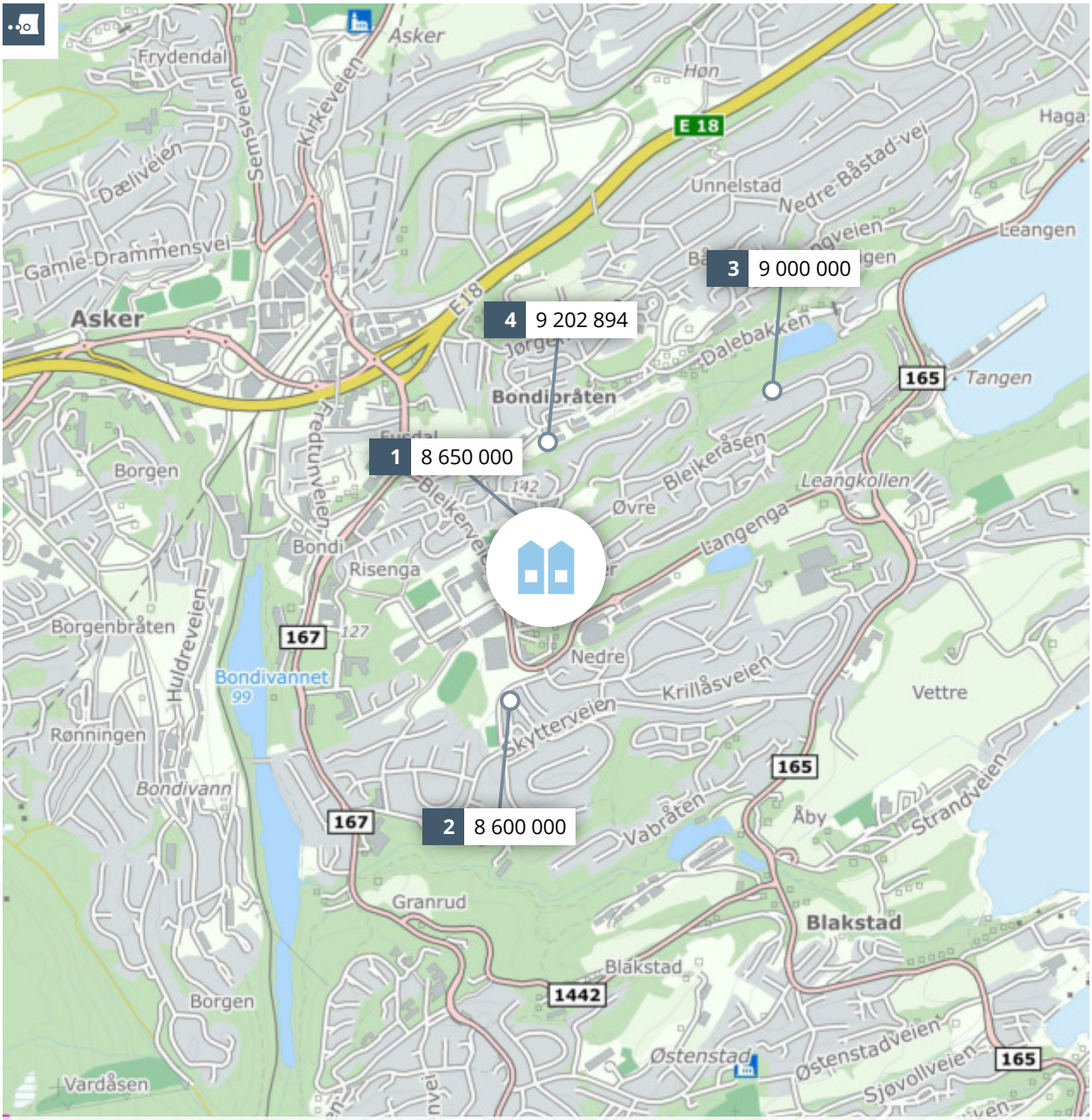
MORELLVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Energiattest
egenerklærings-skjema
Boligmappa
Årsberetning 2024 Sameiet Morellveien 6-26
Vedtekter for sameiet Morellveien 6-26
Info fra styreleder
Vei vann og avløp
PlanRapport
Regulerings-bestemmelser
Reguleringsplan-kart
Matrikkelkartog rapport
Kommunale gebyrer 2025
Kommunale avgifter
Ferdigattest
Ferdigattest rekkehus
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MORELLVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 15.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Borgen Øien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Morellveien 8, 1387 ASKER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 55 BNR 674 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BLEIKERÅSEN

Verdivurdert til

9 250 000

-	9 250 000	58 176
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	159 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					137 m²	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bleikeråsen 68				18.03.2025	8 300 000	**8 650 000**	0	8 650 000	**53 067**
	163 m²	1973	282 m²	3 sov						
2	Ridderkleiva 52 G				07.04.2025	8 750 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**58 904**
	146 m²	1978	146 m²	3 sov						
3	Kalkfjellet 57				15.06.2025	9 500 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**47 872**
	188 m²	1969	575 m²	4 sov						
4	Bondibråten 63				23.08.2024	8 500 000	**9 200 000**	2 894	9 202 894	**48 952**
	188 m²	1977	38,2 daa	5 sov						

Rekkehus over tre etasjer med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Bleikeråsen. Området er populært og har kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og daglige servicetilbud.

Boligen inneholder blant annet to stuer, fire soverom, to bad, separat WC, vaskerom samt god oppbevaringsplass. Kjelleren har innredet vinrom og kjellerstue med nytt vindu og utgravd lysgrav som gir naturlig lysinnslipp. Bad og WC-rom i andre etasje ble totalrenovert i 2021/22 i moderne stil, og det foreligger dokumentasjon på arbeidene. Kjøkken og hele første etasje er oppgradert med ny kjøkkeninnredning fra IKEA, nye overflater, varmefolie i gulv og nytt elektrisk anlegg. Balkongdørene er også av nyere standard.

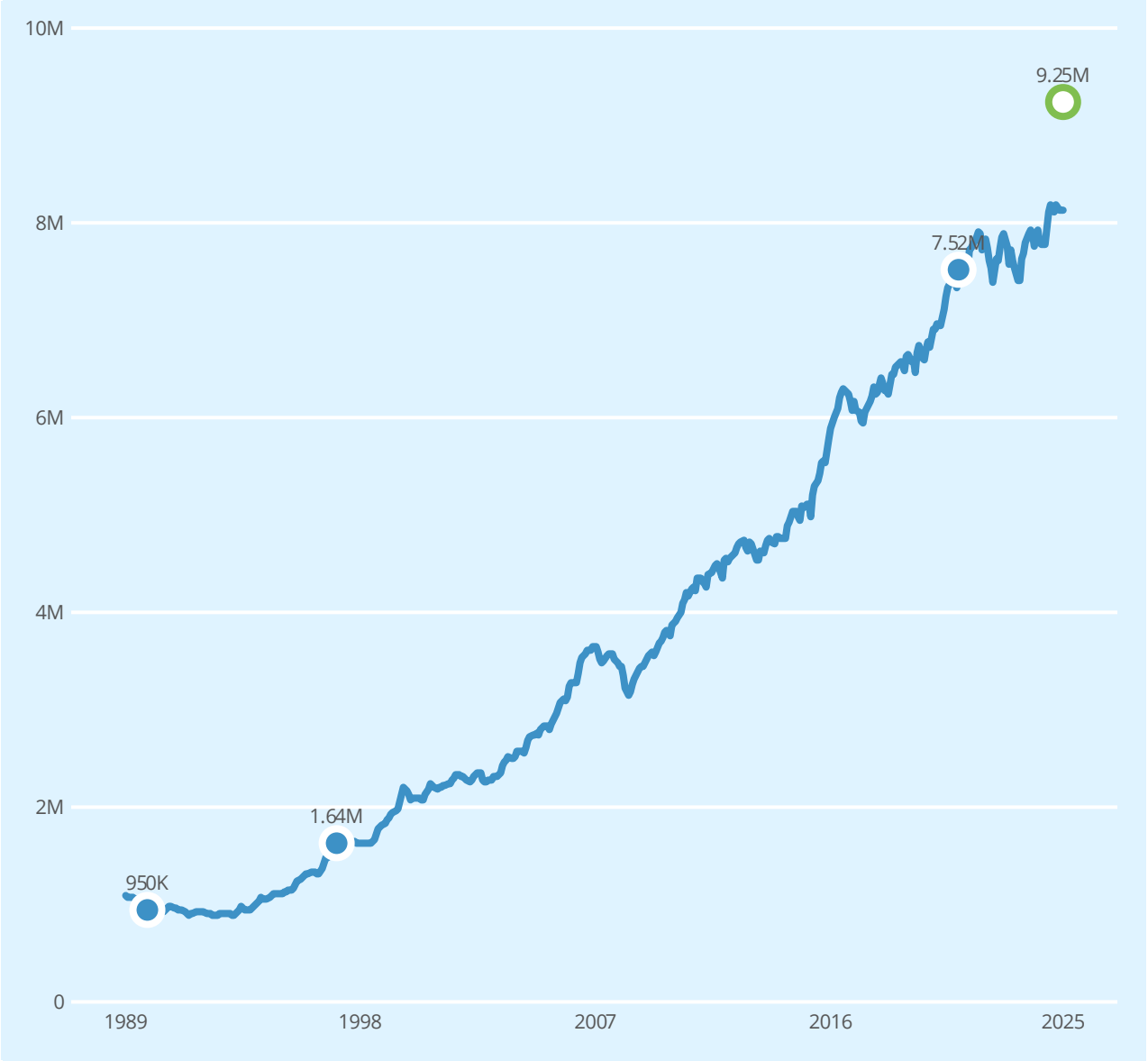
Boligen er utvidet med cirka fem kvadratmeter ved kjøkken og entré, et areal som er stipulert av megler som et nøkternt estimat. I tillegg er det etablert ny platting i 2025. Det medfølger én garasjeplass med elbillader. Boligen fremstår som velholdt og holder generelt en god standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.08.2021	17.08.2021	27.10.2021	7 250 000	7 520 000	0	7 520 000	1
01.10.1997		01.10.1997	-	1 635 000	-	1 635 000	
11.07.1990		11.07.1990	-	950 000	-	950 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Alle bad og WC er totalrenovert i 2021/22 med dokumentasjon. Kjøkkenet er nytt og påkostet, og det er lagt nye overflater, varmefolie i gulv og nytt elektrisk anlegg. Boligen er utvidet med cirka fem kvadratmeter ved entré og kjøkken. Det er etablert ny platting i 2025, og det medfølger garasjeplass

Rekkehus til salgs i BLEIKERÅSEN grunnkrets nå

1
rekkehus til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 329 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Rekkehus solgt i BLEIKERÅSEN grunnkrets siste 12 mnd

16
rekkehus solgt

6.2M
6 176 000 Prisantydning i snitt
6 161 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

60 464 BLEIKERÅSEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

58 176 Morellveien 8 Totalpris 9 250 000

52 841 ASKER kommune i snitt siste 12 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Morellveien 8, 1387 ASKER

ASKER kommune

gnr. 55, bnr. 674

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 29.07.2025 **Rapportdato:** 09.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1854 **Referansenummer:** IZ3816

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:** Oppdragsnummer: 6-25-0448

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan med garasje på 16m2. Boligen holder god normal standard med bl.a. 2 flislagt bad med varmekabler og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,39 m. Diverse gulv i oppholdsrom, men med parkett i hovedetasjen. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vestvendt stor platting på 44m2. Kjøkkenløsning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i stein, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av pappshingel. I følge tidligere rappoerter ble tekkingen lagt i 2007. Shingel har normalt en teknisk levetid på omkring 20–30 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Tekkingen er kun vurdert fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekking over ny del er fra 2022.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort og rødt stål.
Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med stående kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Saltak av plass bygget W-takstoler. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skulte skader. Det er lite lufting på loft. Det er målt med fuktindikator i takgjennomføringer som ved pipe og ventilasjon. Det er ikke funnet høye fuktverdier befaringsdagen.
Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 2015. Vindu i kjeller er produsert i 2024 og vindu på vaskerom er fra byggeår.
Malt isolert inngangsdør med vindu og kodelås. Døren er montert i 2022. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning i 2 etasje og skyvebalkongdør ut fra stue i 1 etasje med 3 lags isolerglass. Balkong dørene er produsert i 2015.
Stor vestvendt platting på 44m2 av impregnert trevirke på grunn.
Vestvendt balkong på 4m2 av impregnerte trevirke. Rekkverk av liggende kledning.
Trappen fra inngangsdør og ned til terreng i impregnert trevirke. Trappen mangler rekkverk. I henhold til TEK17 § 12-17 skal rekkverk etableres når det er mer enn 0,5 m fallhøyde eller når trappen har flere enn 3 opptrinn. Det anbefales derfor at rekkverk monteres for å oppfylle forskriftskrav og sikre trygg bruk.
Boligen har garasje liggende i garasje anlegg på 16m2. med elbil lader montert i 2021. Garasjen er ikke fra byggeår, men eier mener at den er oppført senere enn byggeår. Garasjen er oppført i trevirke og har asfaltert gulv og har vippeport. Garasje er ikke tilstandsvurdert, kun visuelt observert og målt til arealmålingen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av 1 stavs parkett med varmefolie i alle gulv i 1 etasje og klikk vinyl i entreen, originalt tregulv og tepper på soverommene i 2 etasje, laminat og belegg i underetasjen. Vegger har overflater av malte plater i 1 etasje, malte plater og malt strie i 2 etasje og malte plater og malt trepanel i underetasjen. Himlinger har overflater av malte plater i 1 etasje og 2 etasje og malte plater og malt panel i underetasjen. Alle overflater er i god stand og har normal bruksslitasje.

Tregulv som skille i boligen. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og i kjøkken i 1 etasje og det er målt i gang i 2 etasje. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2-3 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Forrige eier har hatt radonmålinger i 2001 og i 202. Målinger i 2001 gav måleresultet 69Bq/m3 og i 2021 ble resultatet 40 Bq/m3. Godt under grensen på 200 Bq/m3.
Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke i kjeller. Nyere ovn er installert i stuen i 2021.
Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret, ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på.
Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.
Boligen har malt tretrapp fra underetasjen og opp til 2 etasje. Det mangler håndløper og trappen har noe knirk befaringsdagen, men dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.
Malte glatte innerdører. Dør inn til kjølerom er isolert. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 2 etasje er innredet med badekar med glass vegg og innredning med 2 bollevasker oppå med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg ved badekar og malte plater på resten av veggene med sokkelflis og i tak/himling. Badet har nesten flatt gulv, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 2 mm. og opp kant ved dør er på ca. 50 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. nytt bad (2021) og ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt

Beskrivelse av eiendommen

verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver.

Bad
Bad i underetasjen er innredet med dusj nisje med glass dører, vegg hengt toalett, sevant på vegg og speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg i dusj nisjen og malte plater utenfor dusj nisjen med sokkelflis og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100 Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 35 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. nytt bad (2023) og ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver.

Vaskerom
Vaskerom fra midten av 90-tallet i følge eier. Flis på gulv med varmekabel, malte plater og malt mur på vegg og malte plater på innvendig tak. Innredet med utslagsvask nedsunket i innredning, opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel og vv bereder. Badet har rett fall til sluk fall er 1:100 og har 22 mm. høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp sluk. Det er ca. 70 mm. oppkant ved døren. Det er et ukjent sluk med ukjent membran på vaskerommet da vv berederen står oppå sluket, så det er ikke mulig å inspisere. Det er naturlig ventilasjon med en luke i vegg og en i tak og til luft under døren. Vaskerommet er fullt funksjonelt med dagens bruk og kan fungere godt i mange flere år, men med ukjent membran anbefales det å montere automatisk vannstopper montert på stoppekran.

KJØKKEN

Gå til side

Stor kjøkkeninnredning fra IKEA. Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate av stein, integrerte hvitevarer som 2 stk. kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med avtrekk montert i benk, stekeovn med damp og 1 kombiovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.
Induksjonstopp i benkeplate med innebygget ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med flis på gulv med elektriske varmekabler, malte plater vegg med sokkel flis og malte plater i tak. Toalettrommet er innredet med vegg hengt toalett og servant med speil. Det er elektrisk vifte og til luft under døren. Det er ikke sluk i rommet, så det anbefales å montere vannstopper montert på hovedkran, med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.
Det er etablert kjølerom i boligen som er opprettet av eier og bruker det i dag til lagring av vin. Gulvet er belagt med egnet gulvbelegg som er tilpasset rommets funksjon og gir en viss beskyttelse mot fukt. Vegger og himling er kledd med trepanel. Trepanel i kjølerom er ikke ideelt med tanke på hygiene og rengjøring, da tre er et organisk materiale som kan trekke til seg fukt og være vanskelig å holde rent. Dette kan medføre økt risiko for sopp- og bakterievekst over tid, spesielt dersom det oppstår kondens eller fuktinntrengning. Det ble ikke observert synlige tegn til fukt eller lukt ved befaring, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettinger, overflater og kjøleanlegg for å sikre forsvarlig drift og for å redusere risiko for skader.
Kjøleaggregat montert på vegg mellom kjølerom og vaskerom. Aggregatet er fra 2022 og er utenfor takstmannen sin kompetanse, men det er registrert at anlegget fungerer befaringsdagen og det er kaldt i kjølerommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.
Boligen varmes opp av elektriske panelovner, elektriske varmekabler i gulv i baderom, elektrisk varmefolie i alle gulv i 1 etasje og vedovn i stuen.
Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert på vaskerom med avrenning til sluk. Tanker er produsert i 2021.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen har brannalarm og brannslokker.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.
Bygningen er oppført i 1981, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller eventuelt tidspunkt for fornyelse av dreneringssystemet. Det antas derfor at opprinnelig drenering fortsatt er gjeldende, eller at eventuell utskifting er ukjent. Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det ikke registrert nevneverdig høy fukt, og det ble heller ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning eller lukt som kan indikere fuktskader. Det understrekes imidlertid at eldre dreneringssystemer ofte har begrenset effekt sammenlignet med dagens krav og standarder, og at funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig forringelse. Selv om dagens målinger ikke avdekket unormale forhold, anbefales det å ha et løpende vedlikeholdsperspektiv på drenering og fuktsikring. Ved fremtidige tiltak, som utvendig oppgraving eller etterisolering, bør tilstanden til eksisterende drenering vurderes nærmere.
Grunnmur er av multimur eller lignende med stripe fundament, fundament er ikke synlig og ikke inspisert. Det påpekes at byggeskikk i 1981 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på isolasjon mot kulde broer i betongdekke/fundament og fuktsikring.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

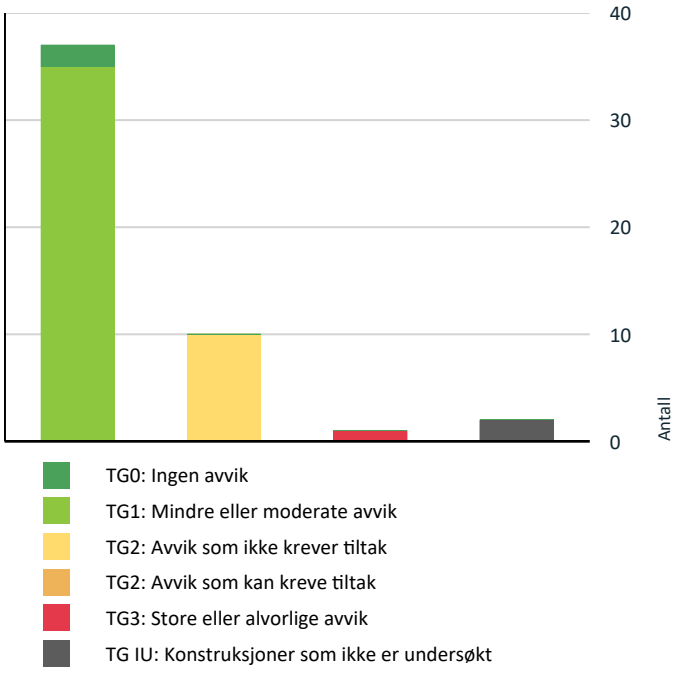
Rekkehus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg. Nåværende eier har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig. Entreprenøren som har utført ombyggingen, mener at det ikke er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

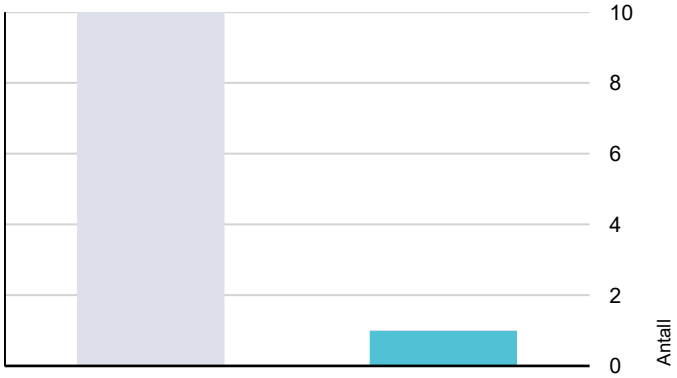
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere rapporter.

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

Vedlikehold
Boligen holder god stand.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Utbygging for utvidelse av kjøkken og entré. Tilbygget ble vurdert ikke søknadspliktig av entreprenør på grunn av størrelsen og enhetlig fasadeløsning mot nabo enheter. "Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt" ble sendt til kommunen etter fullført prosjekt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av pappshingel. I følge tidligere rappoerter ble tekkingen lagt i 2007. Shingel har normalt en teknisk levetid på omkring 20–30 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Tekkingen er kun vurdert fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekking over ny del er fra 2022.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Forventet levetid på tak shingel er 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort og rødt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp er 30-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Ved byttinga av taktekking er det normalt og bytte beslag, takrenner og nedløp samtidig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med stående kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

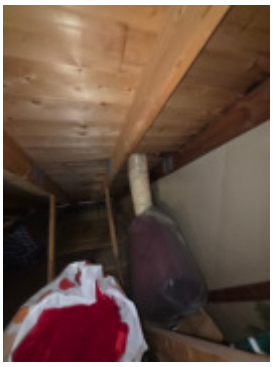
Saltak av plass bygget W-takstoler. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skulte skader. Det er lite lufting på loft. Det er målt med fuktindikator i takgjennomføringer som ved pipe og ventilasjon. Det er ikke funnet høye fuktverdier befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må forbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 2015. Vindu i kjeller er produsert i 2024 og vindu på vaskerom er fra byggeår.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt isolert inngangsdør med vindu og kodelås. Døren er montert i 2022. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning i 2 etasje og skyvebalkongdør ut fra stue i 1 etasje med 3 lags isolerglass. Balkong dørene er produsert i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor vestvendt platting på 44m2 av impregnert trevirke på grunn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

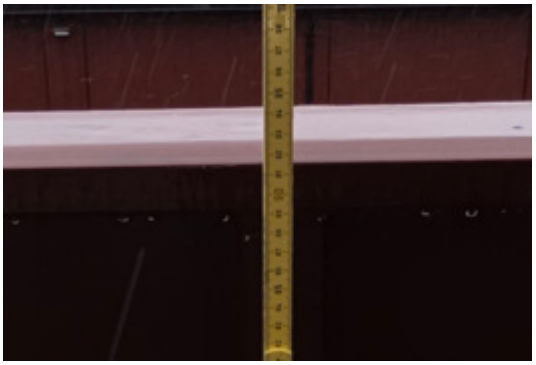
Vestvendt balkong på 4m2 av impregnerte trevirke. Rekkverk av liggende kledning.

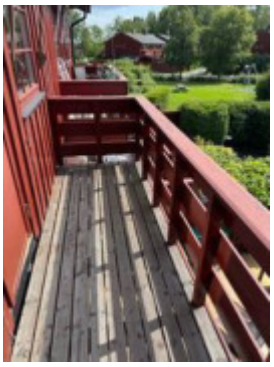
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Godkjent rekkverks høyde er 1 meter. Det er behov for overflatebehandling av terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Utvendige trapper

Trappen fra inngangsdør og ned til terreng i impregnert trevirke. Trappen mangler rekkverk. I henhold til TEK17 § 12-17 skal rekkverk etableres når det er mer enn 0,5 m fallhøyde eller når trappen har flere enn 3 opptrinn. Det anbefales derfor at rekkverk monteres for å oppfylle forskriftskrav og sikre trygg bruk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Boligen har garasje liggende i garasje anlegg på 16m2. med elbil lader montert i 2021. Garasjen er ikke fra byggeår, men eier mener at den er oppført senere enn byggeår. Garasjen er oppført i trevirke og har asfaltert gulv og har vippeport. Garasje er ikke tilstandsvurdert, kun visuelt observert og målt til arealmålingen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av 1 stavs parkett med varmefolie i alle gulv i 1 etasje og klikk vinyl i entreen, originalt tregulv og tepper på soverommene i 2 etasje, laminat og belegg i underetasjen. Vegger har overflater av malte plater i 1 etasje, malte plater og malt strie i 2 etasje og malte plater og malt trepanel i underetasjen. Himlinger har overflater av malte plater i 1 etasje og 2 etasje og malte plater og malt panel i underetasjen. Alle overflater er i god stand og har normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille i boligen. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og i kjøkken i 1 etasje og det er målt i gang i 2 etasje. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2-3 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

TG 0 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Forrige eier har hatt radonmålinger i 2001 og i 202. Målinger i 2001 gav måleresultet 69Bq/m3 og i 2021 ble resultatet 40 Bq/m3. Godt under grensen på 200 Bq/m3.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke i kjeller. Nyere ovn er installert i stuen i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



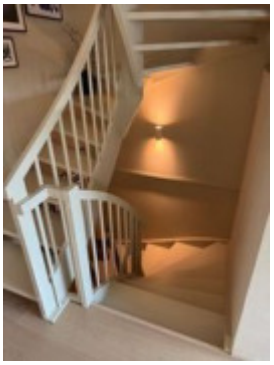
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

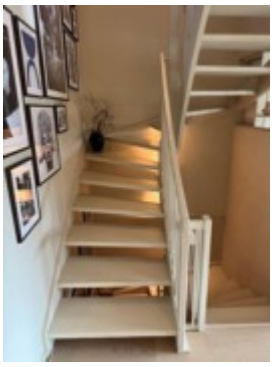
Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret, ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på.
Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.

Tilstandsrapport









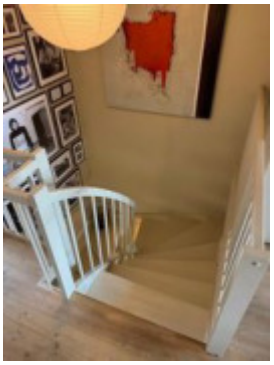
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra underetasjen og opp til 2 etasje. Det mangler håndløper og trappen har noe knirk befaringsdagen, men dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innerdører. Dør inn til kjølerom er isolert. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

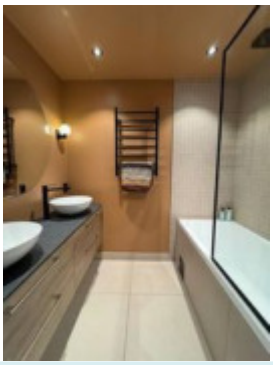
2 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2 etasje er innredet med badekar med glass vegg og innredning med 2 bollevasker oppå med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg ved badekar og malte plater på resten av veggene med sokkelflis og i tak/himling. Badet har nesten flatt gulv, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 2 mm. og opp kant ved dør er på ca. 50 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. nytt bad (2021) og ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg ved badekarog malte plater på resten av veggene med sokkelflis og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er nesten flatt gulv. Det er ca. 50 mm. opp kant på membran ved døren. Det er 2 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 bolle vasker oppå med speil og badekar.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via elektrisk vifte i baderommet og til luft under døren.



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

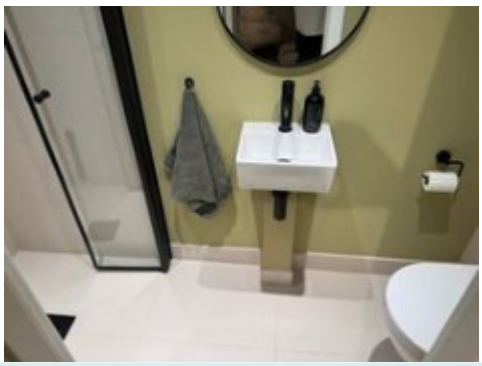
Hulltaking er ikke foretatt ettersom baderom er under 5 år gammelt og FDV-dokumentasjon foreligger. Baderom ble bygget i 2021. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen er innredet med dusj nisje med glass dører, vegg hengt toalett, sevant på vegg og speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg i dusj nisjen og malte plater utenfor dusj nisjen med sokkelflis og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100 Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 35 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. nytt bad (2023) og ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg i dusj nisjen og malte plater utenfor dusj nisjen med sokkelflis. Malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 35 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med speil og dusj nisje med glassdører.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er ventilasjon via elektrisk vifte i baderommet og til luft under døren.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom baderom er under 5 år gammelt og FDV-dokumentasjon foreligger. Baderom ble bygget i 2023. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra midten av 90-tallet i følge eier. Flis på gulv med varmekabel, malte plater og malt mur på vegg og malte plater på innvendig tak. Innredet med utslagsvask nedsunket i innredning, opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel og vv bereder. Badet har rett fall til sluk fall er 1:100 og har 22 mm. høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp sluk. Det er ca. 70 mm. oppkant ved døren. Det er et ukjent sluk med ukjent membran på vaskerommet da vv berederen står oppå sluket, så det er ikke mulig å inspisere. Det er naturlig ventilasjon med en luke i vegg og en i tak og til luft under døren. Vaskerommet er fullt funksjonelt med dagens bruk og kan fungere godt i mange flere år, men med ukjent membran anbefales det å montere automatisk vannstopper montert på stoppekran.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg og malt mur, malte plater i tak, overflater er i generelt god stand. Jeg forutsetter at det er brukt egnet våtroms maling på vegg og tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er ca. 70 mm. opp kant ved døren. Det er 22 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et ukjent sluk med ukjent membran på vaskerommet da vv berederen står oppå sluket, så det er ikke mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

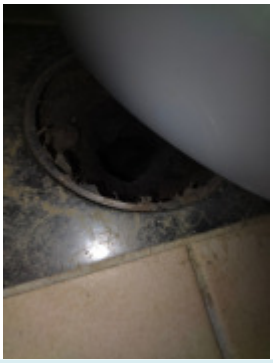
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilgang til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilgang til sluket bør opprettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med nedsunket utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel og vv bereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

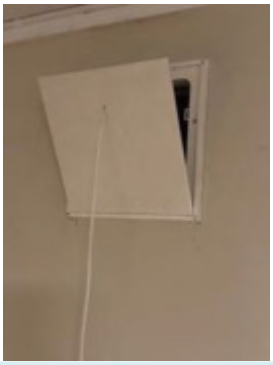
TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig avtrekk med luke i vegg/tak og til luft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vaskerommet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger. Målinger med fuktindikator viser ingen unormale fuktverdier der jeg har målt på vegg ved siden av vaskemaskin. Måling på denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig andre steder rundt våtrommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Stor kjøkkeninnredning fra IKEA. Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate av stein, integrerte hvitevarer som 2 stk. kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med avtrekk montert i benk, stekeovn med damp og 1 kombiovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Induksjonstopp i benkeplate med innebygget ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



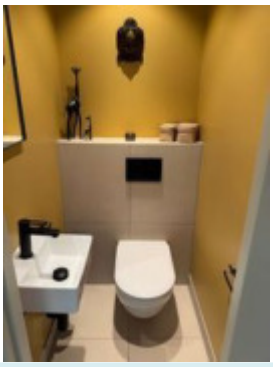
SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv med elektriske varmekabler, malte plater vegg med sokkel flis og malte plater i tak. Toalettrommet er innredet med vegg hengt toalett og servant med speil. Det er elektrisk vifte og til luft under døren. Det er ikke sluk i rommet, så det anbefales å montere vannstopper montert på hovedkran, med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



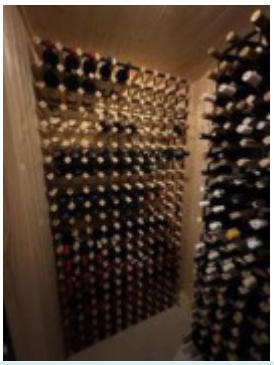
UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er etablert kjølerom i boligen som er opprettet av eier og bruker det i dag til lagring av vin. Gulvet er belagt med egnet gulvbelegg som er tilpasset rommets funksjon og gir en viss beskyttelse mot fukt. Vegger og himling er kledd med trepanel. Trepanel i kjølerom er ikke ideelt med tanke på hygiene og rengjøring, da tre er et organisk materiale som kan trekke til seg fukt og være vanskelig å holde rent. Dette kan medføre økt risiko for sopp- og bakterievekst over tid, spesielt dersom det oppstår kondens eller fuktinntrengning. Det ble ikke observert synlige tegn til fukt eller lukt ved befaring, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettinger, overflater og kjøleanlegg for å sikre forsvarlig drift og for å redusere risiko for skader.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat montert på vegg mellom kjølerom og vaskerom. Aggregatet er fra 2022 og er utenfor takstmannen sin kompetanse, men det er registrert at anlegget fungerer befaringsdagen og det er kaldt i kjølerommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.

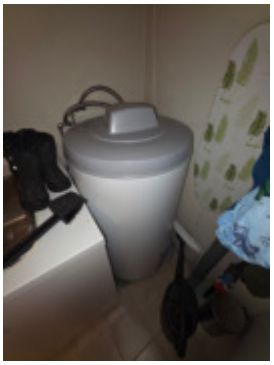
TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp av elektriske panelovner, elektriske varmekabler i gulv i baderom, elektrisk varmefolie i alle gulv i 1 etasje og vedovn i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert på vaskerom med avrenning til sluk. Tanker er produsert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ingen opplysninger er gitt da eier ikke vet når skapet er montert med automatsikringer Ingen opplysninger er gitt da eiendommen er et dødsbo. .
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

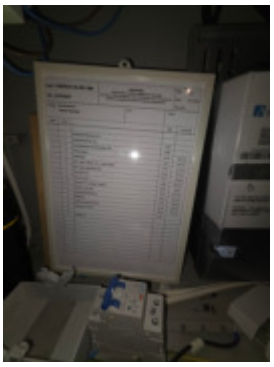
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på alle utførte arbeider etter byggeår og tidligere arbeider (fra byggeår)mangler dokumentasjon og derfor TG2 og anbefaling om el kontroll.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

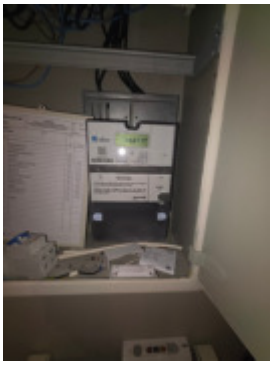
Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand, men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 0 Branntekniske forhold

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

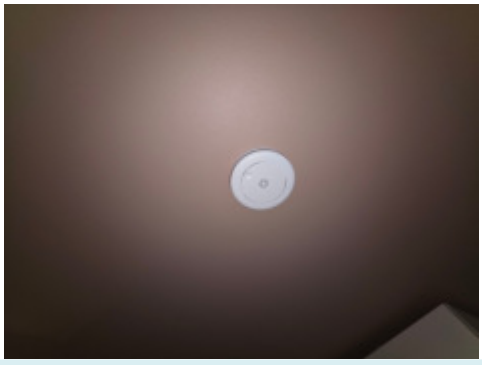
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannalarm og brannslokker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen er oppført i 1981, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller eventuelt tidspunkt for fornyelse av dreneringssystemet. Det antas derfor at opprinnelig drenering fortsatt er gjeldende, eller at eventuell utskifting er ukjent. Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det ikke registrert nevneverdig høy fukt, og det ble heller ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning eller lukt som kan indikere fuktskader. Det understrekes imidlertid at eldre dreneringssystemer ofte har begrenset effekt sammenlignet med dagens krav og standarder, og at funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig forringelse. Selv om dagens målinger ikke avdekket unormale forhold, anbefales det å ha et løpende vedlikeholdsperspektiv på drenering og fuktsikring. Ved fremtidige tiltak, som utvendig oppgraving eller etterisolering, bør tilstanden til eksisterende drenering vurderes nærmere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenssvikt kunne være forventbart.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av multimur eller lignende med stripe fundament, fundament er ikke synlig og ikke inspisert. Det påpekes at byggeskikk i 1981 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på isolasjon mot kulde broer i betongdekke/fundament og fuktsikring.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

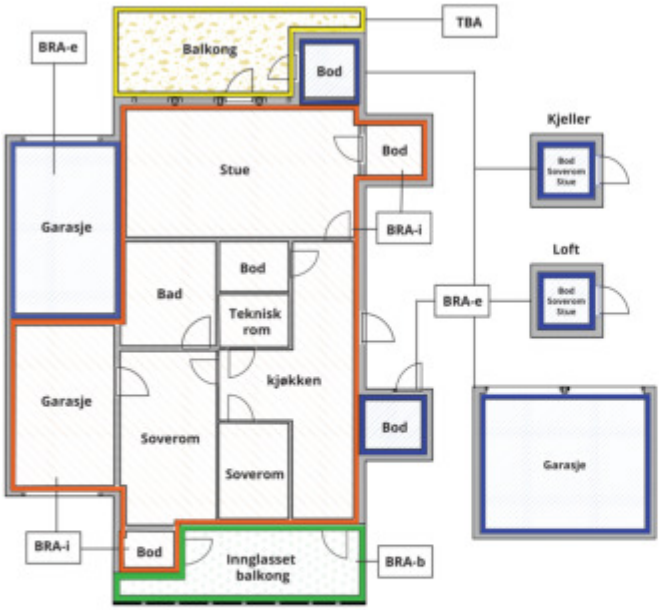
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	62	16		78	47
2 etasje	51			51	4
Underetasje	50			50	
SUM	**163**	**16**			**51**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue	Garasje	
2 etasje	Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Underetasje	Gang, Bad, Vaskerom, Bod, Kjølerom, Kjellerstue		

Kommentar

Garasje i garasjeanlegg i rekke på 16m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg. Nåværende eier har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig. Entreprenøren som har utført ombyggingen, mener at det ikke er søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Badene ble totalrenovert i desember 2021 og oktober 2023. Arbeidet ble utført av HH Boligdesign AS, Rossing Rørleggerbedrift og Elektrokompetanse AS. I tillegg til badene er store deler av det elektriske oppgradert i forbindelse med renovering. Bl.a. nye kurser for kjøkken, gulvvarme, nye kontakter, omlegging til jordede kontakter, downlights, dimmere etc. Elbillader ble installert i 2021. Arbeidet ble utført av Elektrokompetanse AS, Spoton AS, Viken Elektro. Nytt kjellervindu installert av Byggvindu AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	158	21

Kommentar	
Rekkehus	Garasje i garasjeanlegg i rekke på 16m2, bod på 3m2 og kjølerom på 2m2 i underetasjen er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Bernt Egil Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	55	674		0	136.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Morellveien 8

Hjemmelshaver
Selbæk Sondre, Selbæk Victoria Jelsø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Et av Askers mest barnevennlige områder. Gangavstand til Asker togstasjon. Felles lekeplass med trampoline, huske, sandkasse. Kort gange til barne-, ungdom- og videreg. skole. Nærhet til Risenga idrettspark og dagligvarebutikk
Barnehage i nabolaget

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Sentrum fra Nylandsveien, Dronning Eufemias gate og Langkaia. Følg E18 til Bleikerveien/Fv167 i Asker. Ta avkjøringen 19 fra E18. Fortsett på Bleikerveien. Kjør til Morellveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

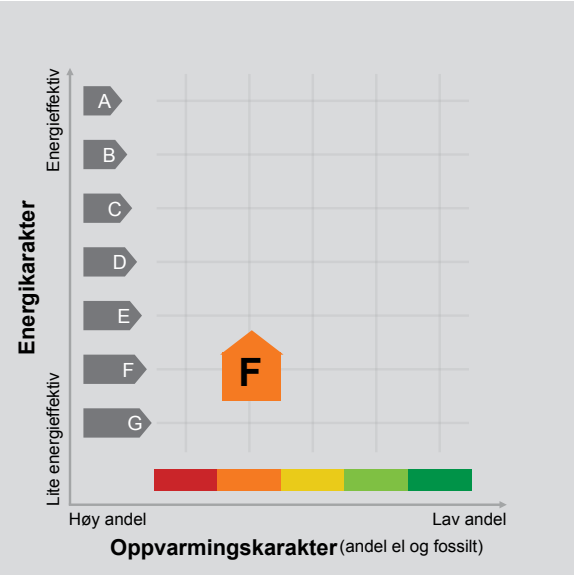
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Morellveien 8
Postnummer	1387
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	674
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149798935
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155756
Dato	15.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 utendørs

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250448

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sondre Selbæk	Victoria Jelsø Selbæk

Gateadresse
Morellveien 8

Poststed	Postnr
Asker	1387

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91267714

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250448

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badene ble totalrenovert i desember 2021 og oktober 2023. Full beskrivelse av arbeid, dokumentasjon, FDV/sluttattest, samsvarserklæring etc. overleveres til kjøper.
Arbeid utført av	HH Boligdesign AS, Rossing Rørleggerbedrift, Elektrokompetanse AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se forrige beskrivelse.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sjeldne sølv- eller skjeggkre ble observert i kjellerbad før totalrenovering. Etter renovering har vi ikke sett noen.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I tillegg til badene er store deler av det elektriske oppgradert i forbindelse med renovering. Bl.a. nye kurser for kjøkken, gulvvarme, nye kontakter, omlegging til jordede kontakter, downlights, dimmere etc. Elbillader ble installert i 2021.
Arbeid utført av	Elektrokompetanse AS, Spoton AS, Viken Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egen elbillader i garasje tilknyttet sameiets system.

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

Document reference: 6250448

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt kjellervindu installert av Byggvindu AS. Platting bygget med egeninnsats.
Arbeid utført av	Byggvindu AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbygging for utvidelse av kjøkken og entré

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbygget ble vurdert ikke søknadspliktig av entreprenør på grunn av størrelsen og enhetlig fasadeløsning mot naboenheter. "Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt" ble sendt til kommunen etter fullført prosjekt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Offentlig måling i 2001 ga i følge forrige eier 69Bq/m3. Også målt av forrige eier i 2021 med 40 Bq/m3

21.1 Radonmåling

År	2021
Verdi	40

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En enhet i en av de andre rekkene har hatt mus.

Document reference: 6250448

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250448

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 avhendigsloven § 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250448

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Selbæk	87190b284298040d2c90885298a401b3869d1eae	28.07.2025 21:26:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Jelsø Selbæk	52a2d1fe848752ab5cdb3dd9ac3d05bb152db3ae	28.07.2025 21:28:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250448

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

BOLIGMAPPA

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CXX7560
Matrikkel: 3203-55/674/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Sondre Selbæk,Victoria Selbæk

Adresse:
Morellveien 8, 1387
ASKER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	ELEKTRO365 AS	Ikke spesifisert	2022-08-03
5S Samsvarserklæring	ELEKTRO365 AS	Ikke spesifisert	2022-08-03
Sjekkliste risikovurdering utføring av oppdrag	GRØNN STRØM AS	Ikke spesifisert	2025-06-11
Samsvarserklæring	GRØNN STRØM AS	Ikke spesifisert	2025-06-11
Rapport fra sluttkontroll	GRØNN STRØM AS	Ikke spesifisert	2025-06-11

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

ÅRSBERETNING 2024
SAMEIET
MORELLVEIEN 6-26

Årsberetning 2024 Sameiet Morelleveien 6-26

Styret har bestått av:

Nr. 20 Ellinor og Kjetil Forfang

Styremedlemmer:

Nr. 18 Cathrine Skaarbrevik

Nr 22. Mette og Harald Wiig frem til August. Deretter Susanne Nordli Hovda og Hans-Kristian Hovda

Kasserer: Tom Simonsen

Revisor: Kine Salomonsen

Nye medlemmer i sameiet i 2024: Susanne Nordli Hovda og Hans-Kristian Hovda i Nr. 22.

Styremøter: Det har vært løpende dialog i styret når det har vært behov.

Dugnaden ble gjennomført 6. og 7. mai med vanlige oppgaver. Hekken langs Morellveien fikk en ekstra nedklipp. I tillegg ble det installert nye fallmatter til huskene og nytt sandkassenett.

Montering av elbilladere: Ingen endringer i elbilladere i løpet av 2024. Dette gjør at 6 sameiere brukeraktivt ladere, 1 bruker ikke lader. 4 stk har ikke montert ladeboks i garasje.

TV/Bredbåndleverandør: Avtale med Viken fiber. Styret oppfatter at dette fungerer OK.

Trampoline på fellesområdet har vært i bruk gjennom 2024. Styret har ikke mottatt negative tilbakemeldinger i løpet av 2024 sesongen.

Julegrantenning: første søndag i advent, 1. des. Det ble servering av gløgg, kaffe og pepperkaker. Godt oppmøte.

Snøbrøyting: Middels snømengder men mye skifte i temperatur. Styret har kjøpt noe sand som påfyll. Mer påfylling bør vurderes etter dugnaden.

Økonomi: Se vedlagt regnskap for 2024.

Asker 25. mars 2025

Styret

VEDTEKTER FOR SAMEIET MORELLVEIEN 6-26

VEDTEKTER FOR SAMEIET MORELLVEIEN 6 – 26

1. Sameiets navn er Morellveien 6-26 og sameiet er stiftet i fellesmøte 02/10-1980.

2. Sameiet består av de 11 enheter på feltet og kan ikke oppløses. Sameiedelen består av fellesarealer, lekearealer, carportplass, biloppstillingsplasser samt adkomstveier. Sameiedelen er knyttet til de enkelte eiendommer på feltet og kan ikke skilles fra disse.

3. Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i forbindelse med sameiedelen. Alle eiere har plikt til å delta i sameiet. Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

4. Den daglige ledelse utøves av et styre på 3 medlemmer. Formannsvervet går på fast omgang etter husnummer og styret består foruten formann av kommende påtroppende formann og avtroppende formann. Styrevervet er en forpliktelse som påhviler alle medlemmer. Styrevervet gjelder for 1 år av gangen.

5. Styret kan bestå av sameiere, deres verger, deres ektefeller eller myndige barn tilhørende sameiernes faste husstand.

6. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og 1 styremedlem. Styret må på forhånd forelegge årsmøtet saker av viktighet, herunder saker som medfører større ekstraordinære utgifter.

7. Årsmøte i sameiet avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 14 dagers varsel. I ordinært årsmøte behandles:
   - Årsberetning og regnskap for siste driftsår
   - Valg av styre
   - Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen

   Med innkallelsen skal følge årsberetning, regnskap og driftsbudsjett. Beslutninger fattes med alminnelig flertall, så sant 50% er fremmøtt. En sameier kan være representert av personer som nevnt under pkt. 5 eller ved fullmektig som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse. Saker som ønskes fremlagt på årsmøtet må være styret i hende innen én uke før årsmøtet.

8. For beslutning av vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av sameierne.

9. Ekstraordinært årsmøte avholdes når sameiestyret beslutter det, eller når det forlanges av sameiere som representerer minst 1/3 av de stemmer som kan avgis. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinært årsmøte kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

10. Sameiere plikter å delta i omkostninger til vedlikehold av sameiedelen, og plikter å etterleve de bestemmelser som til enhver tid måtte bli gitt i henhold til sameiets avgjørelser.

11. Garasjer som oppføres på parkeringsarealet skal tilknyttes de respektive eiendommer og kan ikke skilles fra disse.

12. For forhold som ikke er nevnt i vedtektene gjelder de vanlige lover bl.a. Lov om Sameie av 18/6-1965 og kjøpekontrakten.

    (siste endringer vedtatt på årsmøte 23.4.2014)

INFO FRA STYRELEDER

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr	Eiendomsmeglerfullmektig	Telefon	Vår dato
6-25-0448	Elin Haugstulen Winther	95 55 17 66	01.08.2025

Salg av eierseksjon i

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Morellveien 8, 1387 Asker
Hjemmelshaver(e): Sondre Selbæk / Victoria Jelsø Selbæk
Eiendom: Gnr. 55 Bnr. 674 i Asker kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Elin Haugstulen Winther
Eiendomsmeglerfullmektig

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 55 Bnr. 674 i Asker kommune
Adresse: Morellveien 8, 1387 Asker
Onr. 6-25-0448

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 12 000 kr i året, betalt inn 3000 hvert kvartal

Felleskostnader inkluderer TV/internett, snømåking fellesareal, forsikring av garasje

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	0%
avdrag	Kr	0%
og driftsutgifter	Kr	100%

Utestående krav: 0 pr 04.08.2025

Forsikret i n/a Polisenr n/a Forfall n/a Betalt n/a

Andel felles gjeld kr. 0 pr 04.08.2025
Långiver / lånenr. n/a
Lånets totale saldo n/a pr n/a
Lånetype n/a Antall terminer årlig : n/a
Årlig rentesats n/a pr
Dato siste termin n/a

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. n/a pr 04.08.2025
Total formue kr. n/a pr 04.08.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen slike arbeider er diskutert, jf. vedlagt årsmøteprotokoll.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen slike varsler.

Commented [HH1]: Med unntak av kanskje noe leverandørgjeld på et par tusen kroner toppen.

Commented [HH2]: Sameiet forsikrer kun garasjene samlet. Hver sameier er ansvarlig for å forsikre sin egen seksjon.

Commented [HH3]: Sameiet har mellom 40-80 TNOK på konto avhengig av innbetalinger og periodisering av kostnader. 11 enheter tilsier en formue på mellom 3-7 TNOK pr enhet.

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	n/a
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja, garasje medfølger

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	n/a
Innhenting av opplysninger	Kr	n/a
Evt. andre gebyrer	Kr	n/a
Kontonummer for gebyrer:		n/a

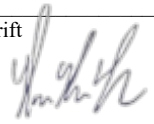
Styreleder i sameiet

Navn:	Hans-Kristian Nordli Hovda
Adresse:	Morellveien 22
Telefon:	99456676
Fax:	
E-post:	hkhovda90@gmail.com

Send svar til: **elin.winther@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____04.08.25_____/_____Asker_____

Forretningsførers stempel/underskrift



VEI VANN OG AVLØP

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 29.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**55**	Bnr:	**674**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Morellveien 8, 1387 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

PLANRAPPORT

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	674	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Morellveien 8, 1387 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 137 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 137 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 137 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220143A
Navn	GBNR.55/522, Del av Nedre Bleiker
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.07.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/341/143A_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 137 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

REGULERINGS-BESTEMMELSER

143a
Stadfestet 05.07.1979
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Frode Jørgensen
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 55, BNR. 522, DEL AV NEDRE BLEIKER

§ 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.
Området er delt i to felter:
Felt I: 28 rekkehus i to etg. og to atriumhus i en etg.
$U = \frac{(28.2.0{,}055)+(2.0{,}130)}{13{,}7} = 0{,}25$

Felt II: Dagligvareforretning og kontorer med en etasje + underetasje:
$U = \frac{2x0{,}47}{5{,}2} = 0{,}18$

§ 3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan etter konkret vurdering for den enkelte tomt gjøre unntak herfra.

§ 4.
Garasjene og parkeringsplassene for bebyggelsen må plasseres som vist i reguleringsplanen og etter normen minimum 2,0 plasser pr. leilighet, 1 plass pr. 25 m^2 forretningsareal, 1 plass pr. 50 m^2 kontorareal og 1 plass pr. 75 m^2 lagerareal.

§ 5.
Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre og frisiktarealene skal være oversiktlige og trafikksikre og frisiktarealene etableres som vist på planen.

§ 6.
Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
På samme måte kan bygningsrådet kreve innsendt plan med innhold som nevnt i vedtekt til bygningslovens § 69.

§ 7.
Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet. Mot vei kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplantning i stedet for gjerde.

§ 8.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for den offentlige ferdsel. Eksisterende verdifulle trær innen området skal søkes best mulig bevart ved sikringstiltak i byggetiden.

§ 9.
De på planen viste lekeplasser må ikke utnyttes på en slik måte at lekemulighetene forringes, dvs. lagring, parkering etc. på disse områdene vil ikke bli tillatt. Lekeplassene skal være opparbeidet før innflytting.

§ 10.
Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 11.
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet.

Reguleringssjefen i Asker, den 13. mars 1979.
Helge Johnsen.

REGULERINGSPLAN-KART

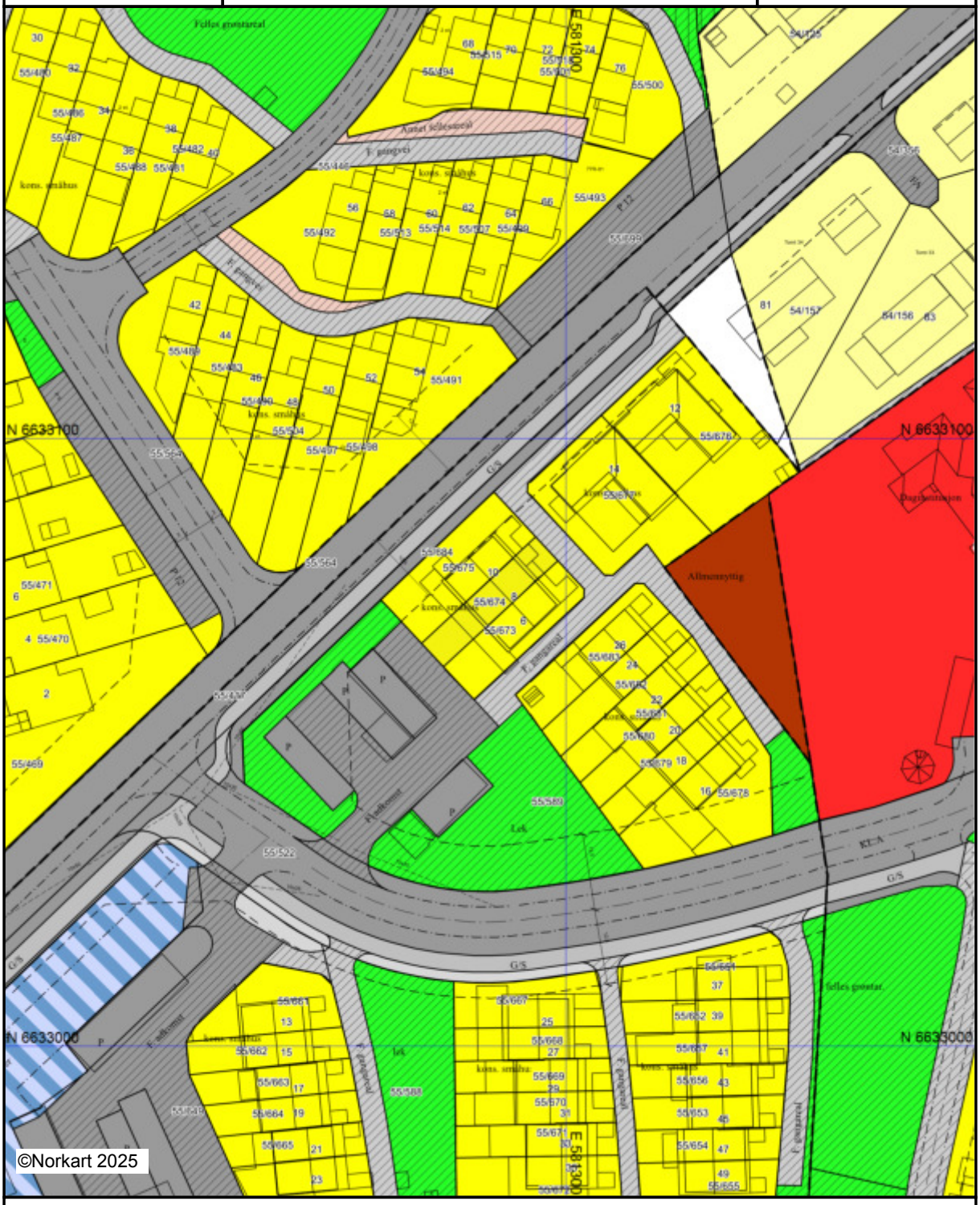
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/674
Adresse: Morellveien 8
Dato: 28.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

MATRIKKELKART- OG RAPPORT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 674	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Morellveien 8, gatenr 1302 1387 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1104 4	Bleikeråsen Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070301 801	Østenstad Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.04.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	136,8 kvm	**Skyld:**			
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:	01.01.2024	Mottaker	3203/55/674	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/55/674	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.04.1980	Avgiver	3203/55/589	-136,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/55/674	136,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Morellveien 8	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149798935			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



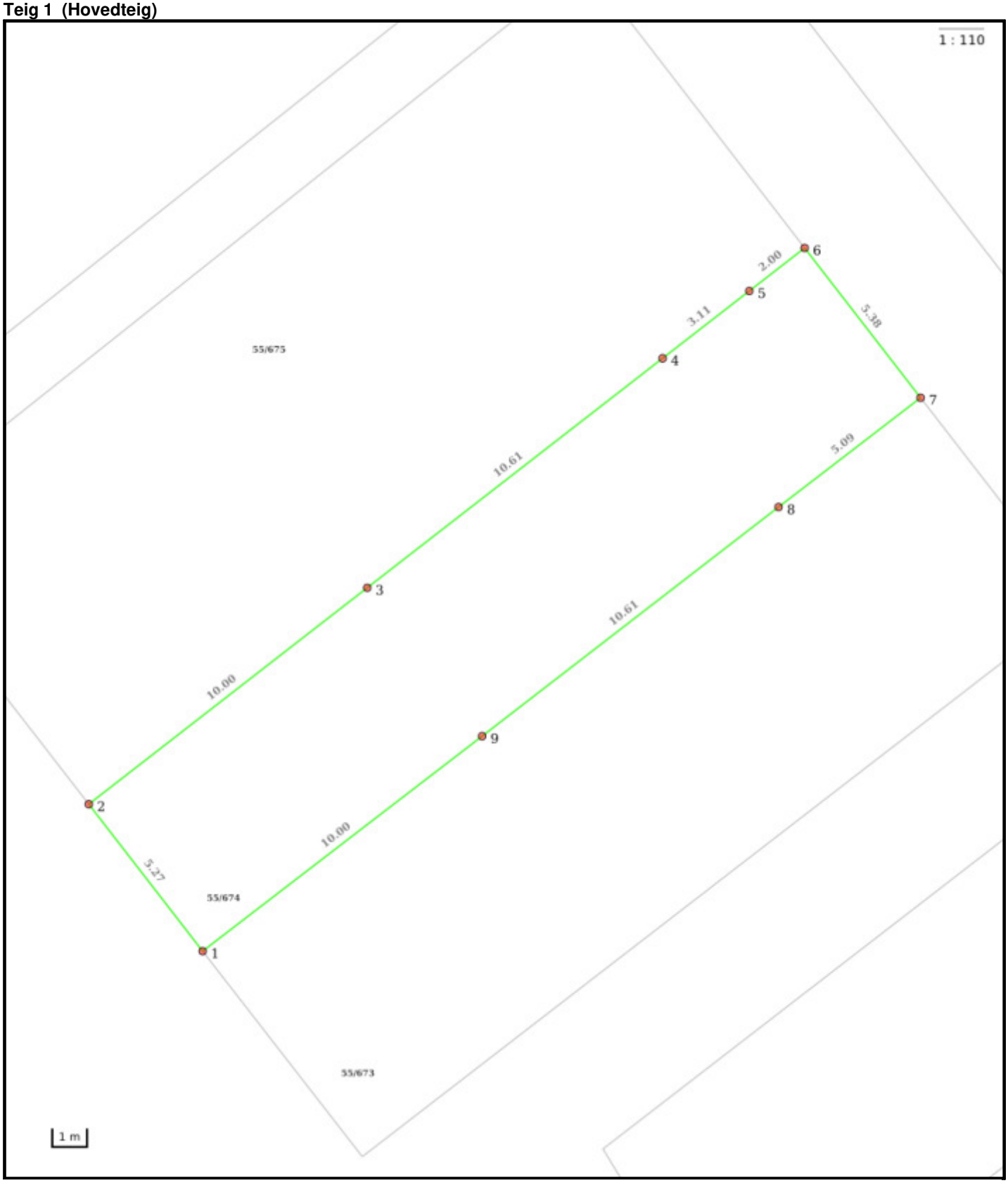
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 136,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 062,40	581 279,82	5,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 066,26	581 276,23	10,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 073,08	581 283,54	10,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 080,32	581 291,29	3,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 082,44	581 293,56	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 083,80	581 295,02	5,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 079,86	581 298,68	5,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 076,41	581 294,94	10,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 069,19	581 287,16	10,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Utskriftsdato: 28.07.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	674	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Morellveien 8, 1387 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 329,24 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	3 622,00 kr
Vann	6 920,70 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 29.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**55**	Bnr:	**674**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Morellveien 8, 1387 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

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

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

FERDIGATTEST

Journal nr. 641/38

Ferdig-attest.

Herved bevidnes at det for Hr Petter Dahlsen

anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. 28 br. nr. 43 parcel nr. av Ramsberg.

, nemlig:

~~Våningshus av~~ Oljefyringsanlegg. i med utbygg i etasje og ildfast tekning

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. *er betalt*

ASKER BYGNINGSRAAD den 18-10-39

For Bygningssjefen

Reidar Knudsen

Nr. 2253.

Forlagt av SEM & STENERSEN A/S, Oslo
Enerett 3—37

AKTIESELSKAPET

Østlandske Petroleumscompagni

TELEGRAMADRESSE:
PETROLEUM, OSLO.

TELEFON: 25847.
CENTRALBORD

POSTBOX 359

KS/BH.

ASKER BYGNINGSRAAD 548/39

Oslo, den 9. september, 1939.

Asker Kommune,
Herr Bygningschefen,
A s k e r.

Ad oljefyringsanlegg for Hvalstad Jern- og Farvehandel,
tilhörende herr Petter Dahlen, Hvalstad.

Vi tillater oss herved å anmelde ovennevnte anlegg til ferdigbesiktigelse.

Ærbödigst

pr.A/S ÖSTLANDSKE PETROLEUMSCOMPAGNI

Oljefyringsavdelingen.

Alle offerter og overenskomster er underkastet almindelig gjeldende regler for „force majeure".

A/S Østlandske Petroleumscompagni,

Box 359, Oslo.

Ad Oljefyringsanlegg for Petter Dalen, Hvalstad.

I anledning Deres anmodning av 5. cs har vi sammen med brannsjefen besiktiget ovenstående anlegg.

Får anlegget kan godkjennes må døren fra fyrrommet gjøres selvlukkende. Dørkarmen beslåes.

Instruks (i glass og ramme) for anleggets drift og vedlikehold skal være oppslått i fyrrommet - se bygningslovens § 76 m/ vedtekt.-

Asker bygningsvesen, 23/5.1939.

B. S.

248/39

ASKER BYGNINGSRAAD

AKTIESELSKAPET

Østlandske Petroleumscompagni

TELEGRAMADRESSE:
PETROLEUM, OSLO.

TELEFON: 25847.
CENTRALBORD

POSTBOX 369

KS/BH.

Oslo, den 5. mai 1939.

Bygningsmyndighetene i Asker,
Asker.

Ad Oljefyringsanlegg for Hvalstad Jern- og Farvehandel, tilhörende herr Petter Dahlen, Hvalstad.

Vi tillater oss herved å anmelde ovennevnte anlegg til ferdigbesiktigelse.

Ærbödigst

pr. A/S ÖSTLANDSKE PETROLEUMSCOMPAGNI

Oljefyringsavdelingen.

Besiktiget 10/5-39. R.G.

Alle offerter og overenskomster underkastet almindelig gjeldende regler for force majeure".

Journal nr. 177/33

Ferdig-attest.

Herved bevidnes at det for Kjøpmann Petter Dalen

anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. _____ br. nr. _____ parcel nr. _____ av _____

Ravnsborg, nemlig:

Våningshus av Tre i 2 etg med utbygg i 1 etasje og ildfast tekning

garasje i kjeller

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført, dog er bensinstasjon ikke

tildrevet på sin tilsvarende plass

Gebyr kr. _____ er betalt _____

ASKER BYGNINGSRAAD

den 19/2-34

Ind. Falkenberg.

Nr. 2253.
Forlagt av SEM & STENERSEN A/S Oslo
Enerett 1932.

FERDIGATTEST
REKKEHUS

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Mâtr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bleikeråsen, Morellvn. 6-8-10, Asker.		55	589	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus (rekke)	9/8-79	dato 24/9-79 sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/S BATIR,	Klingenberggt. 7, Oslo 1	413193
Anmelderens navn	**Adresse**	**Telefon**
Finn Leborg	Drammensvn. 20 c, Oslo 2	565875
Ansvarshavendes navn	**Adresse**	**Telefon**
Reidar Kristiansen	Tormodsvei 3 b, Oslo 11	294535

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker bygningsvesen, den 20. november 1980.

Jan Erik Istad
bygningssjefen

Harald Aas.
Harald Aas

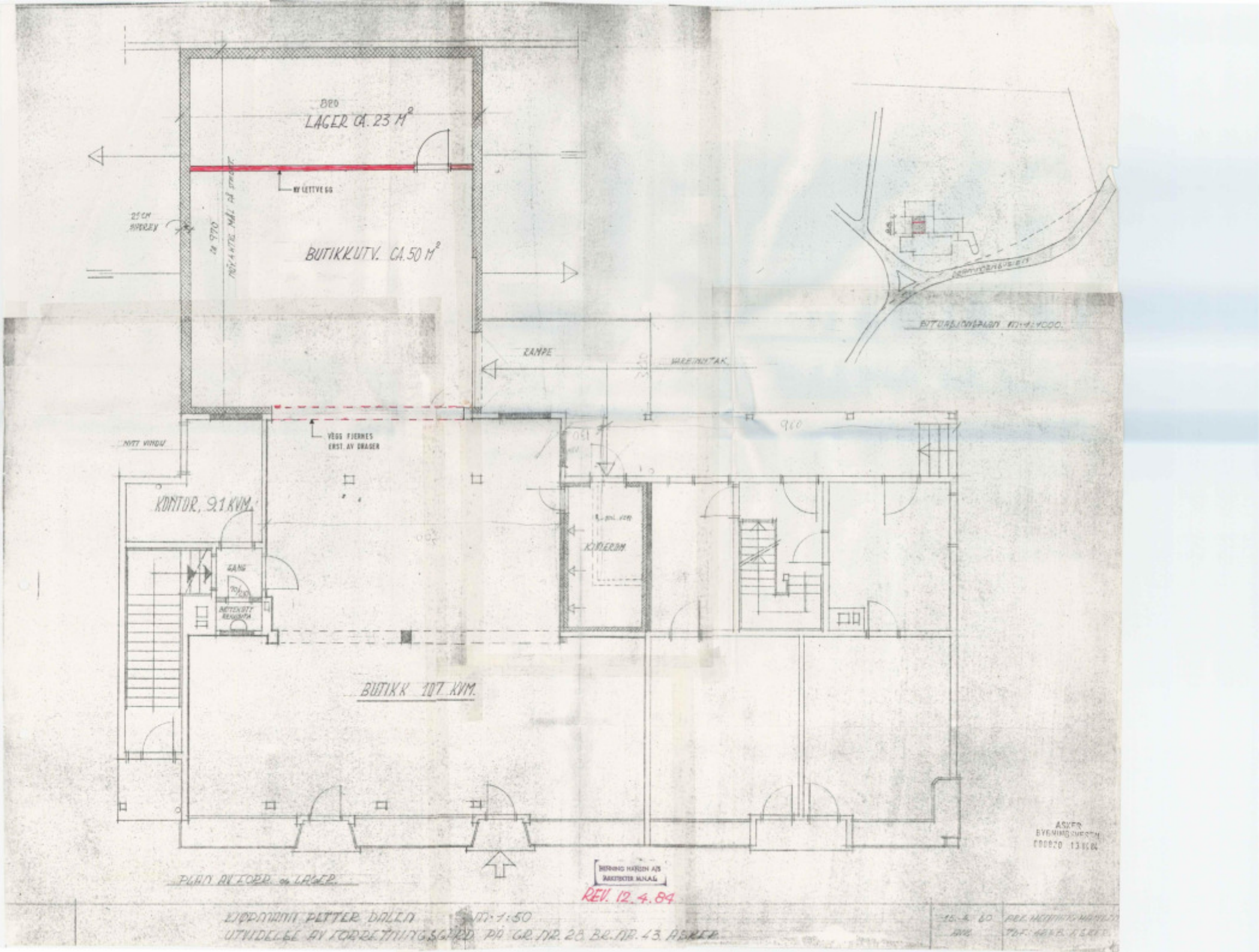
Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

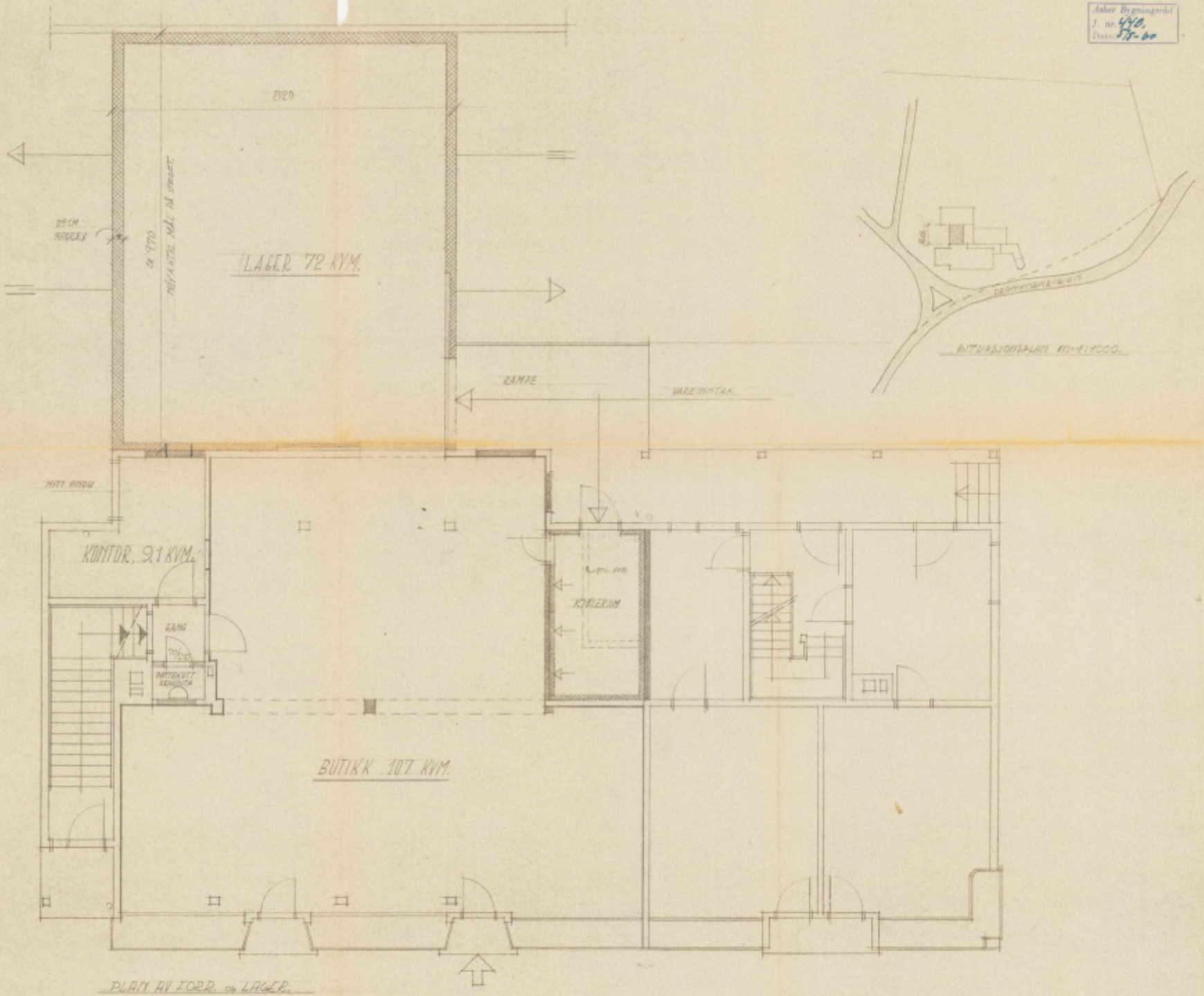
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

TEGNINGER


BRO
LAGER CA. 23 M²
NY LETTVEGG
25 CM ISOLEX
BUTIKK UTV. CA. 50 M²
RAMPE
VEGG FJERNES
ERST. AV DRAGER
NYTT VINDU
KONTOR, 9.1 KVM.
GANG
KJØLERUM
BUTIKK 107 KVM.
PLAN AV KJØP. og LAGER.
REV. 12.4.84
ASKER
BYGNINGSVESEN

Asker Byggningsråd
J. nr. 440.
Dato 15-60



PLAN AV FORR. og LAGER.

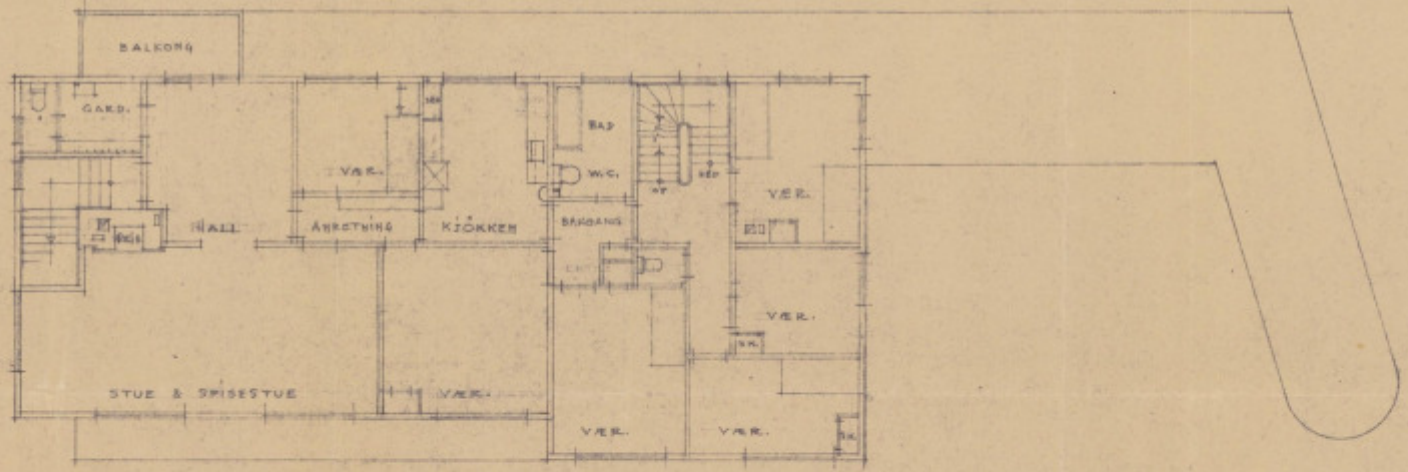
EJØRMANN PETTER DALEN M:1:50
UTVIDELSE AV FORRETNINGSGÅRD PÅ GR. NR. 28 BR. NR. 43 ASKER.

15.4.60

KJØBMANN PETTER DALEN · HVALSTAD ·
FORRETNINGSGÅRD PÅ GR.NR. 28 BR.NR. 43 ASKER

1/100 10 0 1 2 3 4 5 10 15 20 M

77
1359
247/33



PLAN AV 2. ETASJE

RETTET 29-6-33.

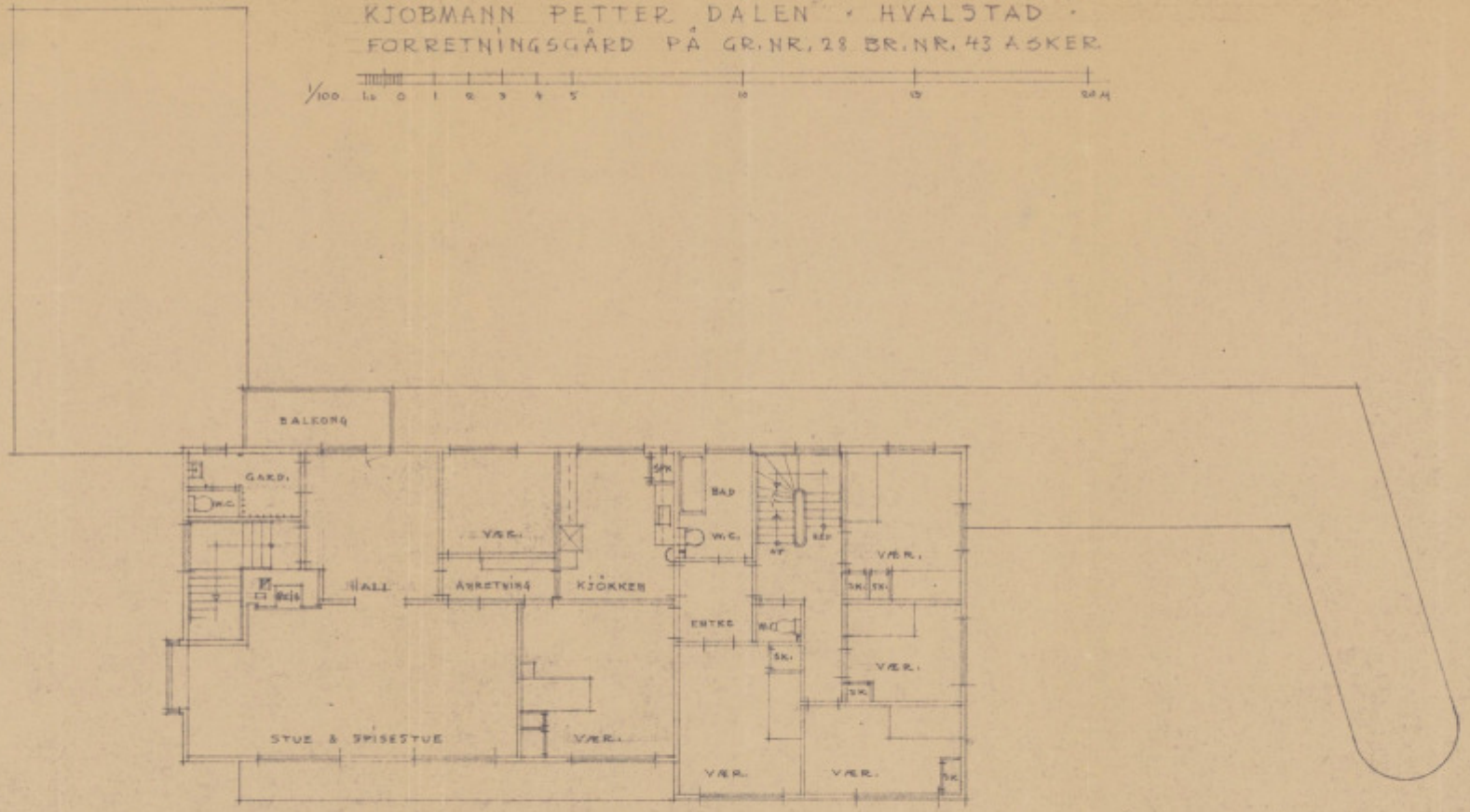
ARK. A. VEJRE
OSLO 6-6-33.

ASKER BYGNINGSRAAD
177
77
229
1359
33

KJØBMANN PETTER DALEN · HVALSTAD ·

FORRETNINGSGÅRD PÅ GR.NR. 28 BR.NR. 43 ASKER.

1/100 La 0 1 2 3 4 5 10 15 20 M



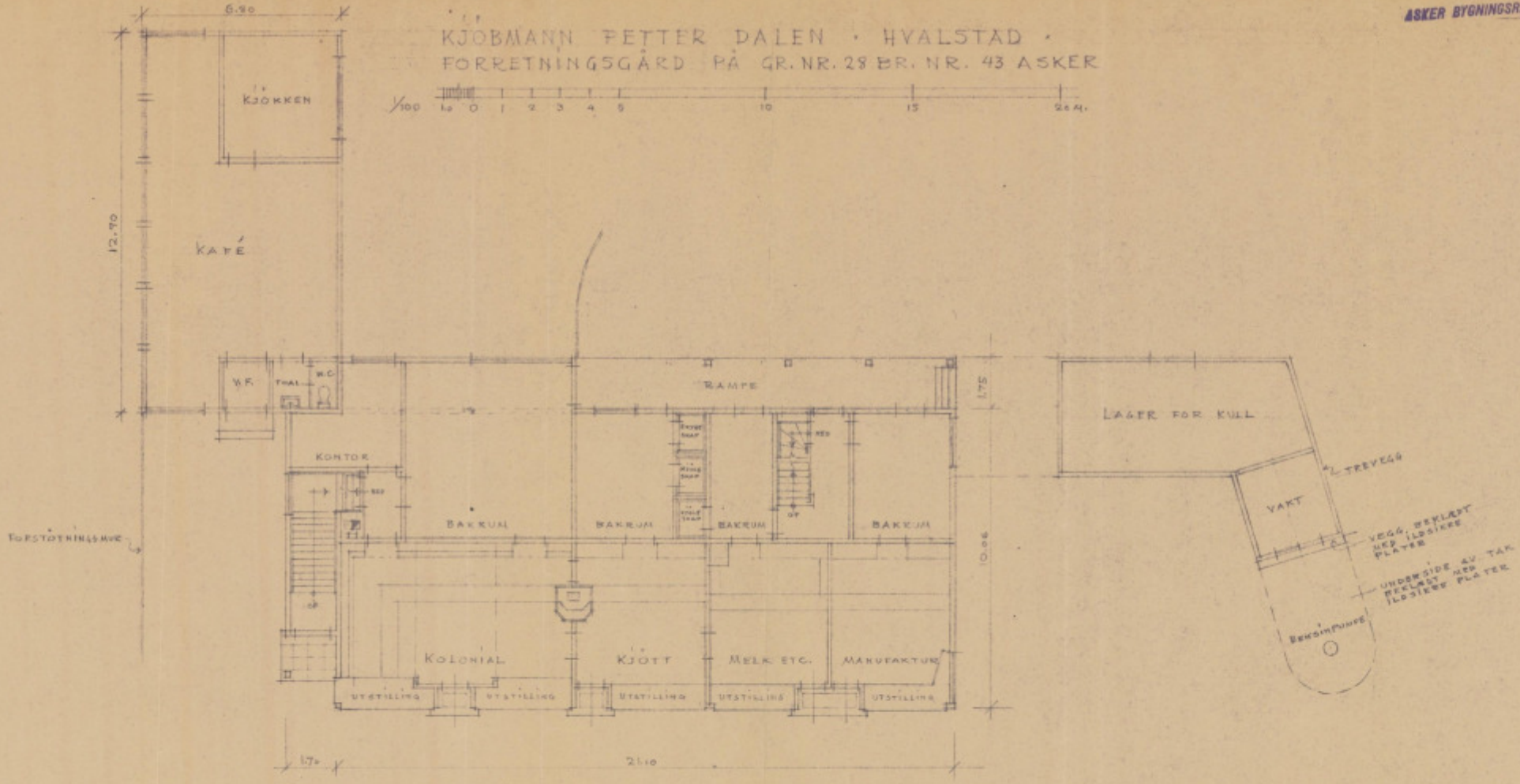
PLAN AV 2. ETASJE

ARK. A. VEJRE
OSLO 6-6-38.

ASKER BYGNINGSRAAD 77 1258 177 229/33

KJØBMANN PETTER DALEN · HVALSTAD ·
FORRETNINGSGÅRD PÅ GR. NR. 28 BR. NR. 43 ASKER

1/100 1m 0 1 2 3 4 5 10 15 20 M.



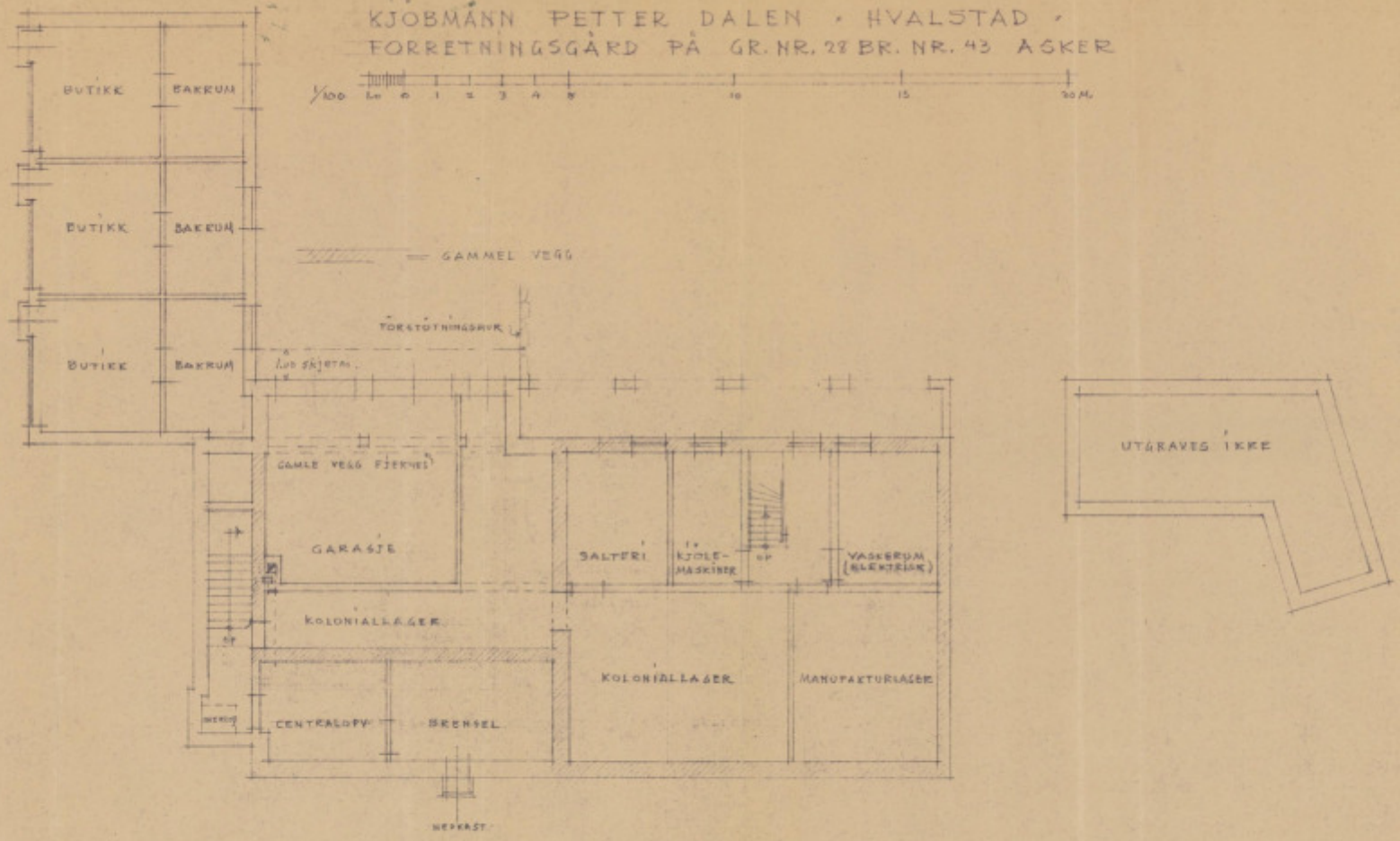
PLAN AV II. ETASJE

ARK. A. VEJRE
OSLO 6-6-38.

ASKER BYGNINGSRÅD
1360
177
229/33
Asker Formannskap
Asker Station

KJØBMANN PETTER DALEN · HVALSTAD ·
FORRETNINGSGÅRD PÅ GR. NR. 28 BR. NR. 43 ASKER

1/100 Lm 0 1 2 3 4 5 10 15 20 M.



PLAN AV KJELLER

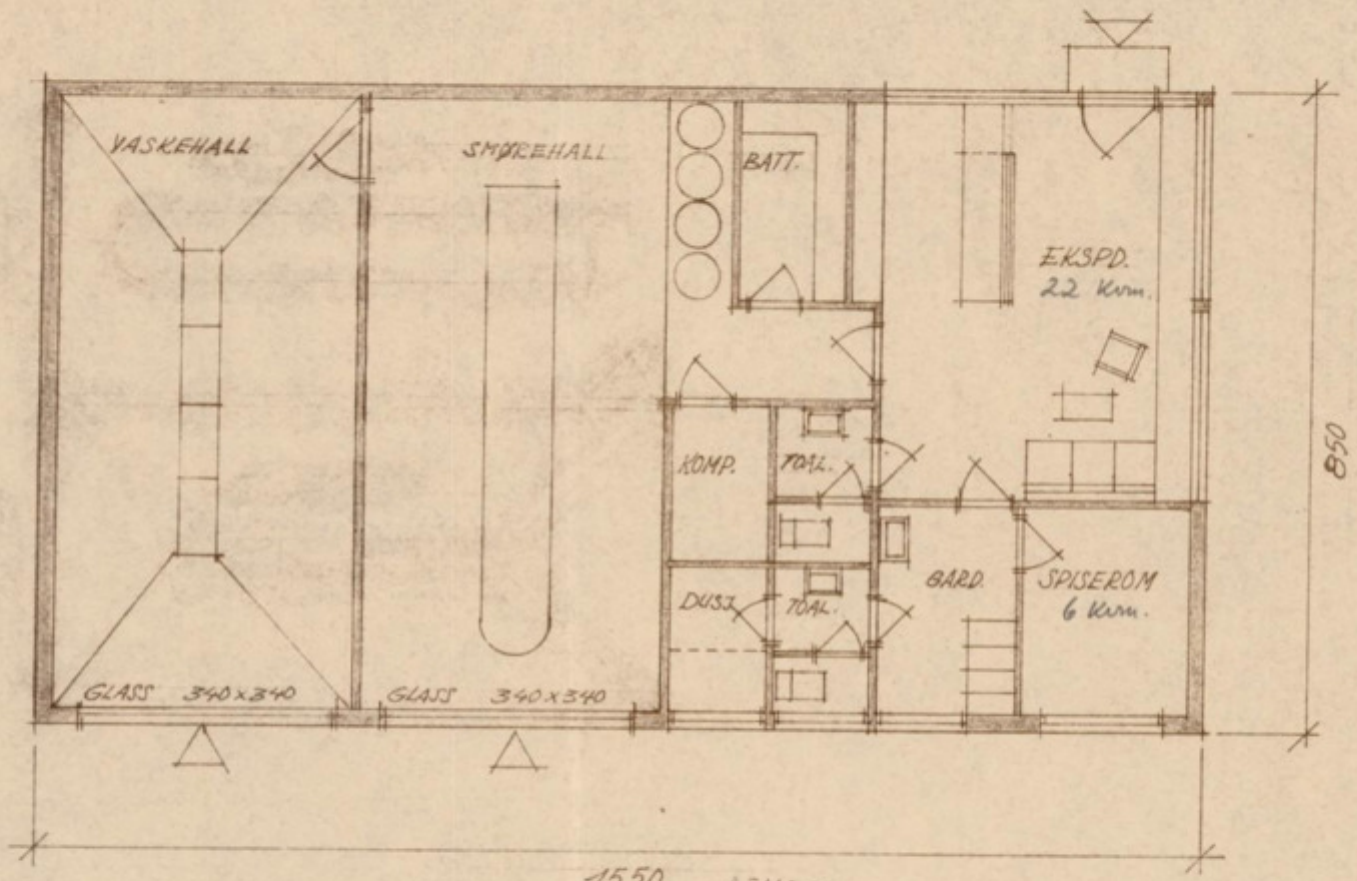
ARK. A. VEJRE
OSLO 6-6-33.

729
12/5-65



FASADE MOT NORD VEIT.

A/S NORSKE SHELL SERVICE STASJON GNR. 28, BNR. 43, P. DALEN, HALLTAD.	DAT.	MÅL	
HENNING HANSEN ARK. MNAL. ARKF.	18.3.65	1:100	103-129-61.



REGULERINGSVESEN
00302 - 7.4.64

ASKER
BYGNINGSVESEN
09606 15.5.63

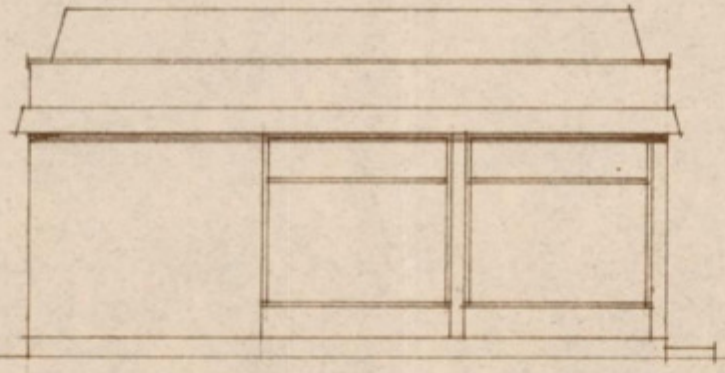
REV. 6.4.63.

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL

PEDER DALEN, GNR. 28, BNR. 43, HVALSTAD.

PLAN, MÅL 1:100 - FORSLAG.

HENNING HANSEN
ARKITEKT N.N.A.L.
ASKER.



ASKER
REGULERINGSVESEN
[illegible] - 7.4.64

MOT SYD.-VEST.

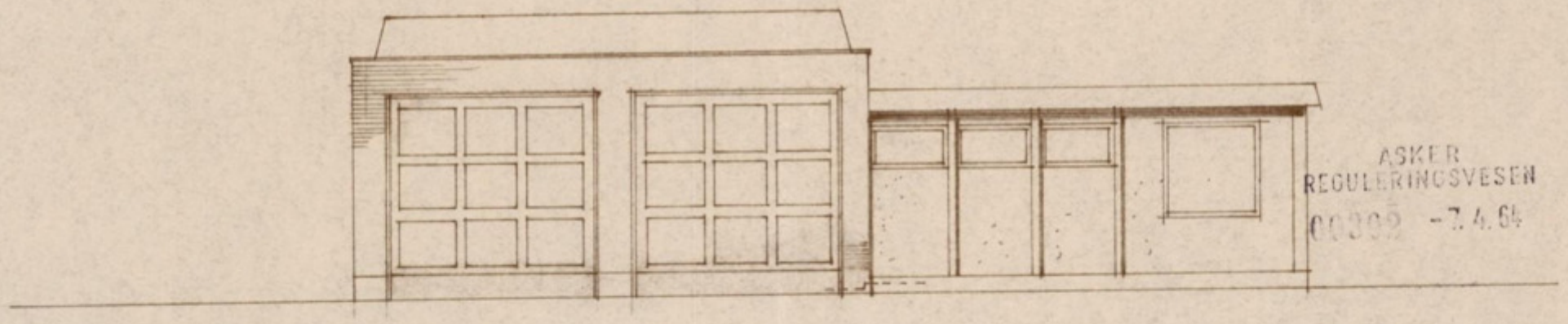
ARKERHUS FYLKESKOMMUNE
V 000759 -5 MRS/1
APPROBERT 174 cs.

ASKER
BYGNINGSVESEN
[illegible] 15.5.63

REV. 6.4.63.

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL
PEDER DALEN, GNR. 28, BNR. 43, HVALSTAD
FASADE, MÅL 1:100. FORSLAG.

HENNING HANSEN
ARKITEKT M. N. A. L.
ASKER



ASKER
REGULERINGSVESEN
09309 - 7.4.64

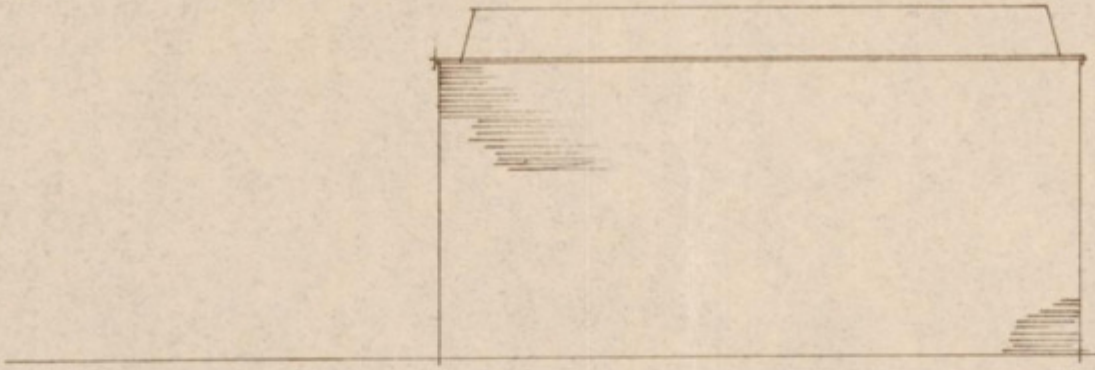
MOT NORD-VEST

ASKER
BYGNINGSVESEN
09609 15.5.63

REV. 6.4.63.

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL
PEDER DALEN, GNR. 28, BNR. 43, HVALSTAD
FASADE, MÅL 1:100 - FORSLAG.

HENNING HANSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
ASKER.



ASKER
BYGNINGSVESEN
00606 15.5.63

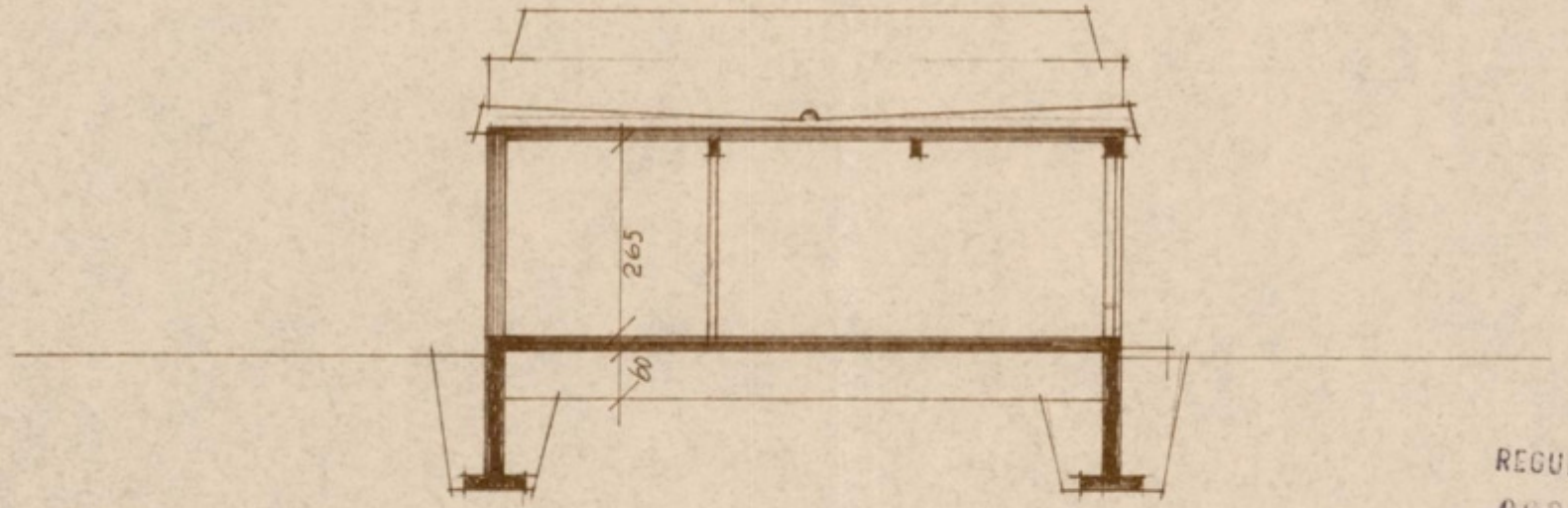
MOT NORD - ØST

ASKER
REGULERINGSVESEN
00303 -7.4.64

REV. 6.4.63.

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL
PEDER DALEN, GNR. 28, BNR. 43, HVALSTAD

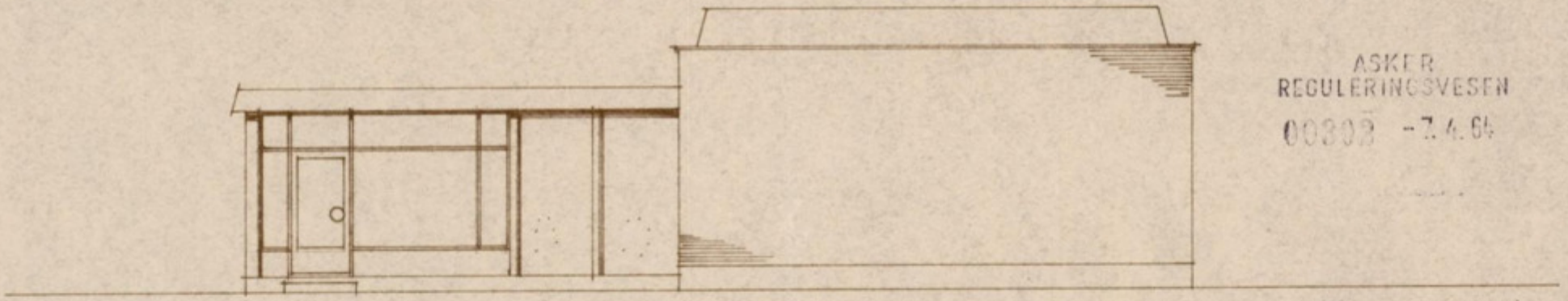
ASKER
BYGNINGSVESEN
Dato 15.5.63



SNITT A-A 1:100

ASKER
REGULERINGSVESEN
00302 - 7.4.64

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL
PEDER DALEN, GNR. 28. BNR. 43, HVALSTAD
6.4.63.



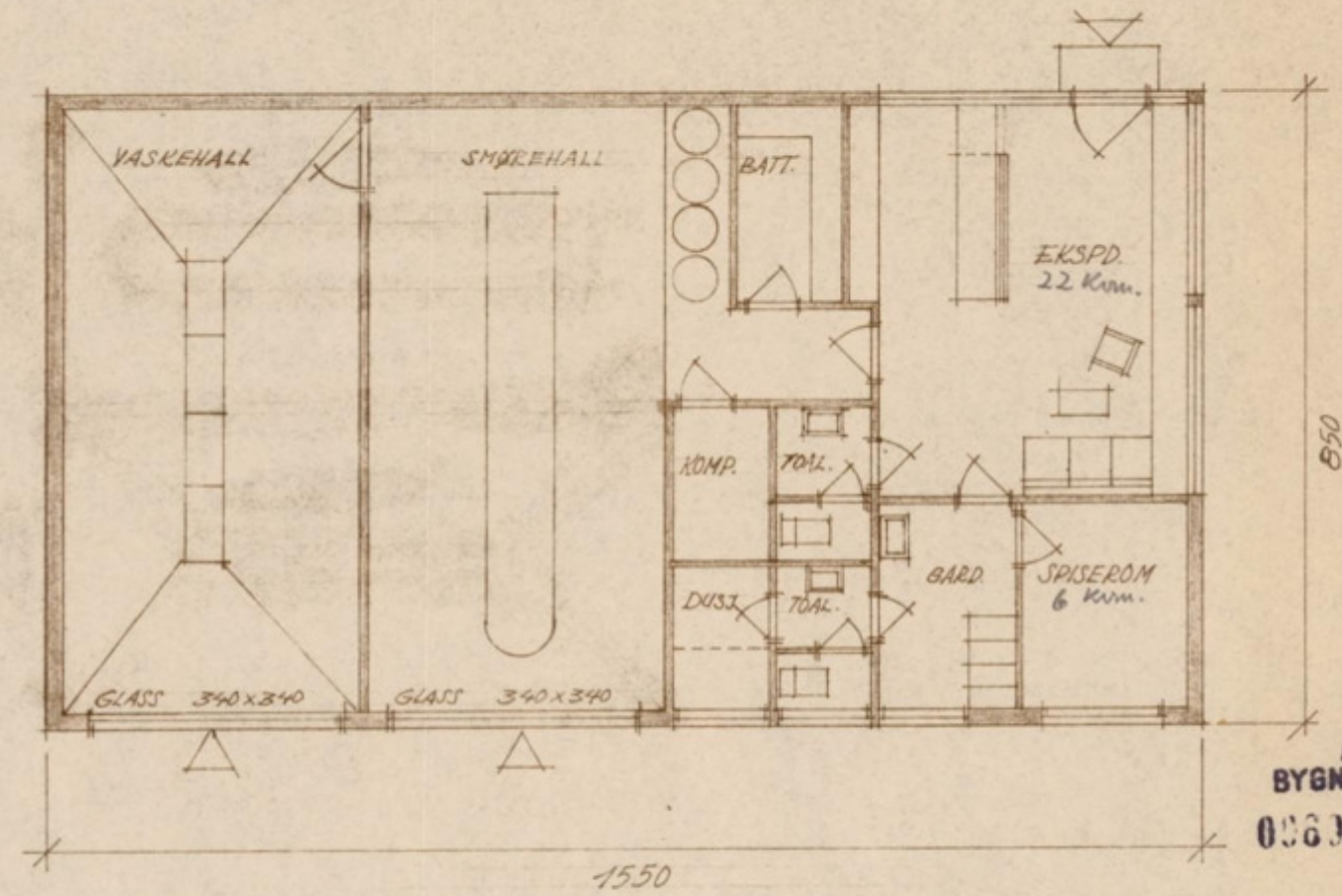
ASKER
REGULERINGSVESEN
00303 -7.4.64

MOT SYD – ØST 1:100

ASKER
BYGNINGSVESEN
00609 15.5.63

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL,
PEDER DALEN GNR. 28 BNR. HVALSTAD

REV. 6463.



ASKER
BYGNINGSVESEN
0[illegible]6[illegible] 15.5.63

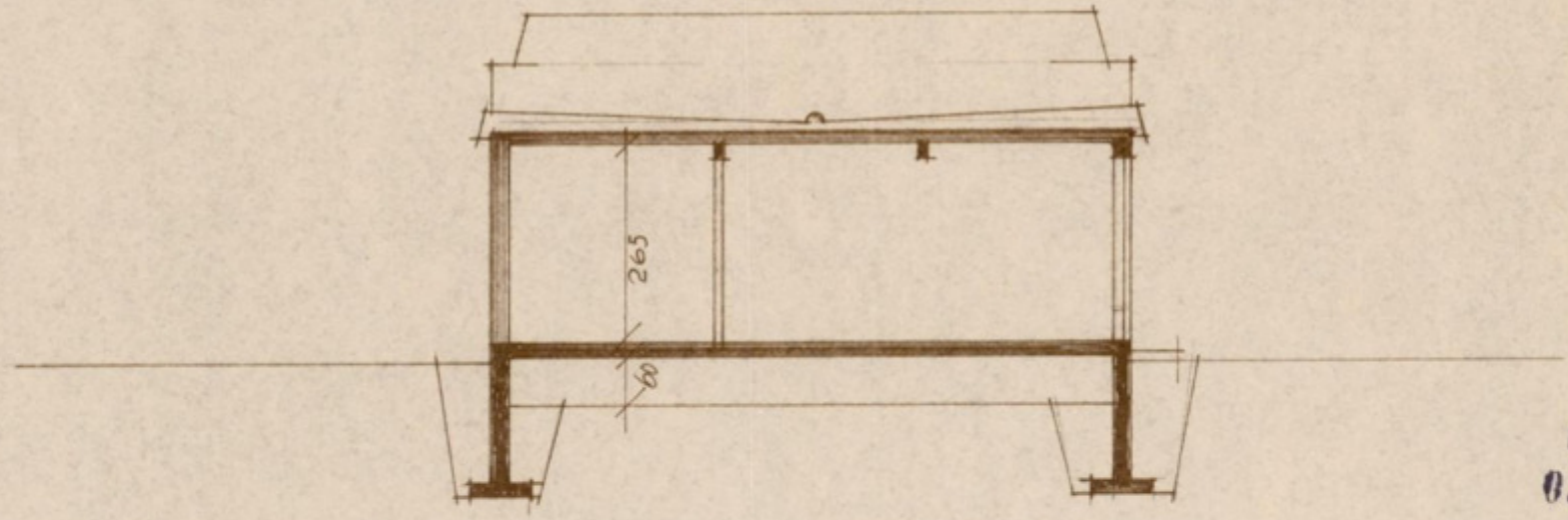
REV. 6.4.63.

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL

PEDER DALEN, GNR. 28, BNR. 43, HVALSTAD.

PLAN, MÅL 1:100 - FORSLAG.

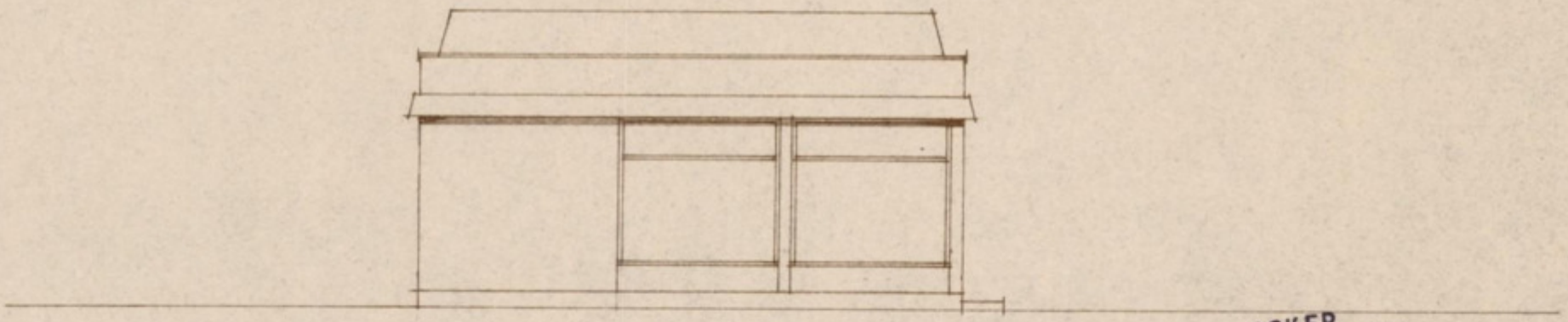
HENNING HANSEN
ARKITEKT M. N. A. L.
ASKER.



SNITT A-A 1:100

ASKER
BYGNINGSVESEN
0606 1[illegible].5.63

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL
PEDER DALEN, GNR. 28, BNR. 43, HVALSTAD
6.4.63



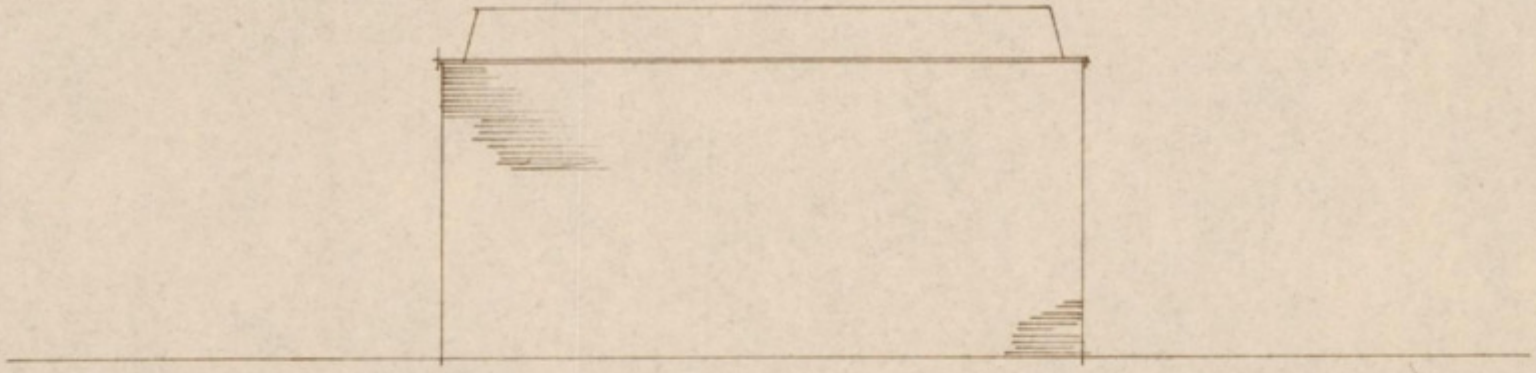
MOT SYD.-VEST.

ASKER
BYGNINGSVESEN
0960 1 5.63

REV. 6.4.63.

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL
PEDER DALEN, GNR. 28, BNR. 43, HVALSTAD
FASADE, MÅL 1:100. FORSLAG.

HENNING HANSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
ASKER.

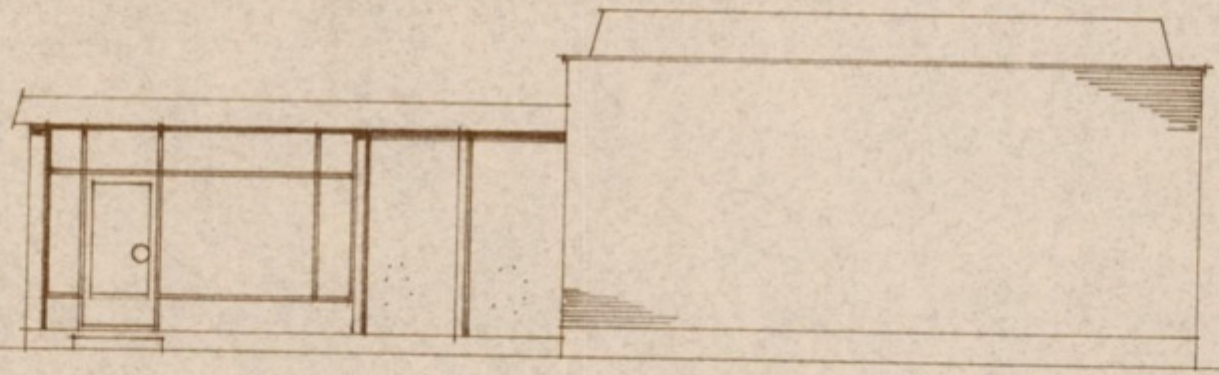


MOT NORD - ØST

ASKER
BYGNINGSVESEN
0060 15.5.63

REV. 6.4.63.

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL
PEDER DALEN, GNR. 28, BNR. 43, HVALSTAD

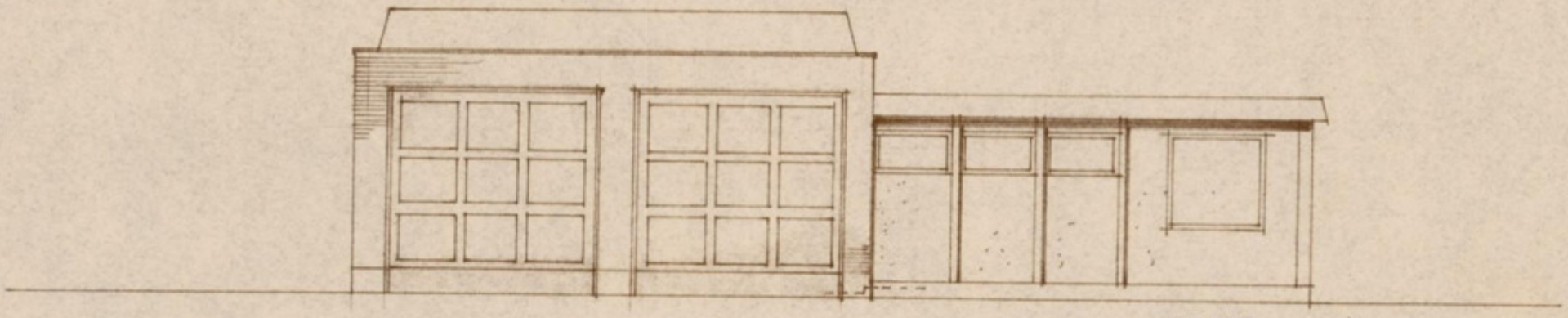


ASKER
BYGNINGSVESEN
0606 15.5.63

MOT SYD—ØST 1:100

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL,
PEDER DALEN GNR. 28 BNR. HVALSTAD

REV. 6.4.63.



ASKER
BYGNINGSVESEN
00606 1[illegible] 5.63

MOT NORD-VEST

SERVICESTASJON A/S NORSKE SHELL
PEDER DALEN, GNR. 28, BNR. 43, HVALSTAD
FASADE, MÅL 1:100 - FORSLAG.

REV. 6.4.63.

HENNING HANSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
ASKER.

mål 1:100	tegning nr. FASADER
dato 09 FEB. 1988	
job nr. HELGE RDALD, MORELLVN. 10, ASKER	sign. GR.

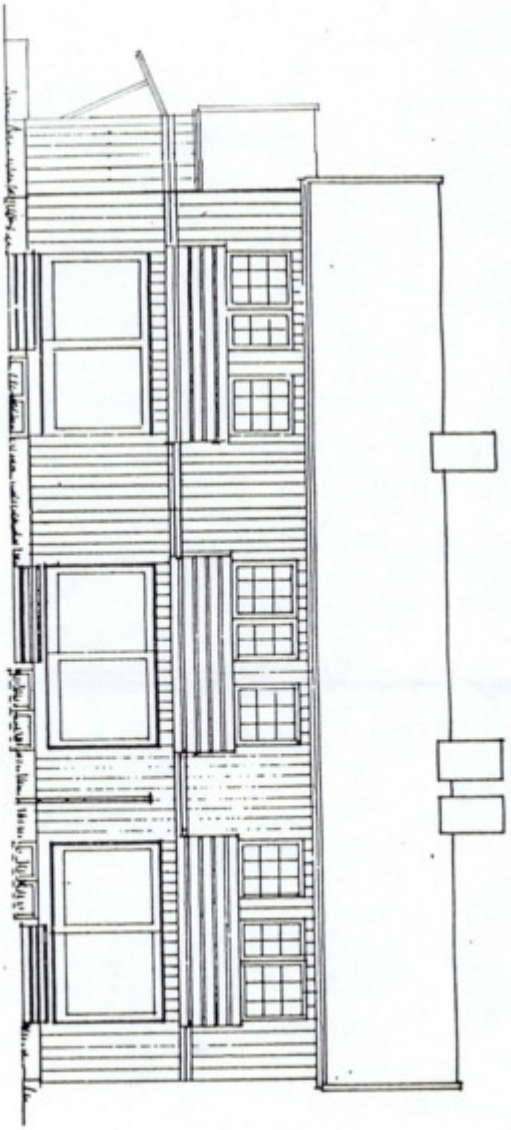
KORR. REDUKSJON AV BREDDE PÅ TILBYGG GR. 08 APR. 1988

ASKER BYGNINGSVESEN
MOTTATT 18 APR 1988

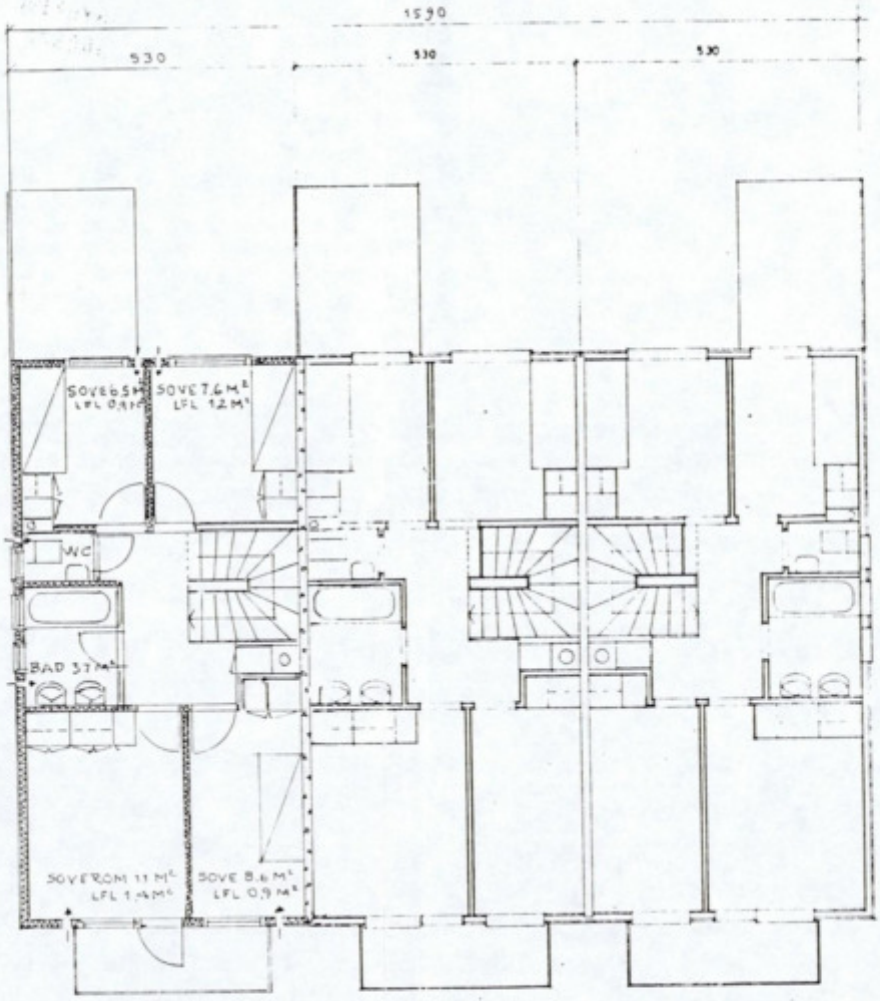
FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST



ASKER
BYGNINGSVESEN
000500 22.02.88

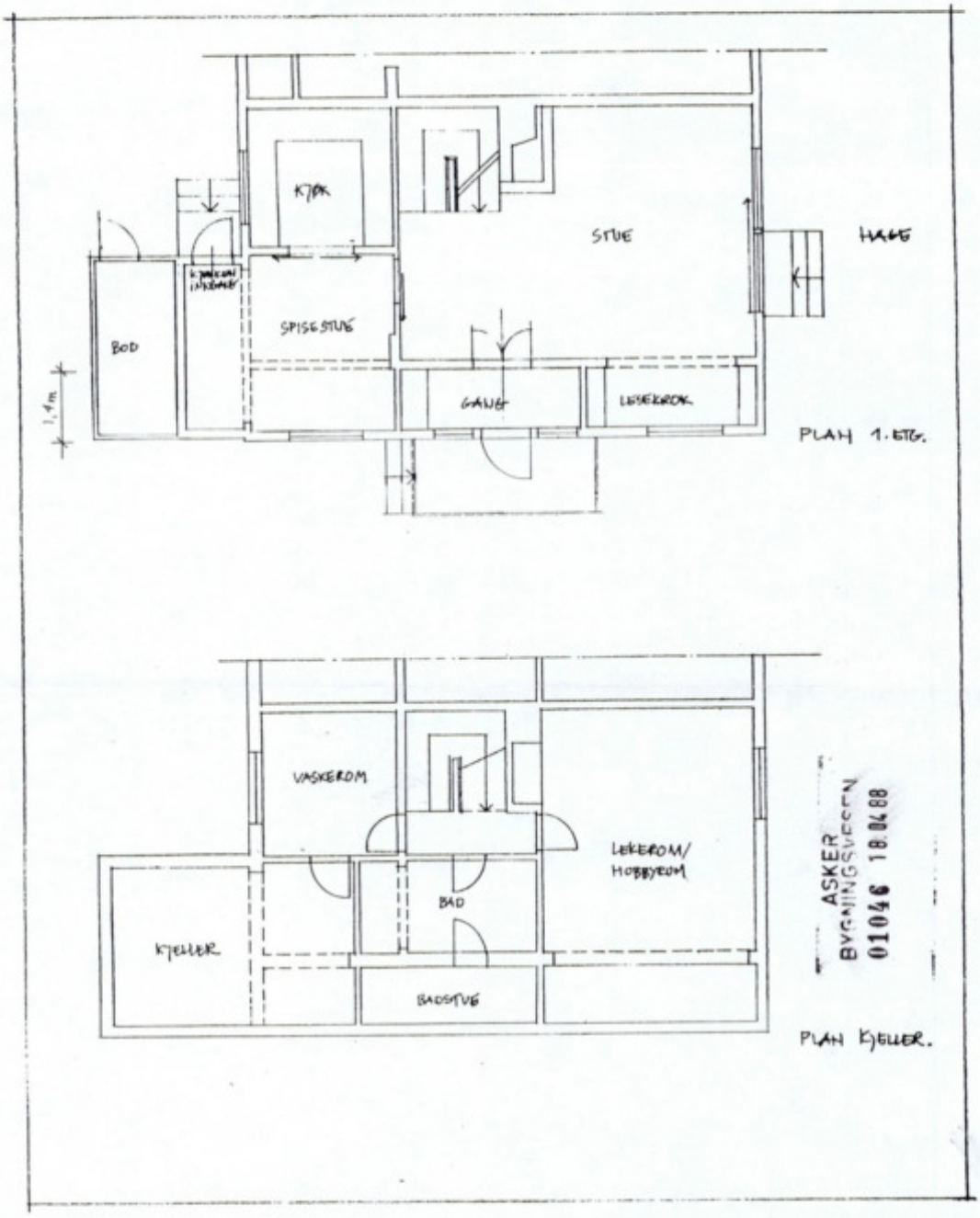


tegning nr.	sign.
mål	
dato	
jobb nr.	

EKSISTERENDE

5

BATIR A/S NEDRE BLEIKER GNR 55 BNR 522	680
REKKEHUS 26, 27, 28 PLAN AV 2 L.O.	MÅL 1:100 DATO 7.8.79
FINN LEBECK ARKITEKT MNAL. DRAMMENSVEIEN TLF. 56 58 75	202

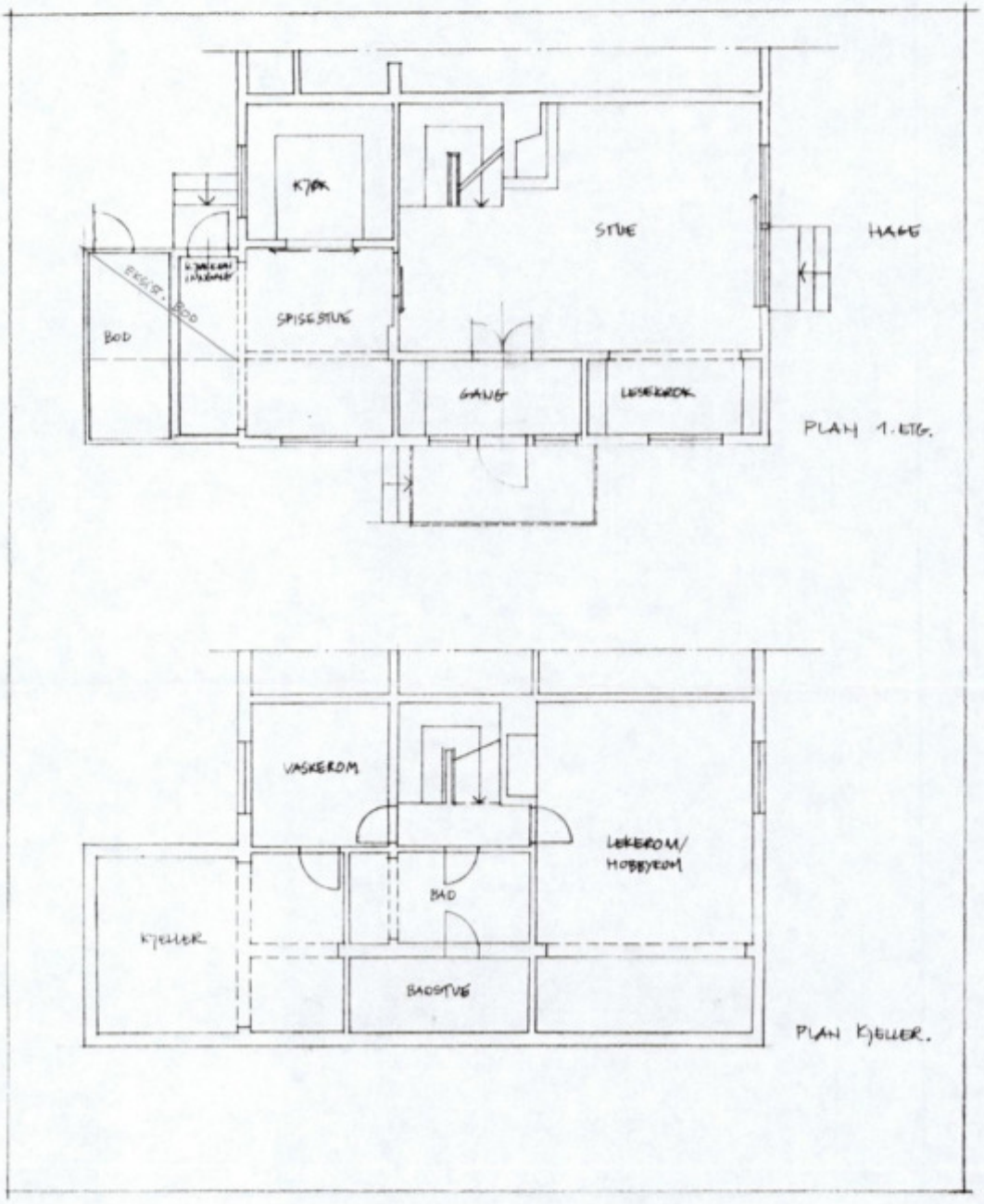


ASKER
BYGNINGSVESEN
01046 18.04.88

0 8 APR. 1988

KORR. REVISJON AV BREDDE PÅ TILBYGG. ØR

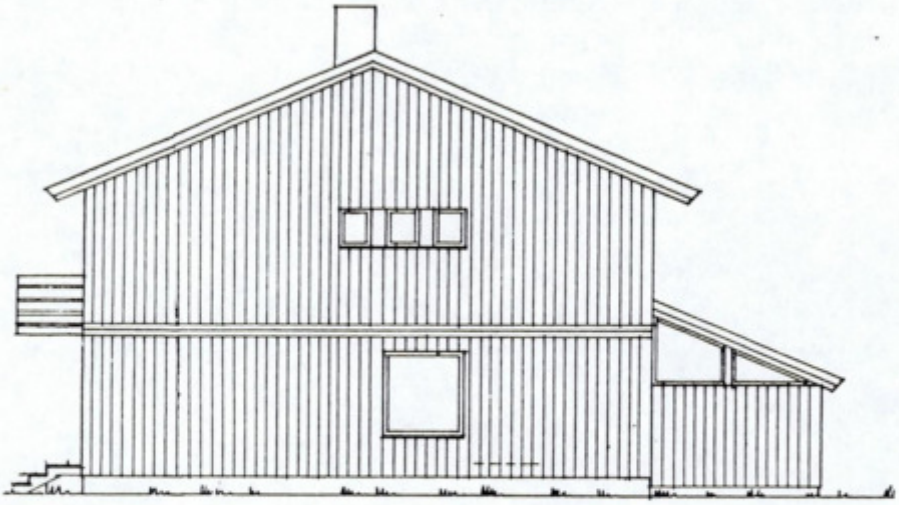
mål 1:100	tegning nr. PLANER
dato 0 9 FEB. 1988	
job nr. HELGE BOALD, MORELLVN 10, ASKER	sign. ØR.



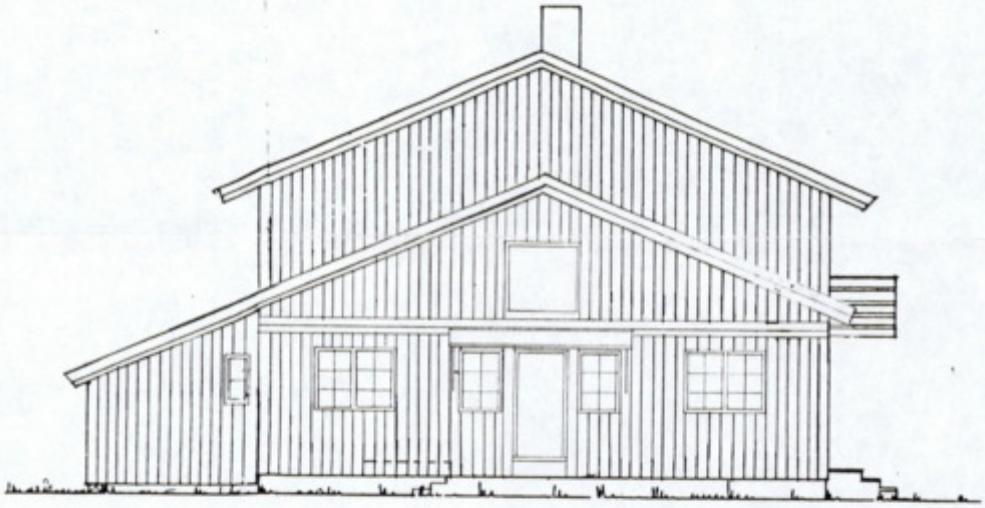
ASKER
BYGNINGSETAT
000500 22.02.88

N

mål 1:100	tegning nr. PLANER
dato 09 FEB. 1988	
job nr. HELGE ROALD, MORELLVN 10, ASKER	sign.



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

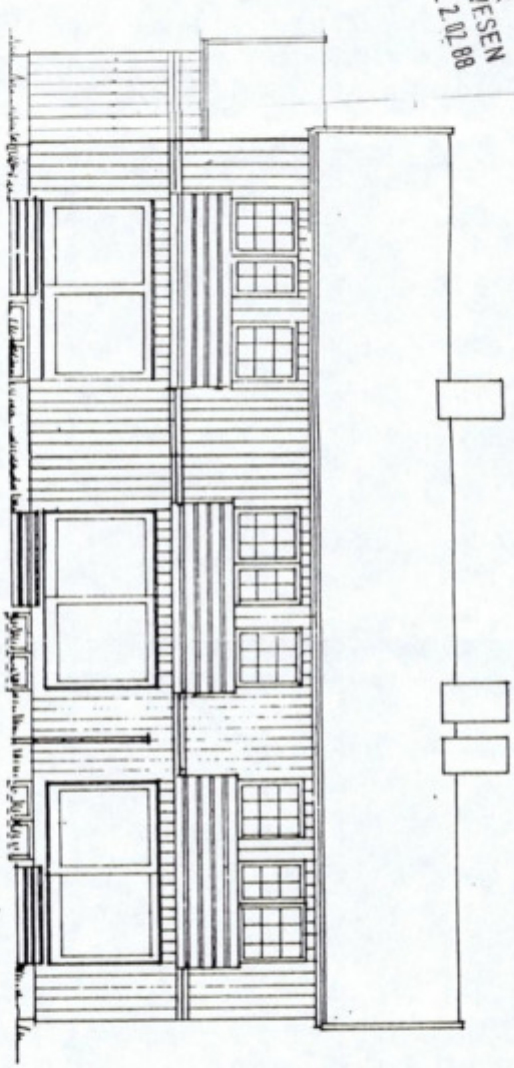
ASKER
BYGNINGSKONTOR
000500 22.02.88

mål - 1:100	tegning nr. FASADER
dato 09 FEB. 1988	
job nr. HELGE FOALD, MORELVN 10, ASKER	sign.

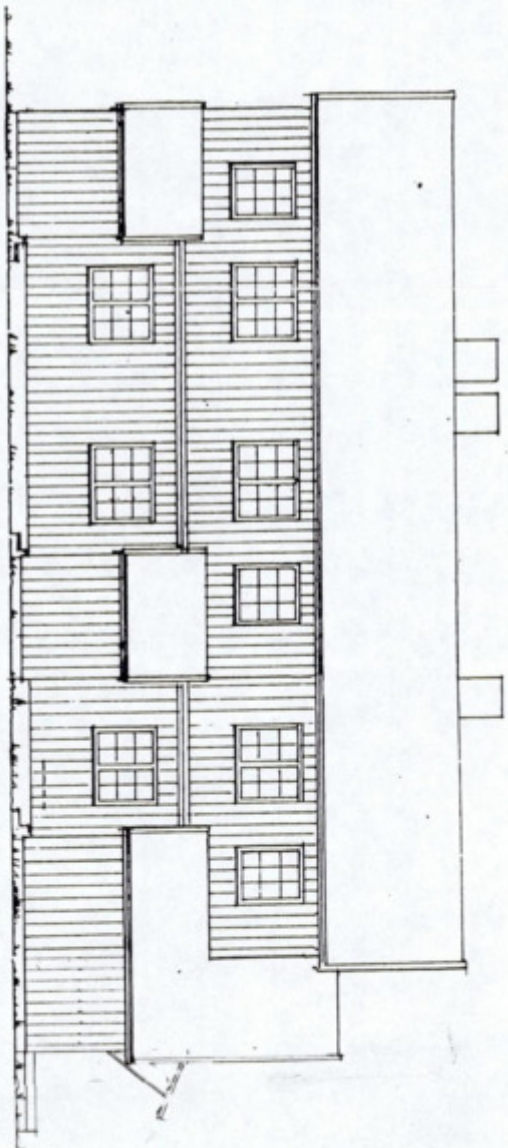
mål 1:100	tegning nr. FASADER
dato 0 9 FEB. 1988	
job nr. HELGE RDALD, MORELVN. 10, ASKER	sign.

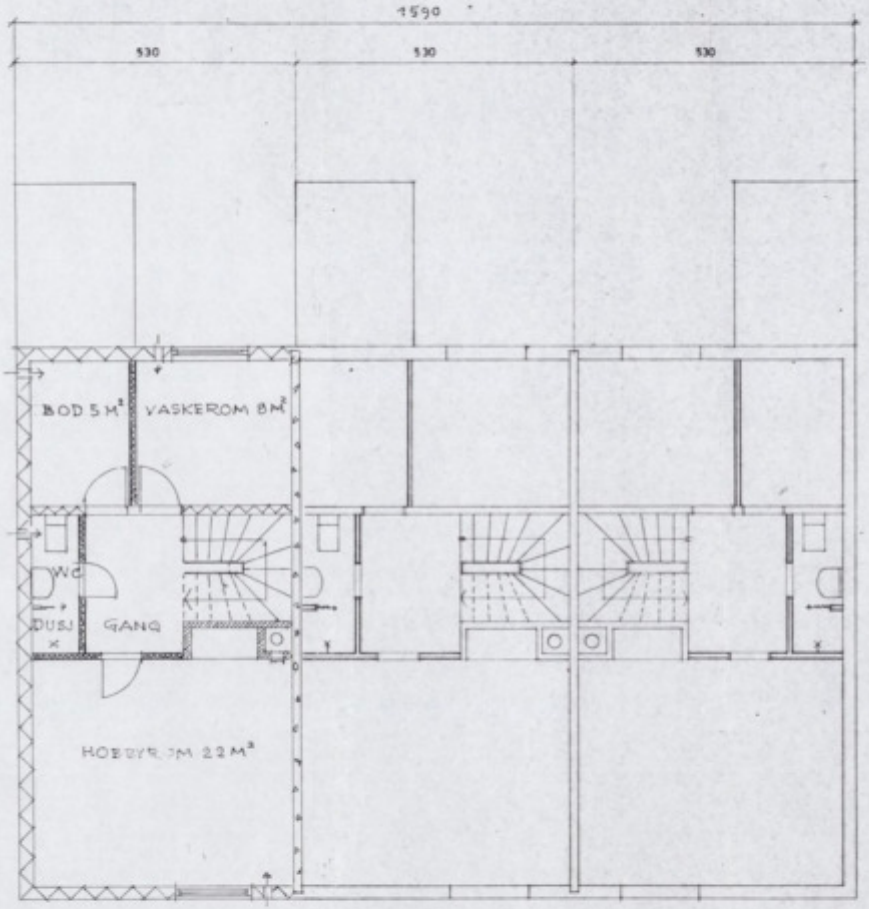
ASKER
BYGNINGSVESEN
000500 22.02.88

FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

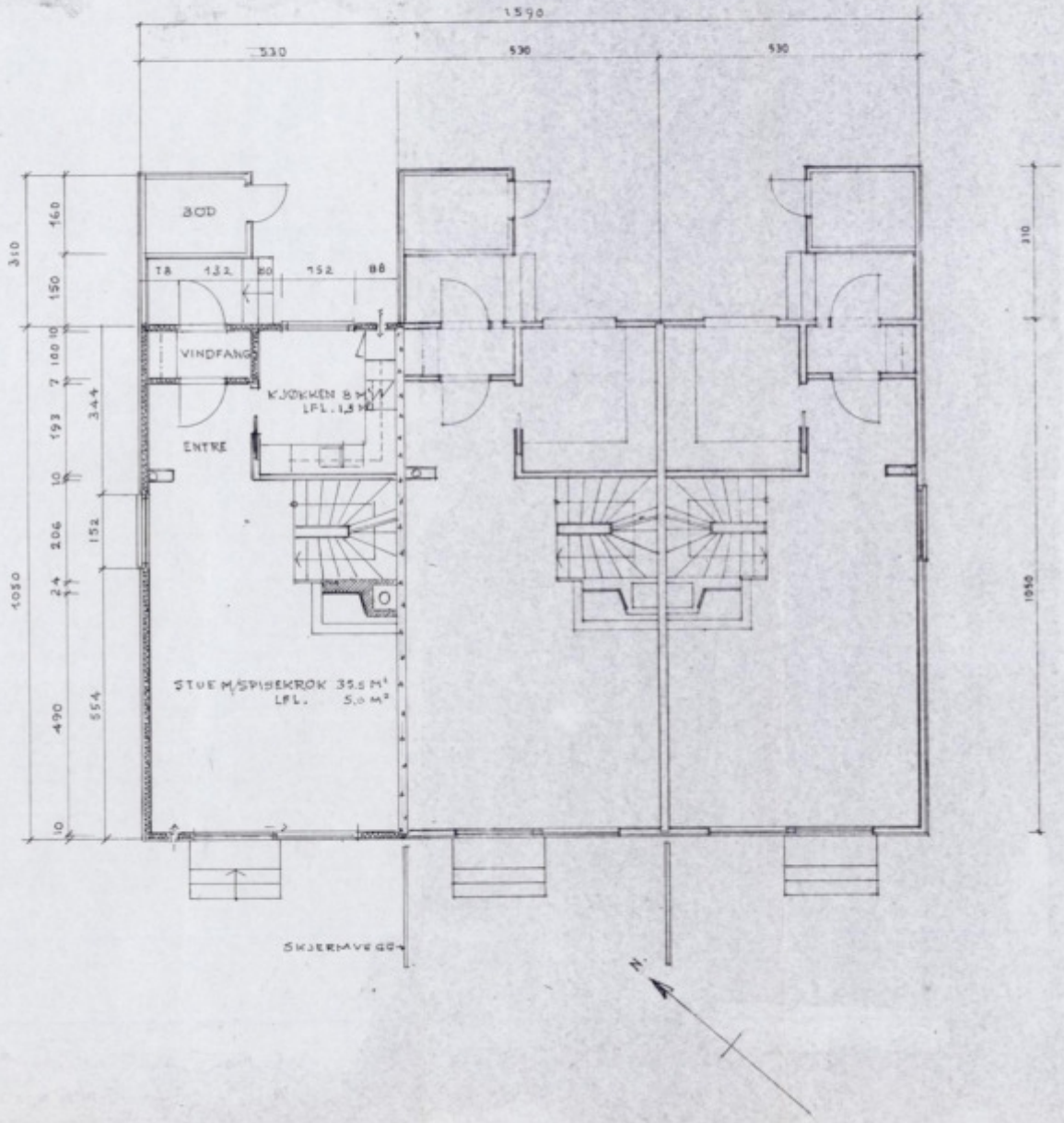




ASKER
BYGNINGSVESEN
01408 -9. AUG. 79

3

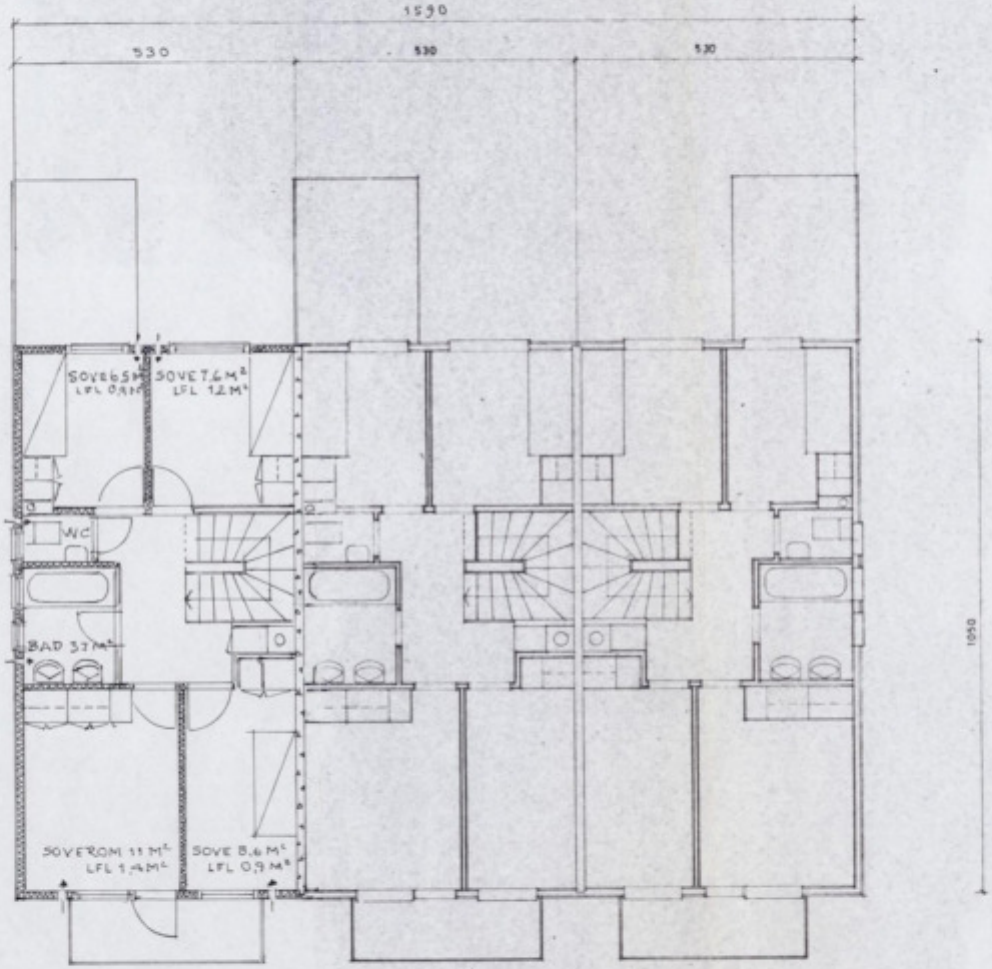
BATIR A/S NEDRE BLIKER GNR. 55 BNR. 522		680
REKKEHUS 26, 27, 28 PLAN AV UNDERETG	MÅL 1:100 DATO:	200
FINN LEDERG. ARKITEKT MNAL. DRAMMENSVN. 20C TLF. 56 58 75		



ASKER
BYGNINGSVESEN
014 - 9 AUG 79

4

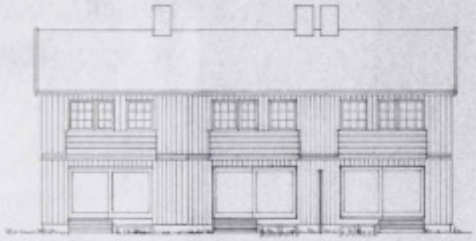
BATIR A/S NEDRE BLEIKER GNR 55 BNR. 522		680
REKKEHUS 26,27,28 PLAN AV 1 876	MÅL 1:100 DATO 7-8-79	201
FINN LEBORG ARKITEKT MNAL DRAMMENSVN. 20C TLF. 56 58 75		



ASKER
BYGNINGSVESENET
01486 - 9. AUG. 79

5

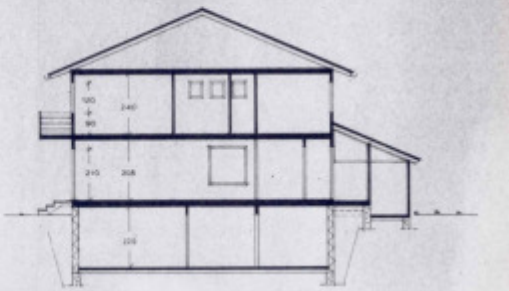
BATIR A/S NEDRE BLEIKER G.NR. 55 B.NR. 522		680
REKKEHUS 26, 27, 28 PLAN AV 3 ETG.	MÅL 1:100 DATO 7-8-79	202
FINN LEBOEUF ARKITEKT MNAL. DRAMMENSVN. 70C TLF. 56 58 75		



FASADE MOT SYD-VEST



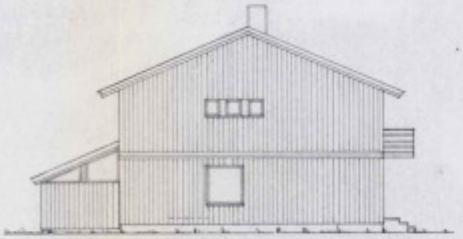
FASADE MOT SYD-ØST



SNITT



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

2

BATIR A/S NEDRE BLEIKER GNR 55 BNR 522		680
REKKEHUS 26, 27, 28. FASADER OG SNITT	MÅL 1:100 DATO 7-8-79	100
FINN LEBORG ARKITEKT MNAL DRAMMENSVN. 20 C. TLF. 56 56 75		

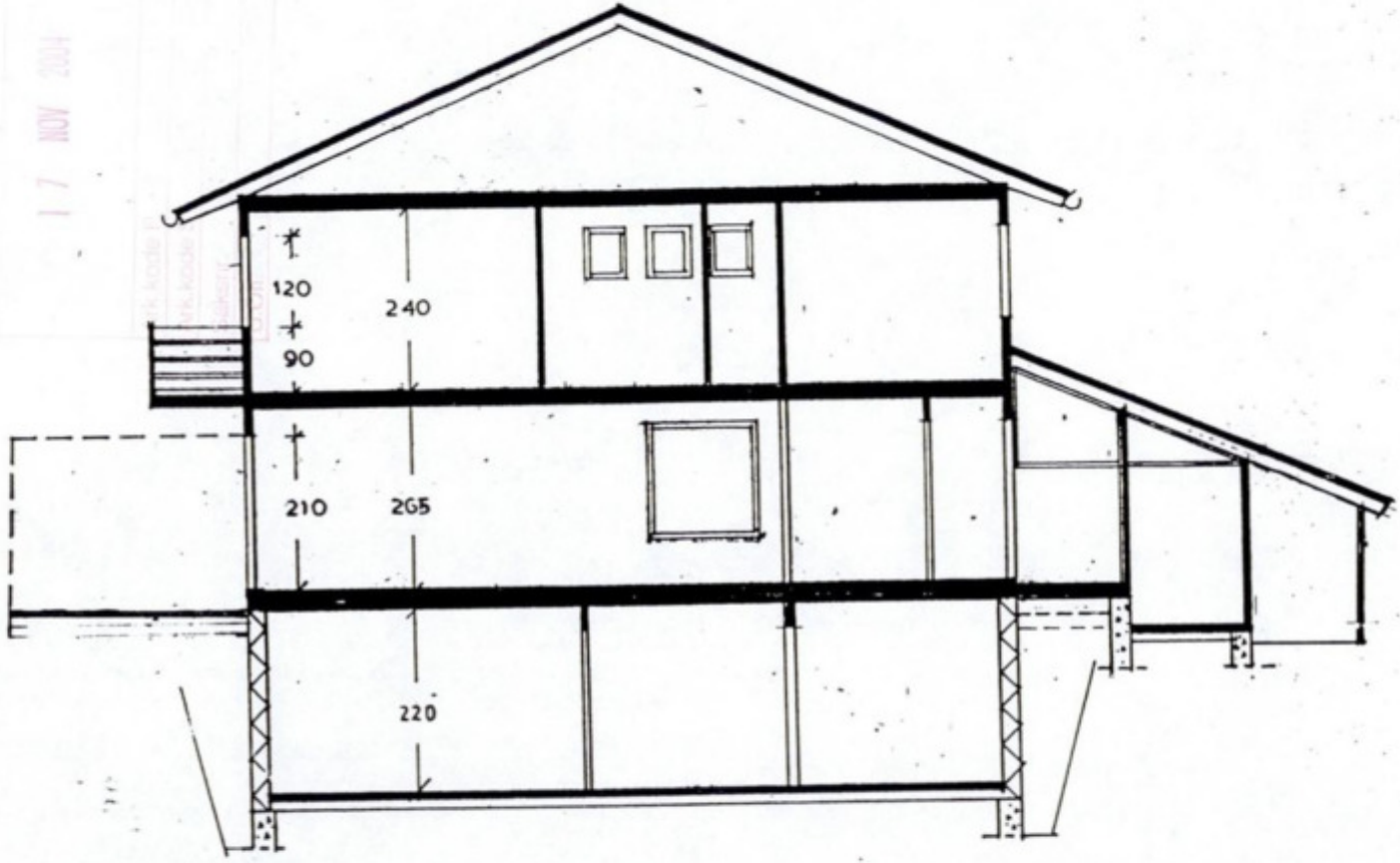
TEGNINGSLISTE

Gnr. 55 B.nr. 589
Hus 26-27-28

Nr	Innlevert	Utgått	Nr.	Innlevert	Utgått
1	9/8-79		28		
2	—"—		29		
3	—"—		30		
4	—"—		31		
5	—"—		32		
6			33		
7			34		
8			35		
9			36		
10			37		
11			38		
12			39		
13			40		
14			41		
15			42		
16			43		
17			44		
18			45		
19			46		
20			47		
21			48		
22			49		
23			50		
24			51		
25			52		
26			53		
27			54		

Vedl. 3

ASKER KOMMUNE
17 NOV 2004



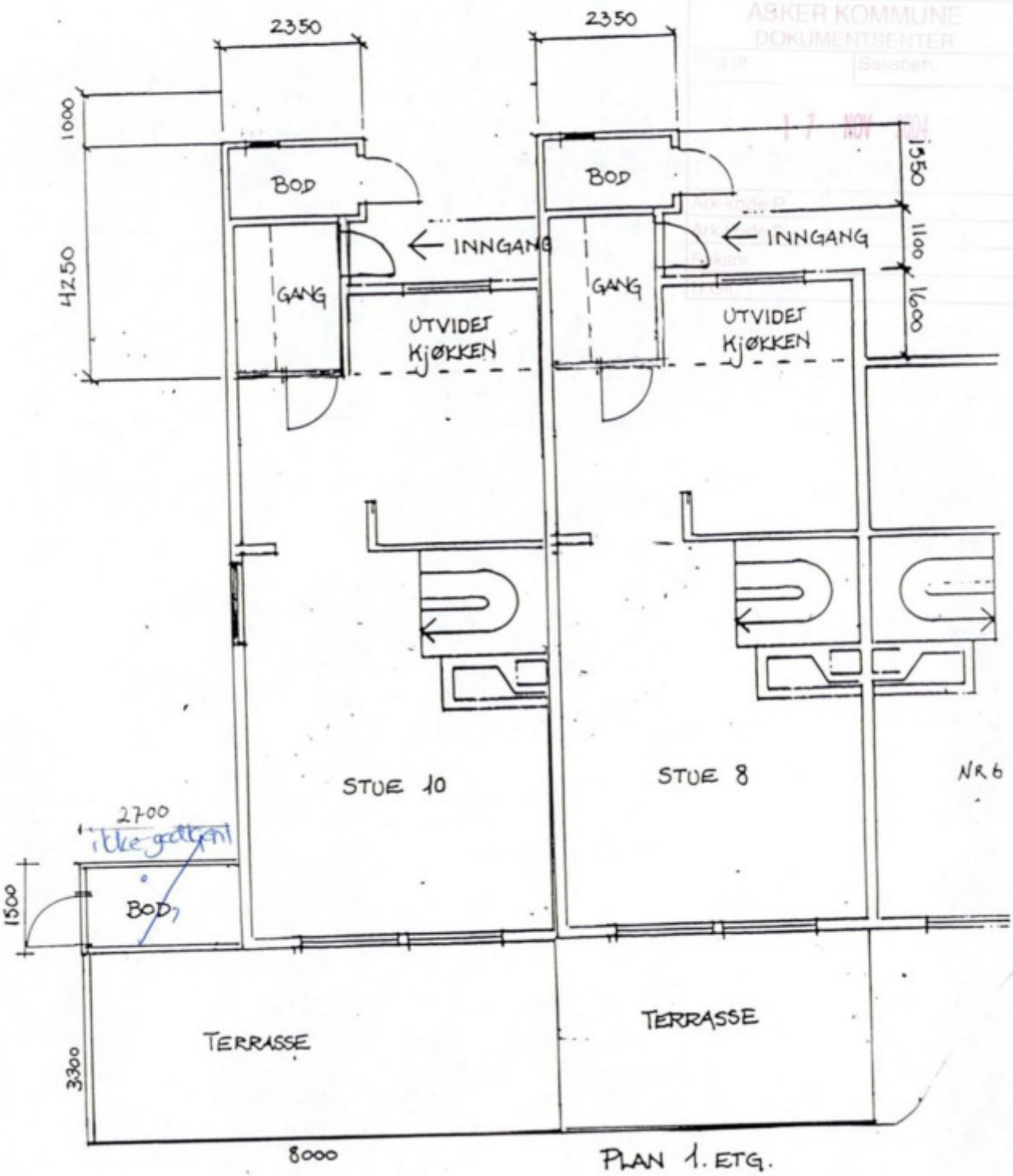
SNITT

Syd-Øst

[illegible]

Vedl. 4

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksdok.
17 NOV



PLAN 1. ETG.
MORELLVN. 10 STRØM OLSEN
MORELLVN. 8 FAGERLAND BRASTEIN

MÅLESTOKK: 1:100

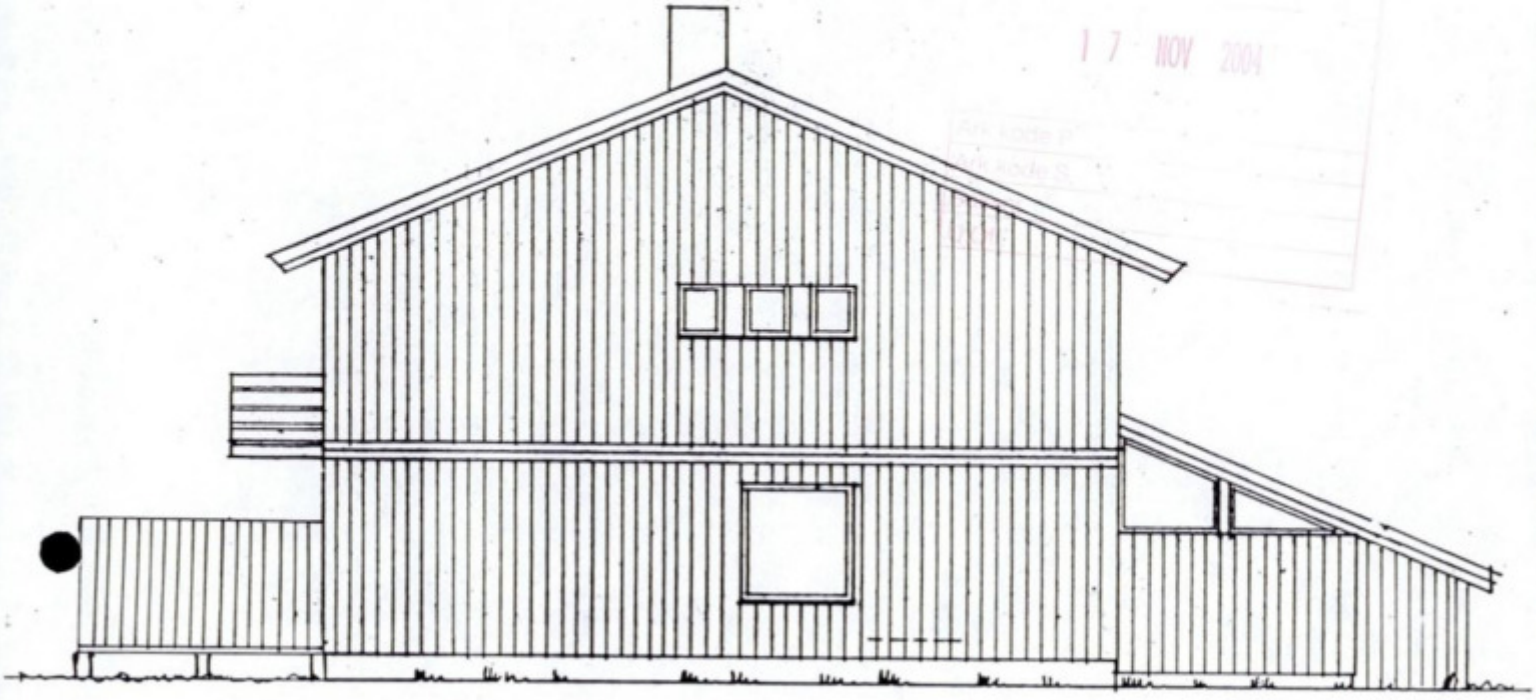
Vedl. 5



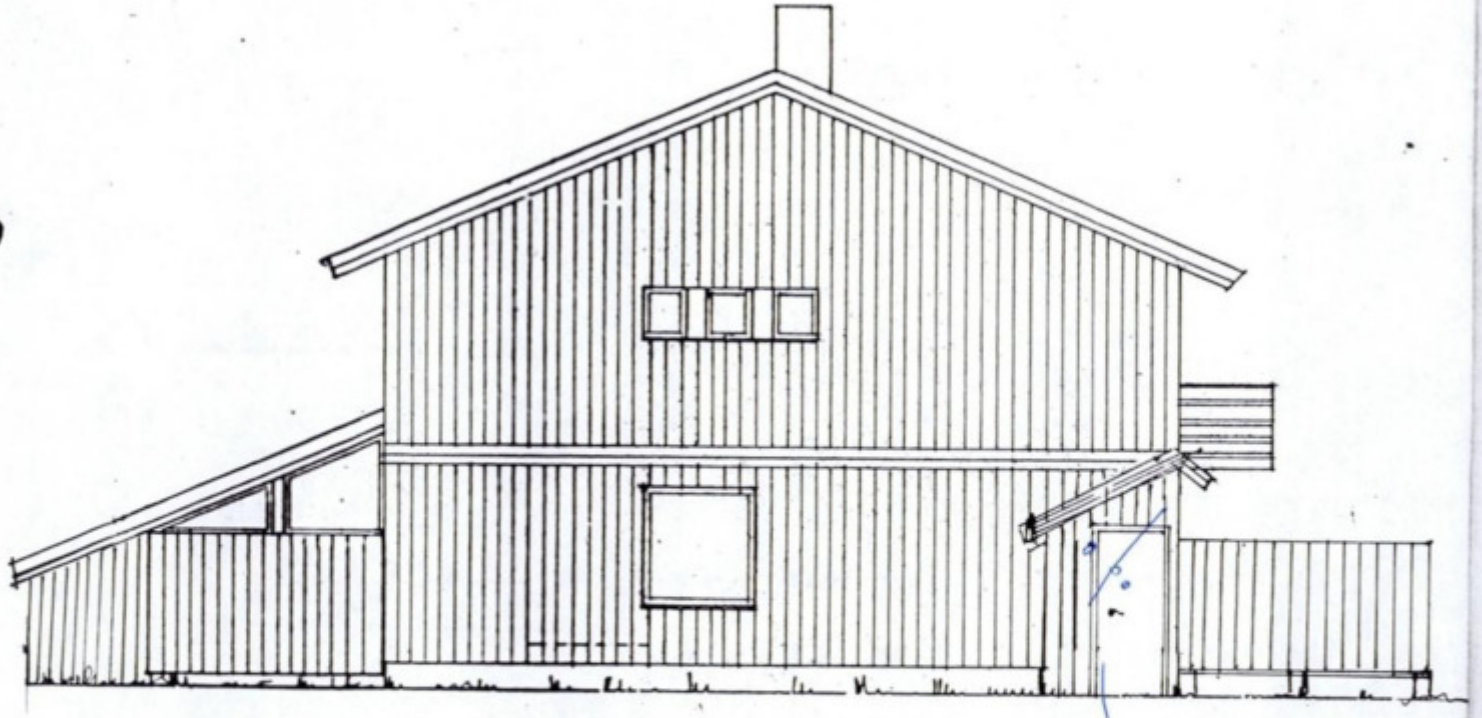
MOT NORD-ØST

Vedl. 6

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
17 NOV 2004



FASADE MOT SYD-ØST

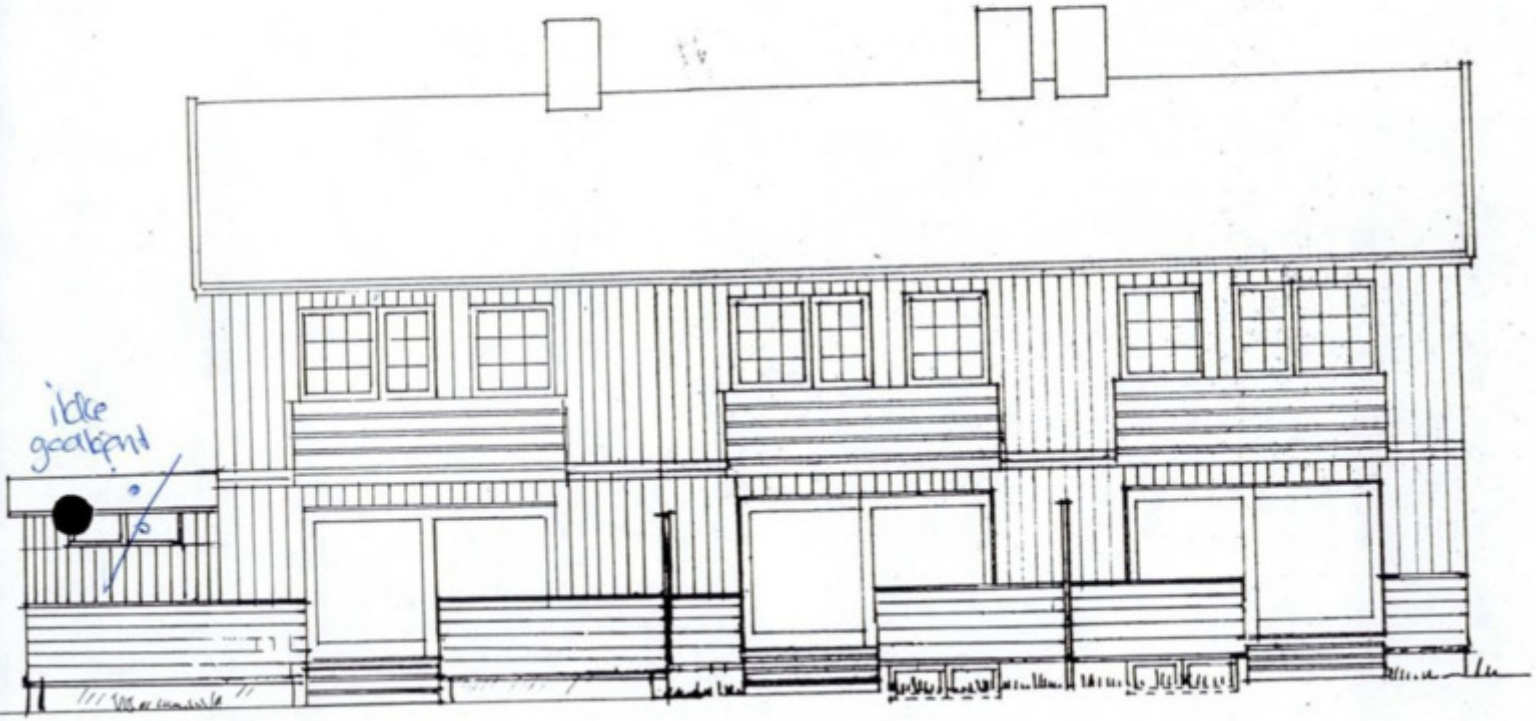


ikke godkjent

FASADE MOT NORD-VEST

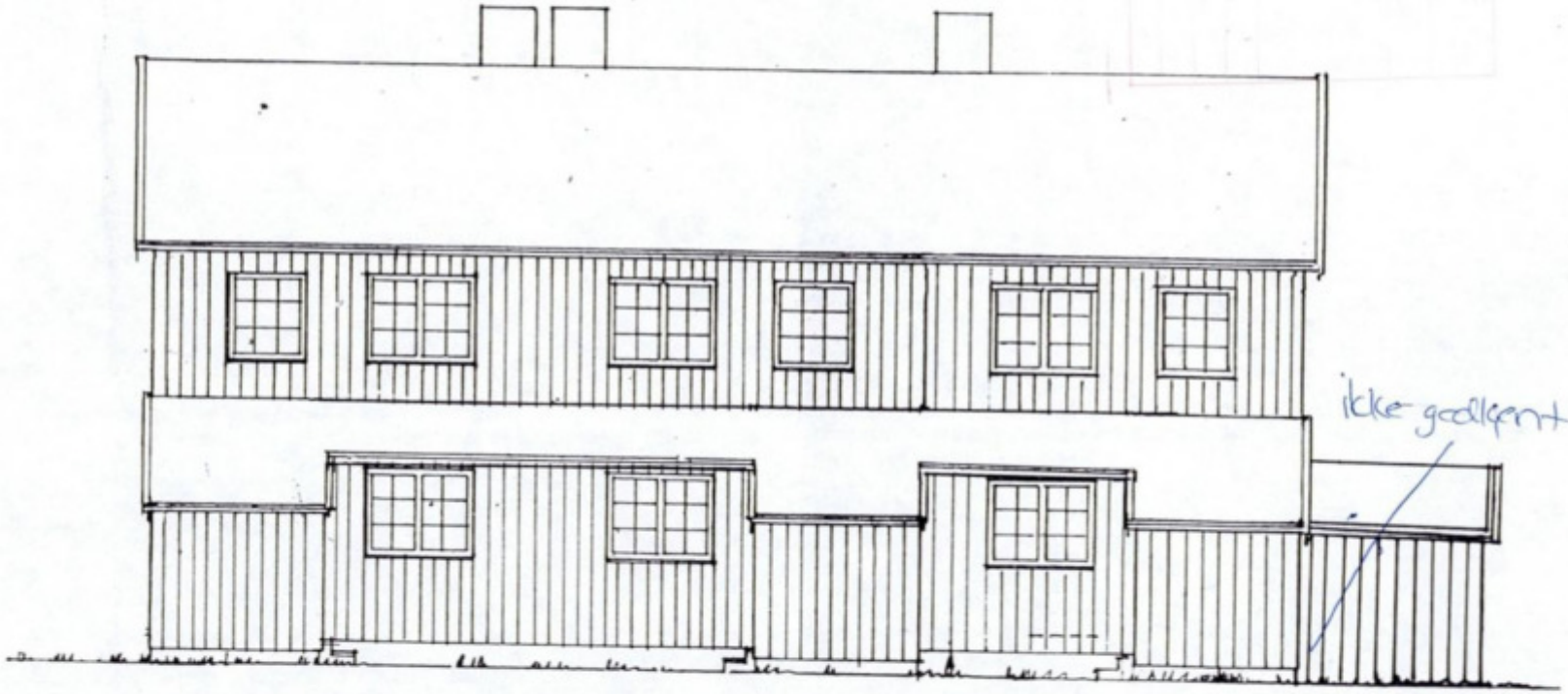
Vedl. 7.

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksbeh.
17 NOV 2004
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr
LLOR



FASADE MOT SYD-VEST

FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

Vedl. 8

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Morellveien 8
Gnr. 55 Bnr. 674 og Gnr. 55 Bnr. 589 og Gnr. 55 Bnr. 684 i Asker kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0448

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Jonas Øien
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 41 41 69 92
E-post: Jonas.oien@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater