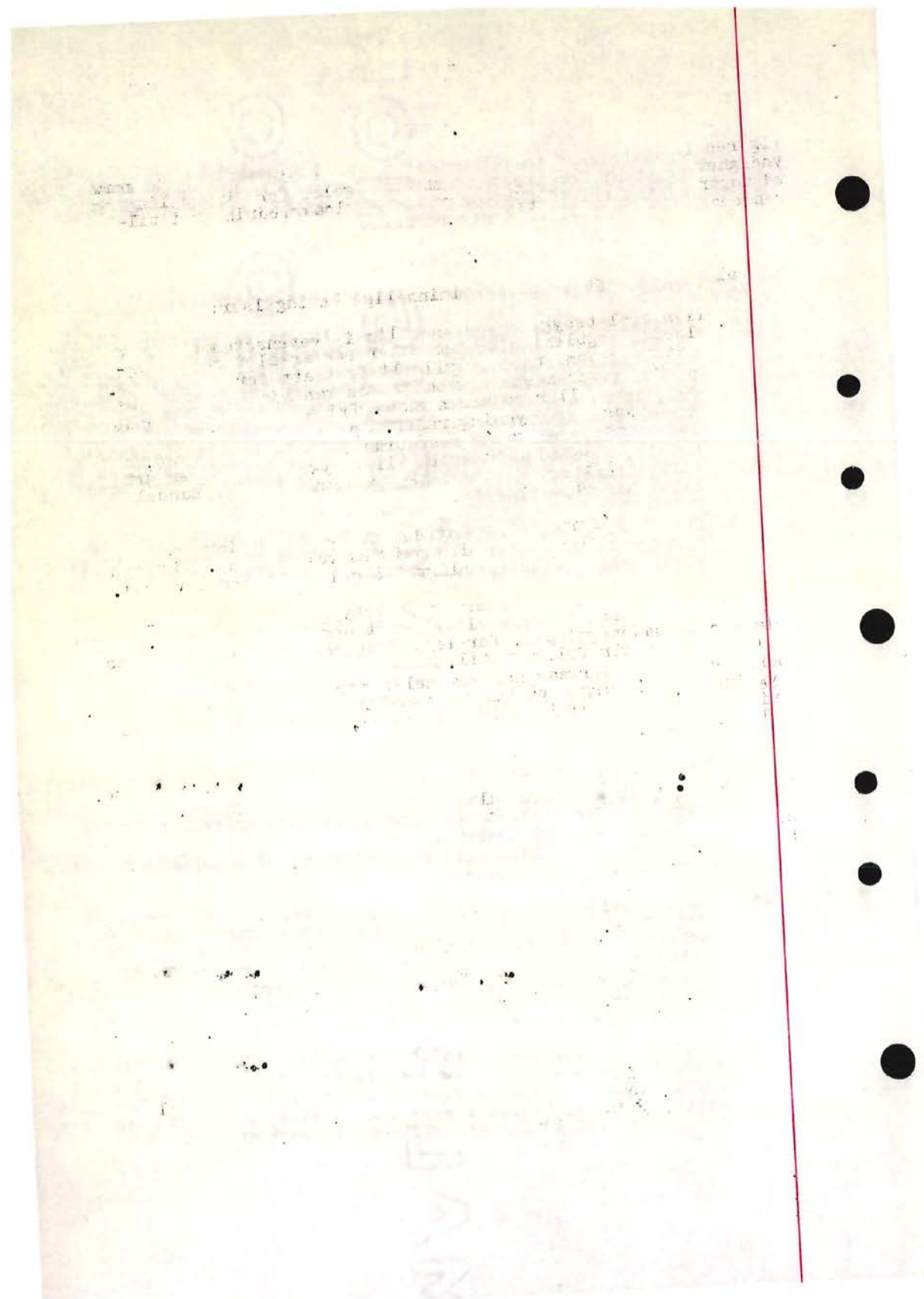
hvorav-betales-som-forskudd-ved-denne-kontrakts-underskrift  
kr. som ; mens-resten avgjøres når grunneieren har utstedt  
skjøte, dog innen 27. november 1969.

Kjøpesummen er basert på kr. 21.- pr. kvm, brutto råtomt med fer-  
behold-om/lik pristakst, med tillegg av kr.-----pr.-kvm.-i  
omkostninger til opparbeidelse av vei, vann- og kloakkanlegg m.v.,  
tilsammen kr. 47.000.-. Regulering skal skje i henhold til opp-  
målt areal, men kjøperen er oppmerksom på at tomten vil bli målt  
netto etter Asker kommunes praksis, dog skal dette ikke få noen  
innflydelse for den samlede tomtepris.

I tillegg til kjøpesummen betales ved denne kontrakts underskrift  
de omkostninger som er forbundet med kjøpet, herunder utgifter  
til skylddeling og oppmåling, pristakst, tinglysing, stempel m.v.,  
2 % provisjon samt eventuelle utgifter som måtte bli forlangt av  
Asker kommune, herunder tilknytningsgebyr kr. 1.000.-.

Skjøtet skal være fritt for pengeheftelser.





EIE ASKER  
POSTBOKS 282  
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 39-23-0096 (Mathias Carlsen)  
Vår referanse: 3166527/21287608  
Bestilling: C3 2023-05-05 (4) 5

Dato  
05.05.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 9279            | 100            | 23.3.1987          | SEKSJONERING           |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3025 ASKER  | 68          | 181         | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling  
i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

23.MAR.87 009279

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriften.HERREDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|------------------|
| 1. Eiendom                                                              | Gnr.<br>68                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bnr.<br>181 | Fnr.<br>-                                   | Kommune<br>ASKER |
| 2. Eier                                                                 | Navn<br>LIMKJÆR, Olav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             | Fødselsdato (dag, mnd., år)<br>010540.31722 |                  |
| 3. Begjæring                                                            | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                             |                  |
| 4. Egen-<br>erklæring<br>om oppfyllelse<br>av lovens krav<br>(§ 7 i.f.) | <p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal<br/>eller<br/><input type="checkbox"/> bruksenheterenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p> |             |                                             |                  |
| 5. Tegninger<br>m. v.                                                   | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                             |                  |

Nr.3034 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 5-83

## 6. Fordelingsliste

| Snr.                                 | Formål | Brøk med nevner = | Snr.                                 | Formål | Brøk med nevner = |
|--------------------------------------|--------|-------------------|--------------------------------------|--------|-------------------|
| 1                                    | 2      | 3                 | 1                                    | 2      | 3                 |
| 1                                    | B      | 195               | 21                                   |        |                   |
| 2                                    | B      | 225               | 22                                   |        |                   |
| 3                                    |        |                   | 23                                   |        |                   |
| 4                                    |        |                   | 24                                   |        |                   |
| 5                                    |        |                   | 24                                   |        |                   |
| 6                                    |        |                   | 26                                   |        |                   |
| 7                                    |        |                   | 27                                   |        |                   |
| 8                                    |        |                   | 28                                   |        |                   |
| 9                                    |        |                   | 29                                   |        |                   |
| 10                                   |        |                   | 30                                   |        |                   |
| 11                                   |        |                   | 31                                   |        |                   |
| 12                                   |        |                   | 32                                   |        |                   |
| 13                                   |        |                   | 33                                   |        |                   |
| 14                                   |        |                   | 34                                   |        |                   |
| 15                                   |        |                   | 35                                   |        |                   |
| 16                                   |        |                   | 36                                   |        |                   |
| 17                                   |        |                   | 37                                   |        |                   |
| 18                                   |        |                   | 38                                   |        |                   |
| 19                                   |        |                   | 39                                   |        |                   |
| 20                                   |        |                   | 40                                   |        |                   |
| Sum teller<br>skal stemme med nevner |        | 420               | Sum teller<br>skal stemme med nevner |        |                   |

Jeg bekrefter at denne gjensvar er en  
korrekt gjengivelse av det dokument eller  
den del av dokumentet som blir tinglyst23.MAR.1987  
Statsautorisert eiendomsmegler  
**Kirsten Stray**  
Asker og Bærum eiendomsmeglerkontor ASAd kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

## 7. Supplerende tekst

|                    |                                                                                           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br>8 / 3 1987 | Hjemmelshaver(ne)s underskrift<br>Olav Limkjær<br>Reidun Limkjær (ektef.)<br>120936.37621 |
| Sted<br>Sandvika   |                                                                                           |

## Dokumentet returneres til:

|                           |                                    |                     |
|---------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Navn<br>Kirsten Stray A/S | Adresse<br>Boks 484, 1301 SANDVIKA | Telefon<br>54 77 00 |
|---------------------------|------------------------------------|---------------------|

## ASKER KOMMUNE

SITUASJONSKART  
OVER

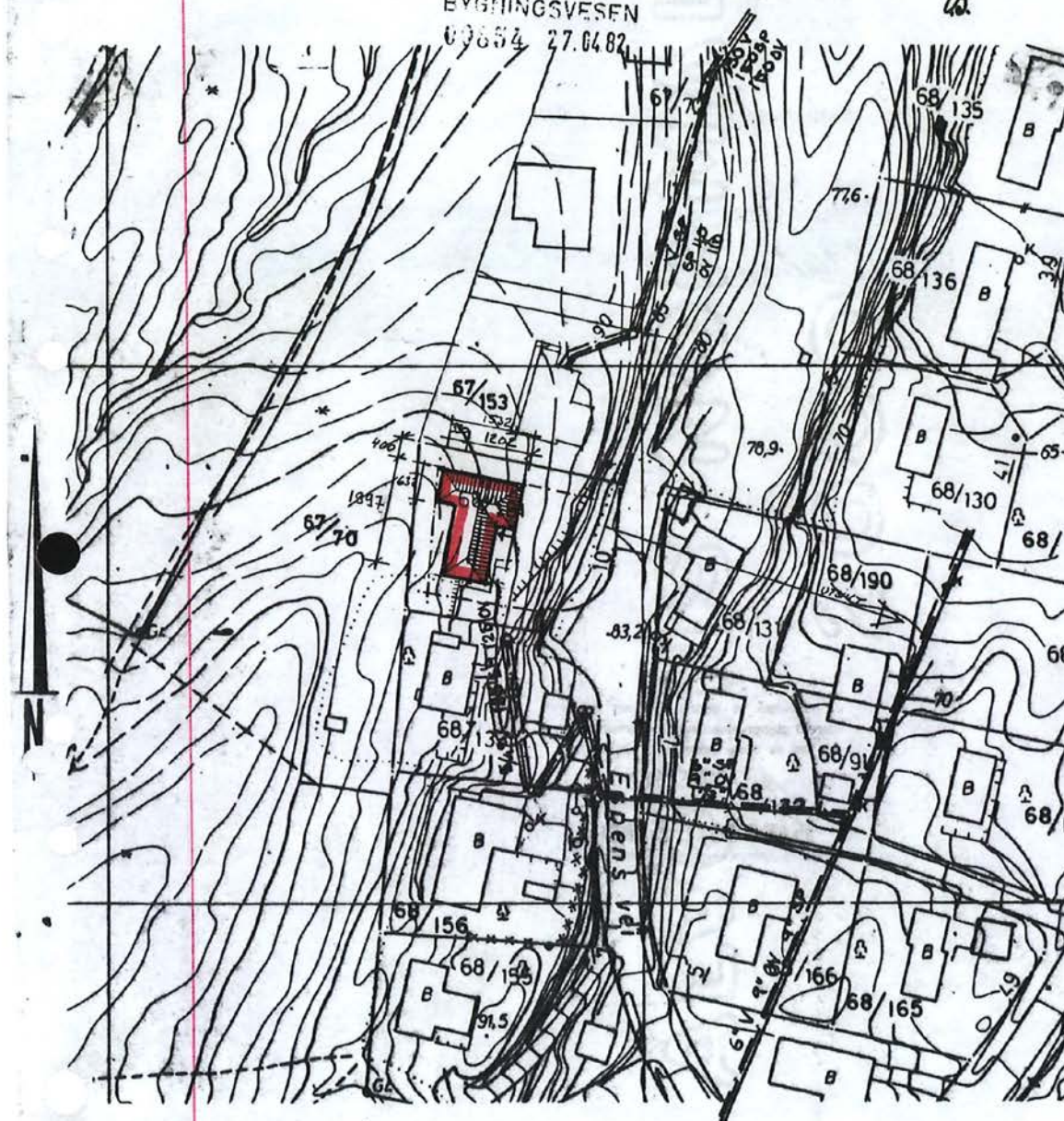
Vedlegg 1

G.nr: 68 B.nr: 181 Parsell: av B.nr:  
Sak: Mål: 1:1000 Areal: 1089 m<sup>2</sup> Kartbl.: Heggedal 26-4

Oppm.v. 6/11 - 81.

ASKER  
BYGNINGSVESEN

03654 27.04.82



Dette er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svækkes eller forandres.  
Dybde og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.  
Grenser inntegnet med stiptet strek er usikre.

TEGN.NR. 3926.

Oppdelingsbegjæring  
gnr 68 bnr 181 Asker  
vedlegg 1

Sandvika 8/3 1987

Olav Limkjær

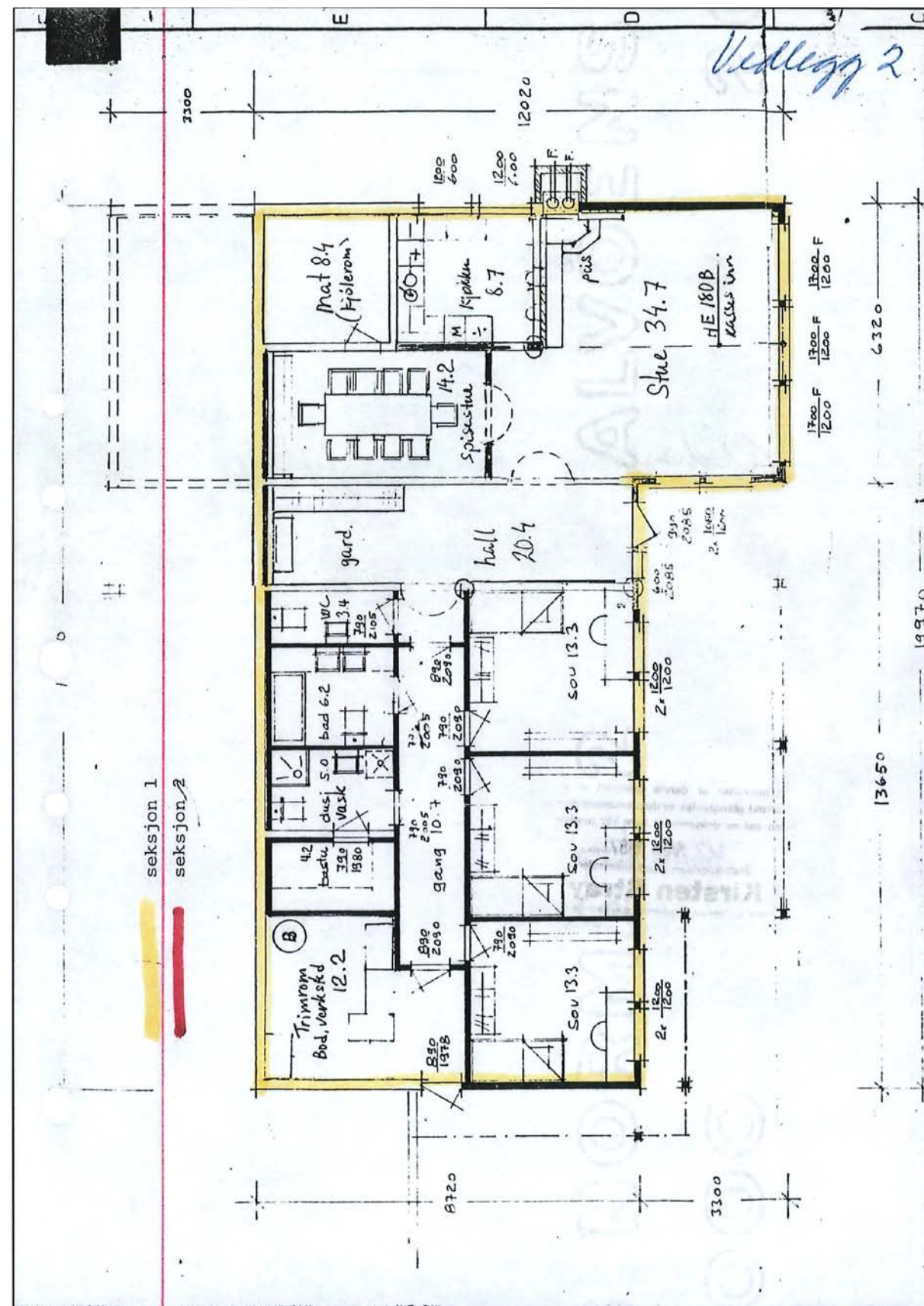
Reidun Limkjær

Vi bekrefter at denne gjensert er en  
korrekt gjengivelse av det dokument eller  
den del av dokumentet som blir tinglyst

Statsautorisert eiendomsmegler

**Kirsten Stray**

Asker og Bærum eiendomsmeglerkontor as



Oppdelingsbegjæring  
gnr 68 bnr 181 As-er  
vedlegg 2 : seksjon nr 1 = 1.etg

Sandvika 8/3 1987

Olav Limkjær

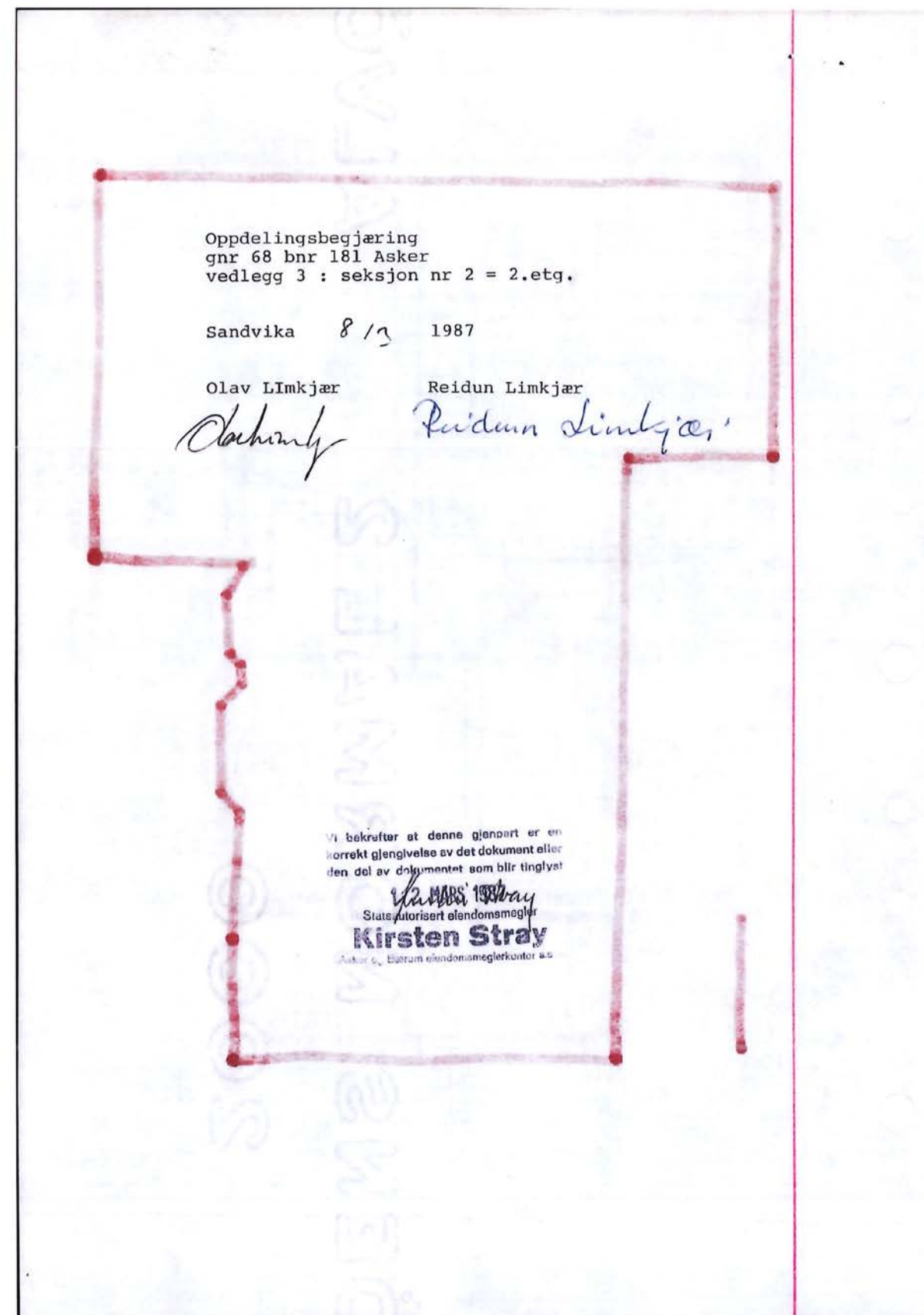
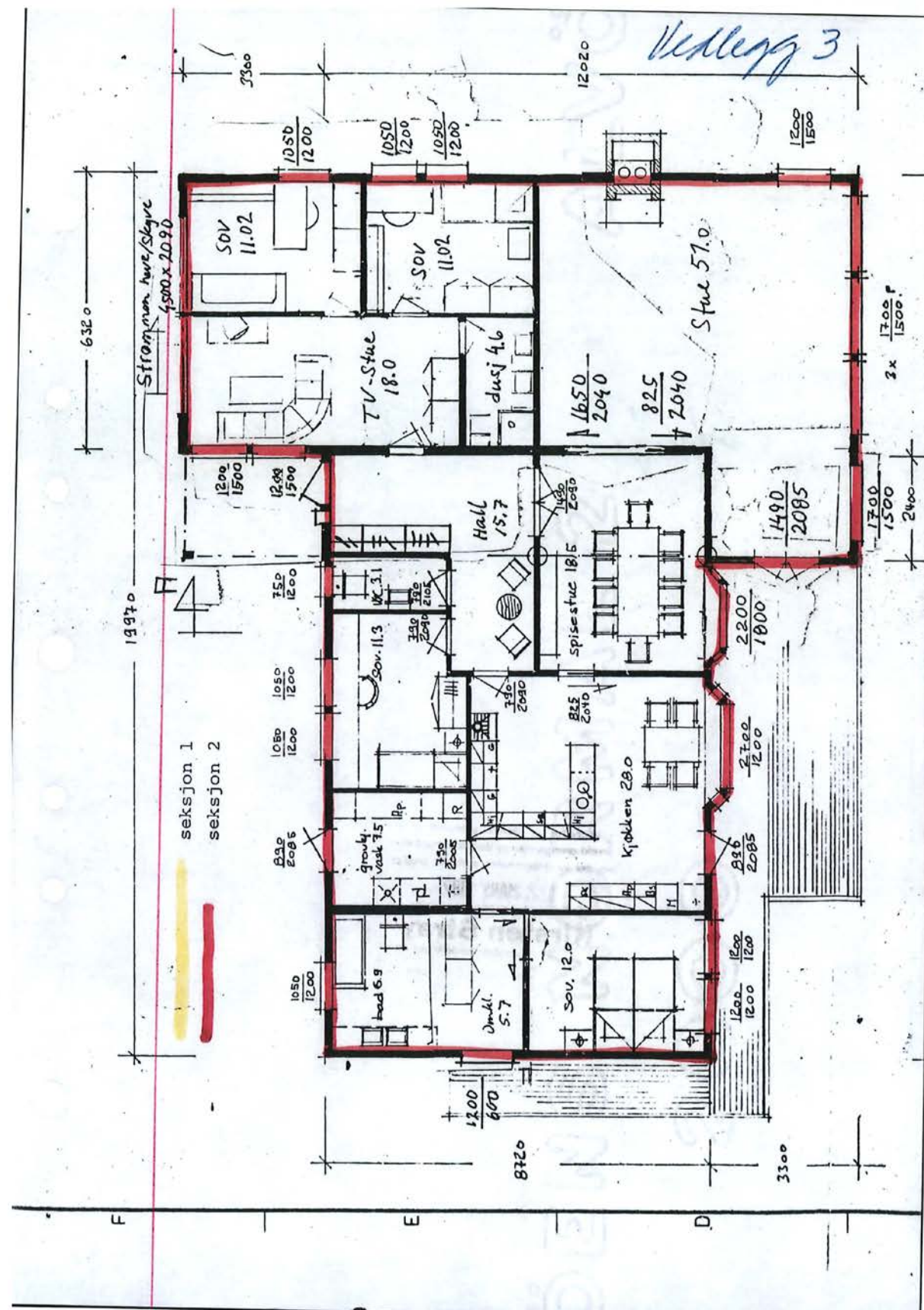
Reidun Limkjær

Newton Ly

Ridder Lilyas

Vi bekrefter at denne gjengivelse er en korrekt gjengivelse av det dokument eller den del av dokumentet som blir tinglyst.

12 MARS 1987  
Statsautorisert eiendomsmegler  
**Kirsten Stray**  
Aaker c. Bærum eiendomsmeglerkontor 8



EIE ASKER  
POSTBOKS 282  
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 39-23-0096 (Mathias Carlsen)  
Vår referanse: 3166524/21287593  
Bestilling: C3 2023-05-05 (4) 6

Dato  
05.05.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|          |         |             |                           |
|----------|---------|-------------|---------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:           |
| 9800     | 100     | 4.12.1969   | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|            |      |      |      |      |
|------------|------|------|------|------|
| Knr.       | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3025 ASKER | 68   | 181  | 0    | 0    |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Dok. 9800  
den 4/12 1969

### ERKLÆRING

Undertegnede Sverre Bjerkaas som hjemmelsinnehaver til gnr. 68, bnr. 2, tomt nr. 70 i Asker, godtar at bebyggelsen på gnr. 68, bnr. 181 ligger nærmere nabogrense til tomt nr. 70 enn bygningslovens minsteavstand 4 m., og vedtar som forpliktelse for seg og senere eiere av tomt nr. 70 at det på denne eiendom ikke skal oppføres bebyggelse nærmere nabogrense mot bnr. 181 enn at avstanden mellom bebyggelsen på de to eiendommer tilfredsstiller lovens minsteavstand - 8 m.

Denne erklæring tinglyst på tomt nr. 70, gnr. 68, bnr. 181 i Asker.

Sandvika, den 20. november 1969

Sverre Bjerkaas (sign.)

Underskrift  
bekreftes  
M. O. Grenan

Som hjemmels-  
innehaver  
M. O. Grenan



EIE ASKER  
POSTBOKS 282  
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 39-23-0096 (Mathias Carlsen)  
Vår referanse: 3166528/21287613  
Bestilling: C3 2023-05-05 (4) 7

Dato  
05.05.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                            |
|-----------------|----------------|--------------------|----------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>     |
| 5128            | 100            | 26.2.1991          | OPPHEVELSE AV SEKSJONERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3025 ASKER  | 68          | 181         | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Doknr. 5128

Reg. 26 FEB. 1991

Asker og Bærum  
høringskrivningsbete

SLETNING AV SEKSJONSBEGJÆRING

Ad.: Gnr.68, Bnr.181, seksjon nr.1 og 2 i Asker kommune.

Seksjonsbegjæring tinglyst den 23/3-87 på ovennevnte eiendom,  
dagboknr.:9279 bes herved slettet, slik at eiendommen etter  
slettelsen får betegnelsen:  
Gnr.68, Bnr.181 i Asker.

Asker den 31/1-1991

*Runar Andersen*  
Runar Andersen

*Lise Norman Andersen*  
Lise Norman Andersen

Doknr: 5128 Tinglyst: 26.02.1991 Emb. 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr. 5128

Reg. 26 FEB. 1991

Asker og Bærum  
høringskrivningsbete

SLETNING AV SEKSJONSBEGJÆRING

Ad.: Gnr.68, Bnr.181, seksjon nr.1 og 2 i Asker kommune.

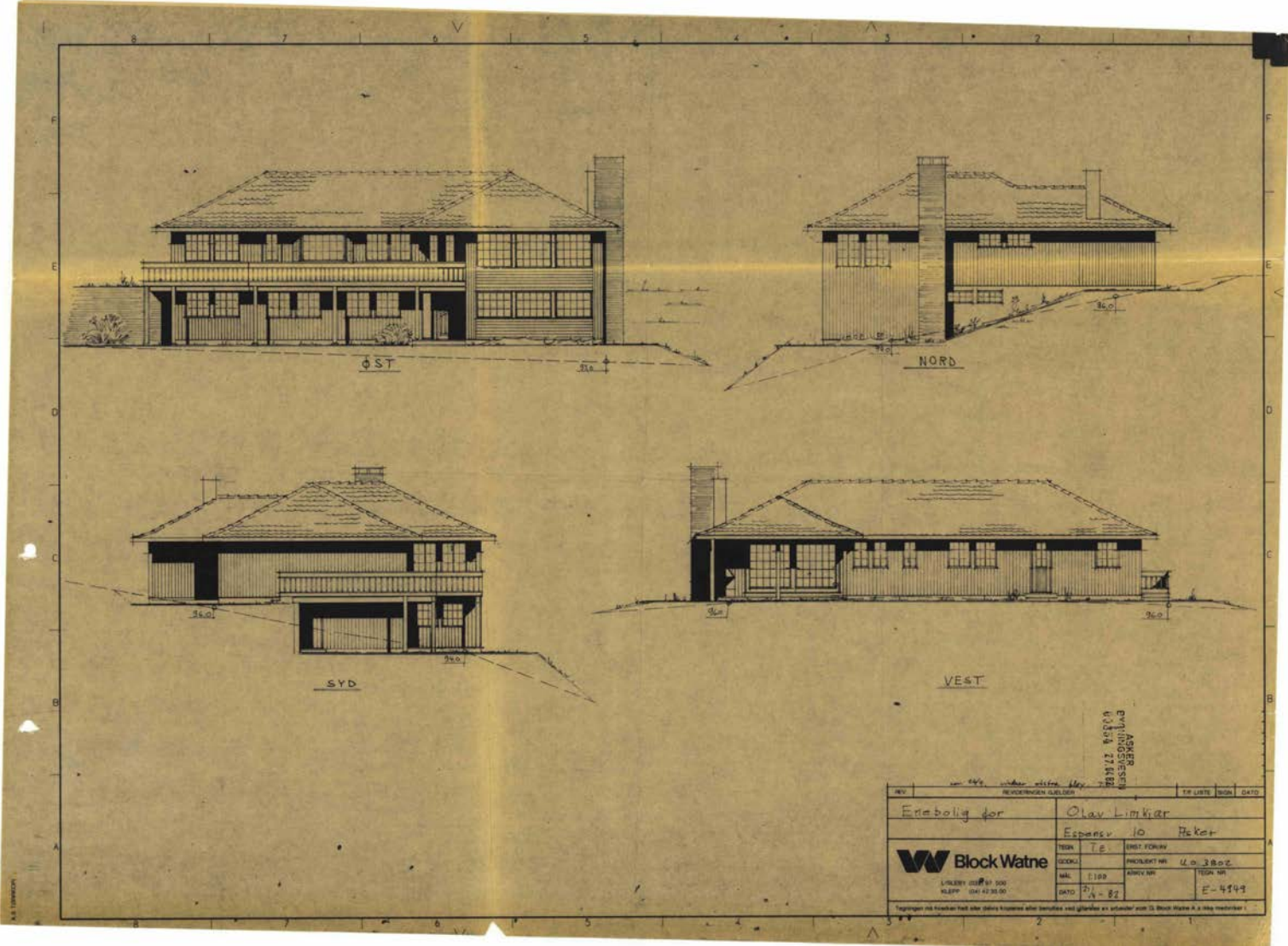
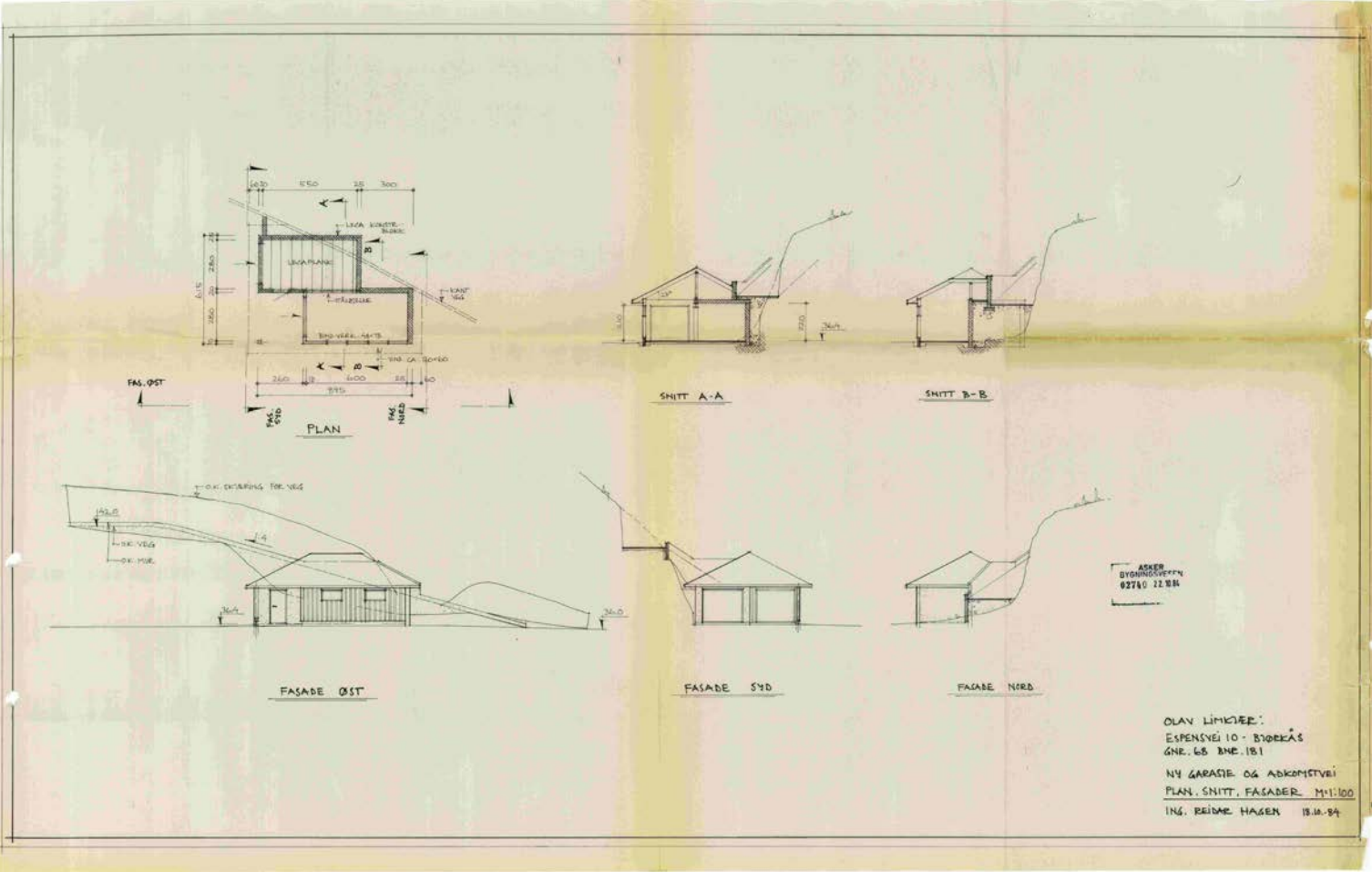
Seksjonsbegjæring tinglyst den 23/3-87 på ovennevnte eiendom,  
dagboknr.:9279 bes herved slettet, slik at eiendommen etter  
slettelsen får betegnelsen:  
Gnr.68, Bnr.181 i Asker.

Asker den 31/1-1991

*Runar Andersen*  
Runar Andersen

*Lise Norman Andersen*  
Lise Norman Andersen

Doknr: 5128 Tinglyst: 26.02.1991 Emb. 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

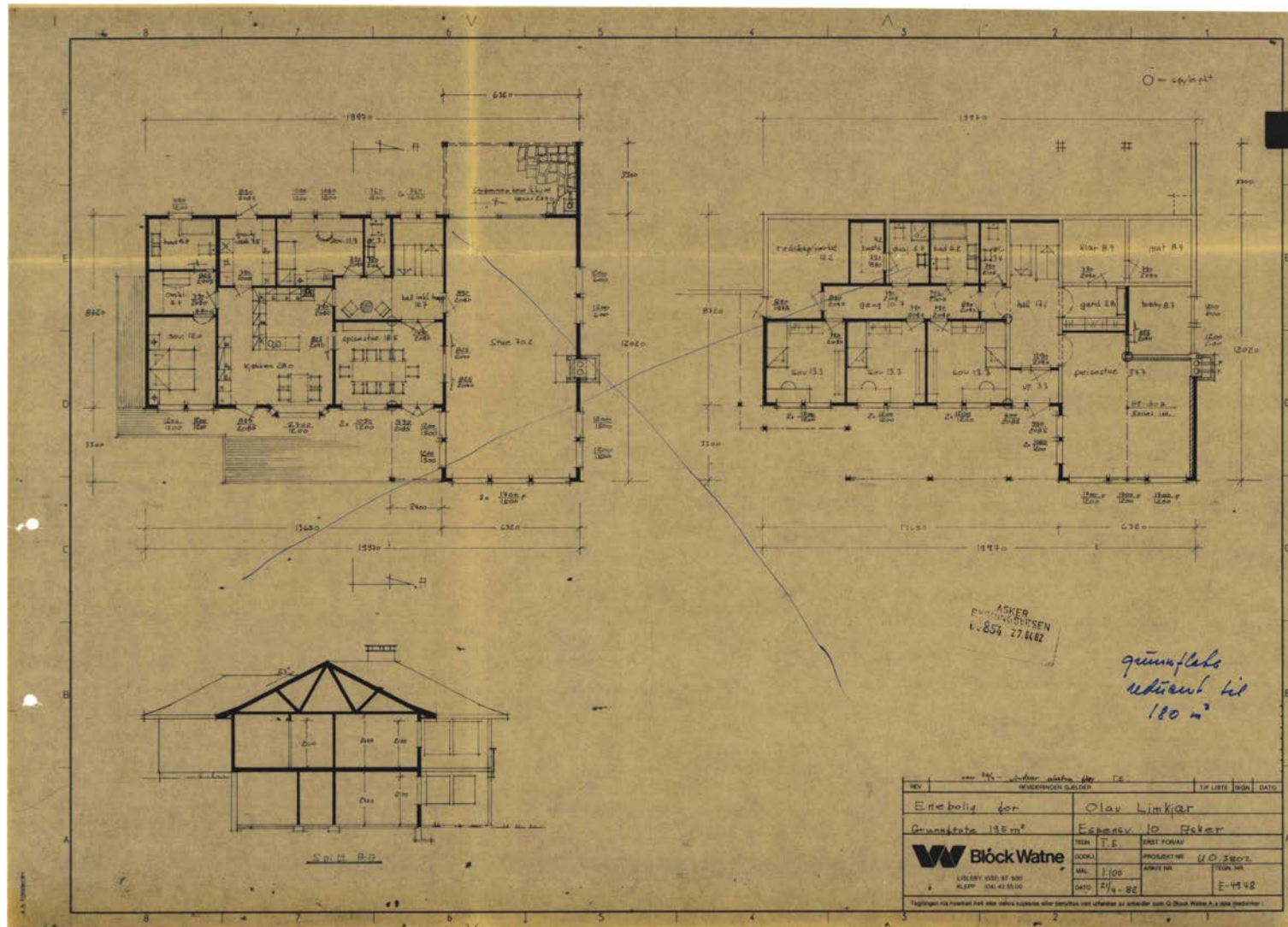
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

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



# Notater

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE medfølger.**

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene 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 oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Espens vei 10  
1391 VOLLEN

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Christian Thordén Salvesen

**Oppdragsnummer:** 1110230001

**Telefon:** 970 53 838  
**E-post:** christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.02.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon