PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# HOLMENÅSEN 26

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig
Holmenåsen 26, 1394 NESBRU
ASKER kommune
gnr. 28, bnr. 325

**Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 140 m²**



**Befaringsdato:** 09.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1862 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CI6232

**Autorisert foretak:** TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

**Rapportansvarlig**



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

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

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

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer fra 2002. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Kjeller: Hall m/trapp, bad, 4 soverom, teknisk rom og bod.
Redskapsbod med utvendig adkomst.
1. etasje: Entré, hall m/trapp, bad, stue m/spiseplass og kjøkken.
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke m/nedfellbar stige.
Frittliggende carport m/bod og takterrasse.

Boligen virker å være i normalt god stand, er greit vedlikeholdt og gir generelt et ok helhetsinntrykk.

Boligen har hovedsakelig originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører at tidspunkt for vedlikehold/oppgradering av flere bygningsdeler er nært forestående.

Det nevnes spesiselt:
-Det må monteres brannplate på vegg ved feieluke for å ivareta brannkrav.
-Alder på våtrom og utførelse tilsier at oppgraderinger snarlig må forventes.
-Det bør foretas kontroll og tiltak på boligens røropplegg.
-Det var snø på befaringen og flere utvendige bygningsdeler er skjult/snødekt og derfor ikke vurdert.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

## Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med stående kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og lakkert metall.

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 2001.
Balkongdører i trekarm fra 2001. En dør fra 2025.

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt.

Sør/nord/vestvendt platting i trekonstruksjoner på ca 27m2 med utgang/adkomst fra inngangspari.
Sørvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 7 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken.
Sør/nord/østvend terrasse og platting i trekonstruksjoner på ca 59m2 med utgang/adkomst fra stue og hagenivå.
Det er 2 plattinger i kjellernivå på tilsammen ca 9 m2.

Det er flere trapper i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat og fliser.
Overflater vegger med: Fliser, glatte malte flater, malt betong, strie/tapet og brystningspanel.
Overflater tak med: Folierte takplater og malt panel.

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjelleren.
Lukket peisovn i stuen. Underlagsplate i metall.

Boligen har flere rom som ligger helt eller delvis under terreng.
Gunnmuren er i betong, innvendig foret ut med isolasjon og plater.

Boligen har malt tretrapp.

Innerdører bestående av malte 3-speils tredører, lakkerte fyllingsdører, dør med glass, skyvedør og skyvedør i glass.

Det er montert opplegg for internett.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert diverse garderobeløsninger.

# Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Bad fra 2010. Badet er opplyst utfør av tidligere eier selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller relevant kompetanse for utførelse. Det er lagt flis på flis i etterkant av befaringen i 2026.

Vegger med fliser og malte flater. Tak med malte flater. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluket.

Badet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusj m/dør.

Mekanisk ventilasjon ved ventil i taket. (Styres fra bryter på kjøkken.)

Bad kjeller:
Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2008 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp, mikro og stekeovn. Kjøleskap er løst plassert i nisje på kjøkken.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Det er åpen fordelerstokk på teknisk rom og fordelerskap med fordelerstokk på soverom. Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekran kommer inn i boligen på teknisk rom.

Hovedstamme for avløp i plast. Stakelokk på røret er tilgjengelig via luke på bad i kjelleren. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Melanisk avtrekk på 1 bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved varmekabler i flere gulvflater, panelovner på yttervegger og peisovn i stuen.

200 liters varmtvannstank. Produsert i 2002, plassert på teknisk rom.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert på soverom i kjelleren. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Fundameter /grunnmur i betong.

Forstøttingsmurer i lettklinker, naturstein og betong.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, plattinger, beplantning og gressplen.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

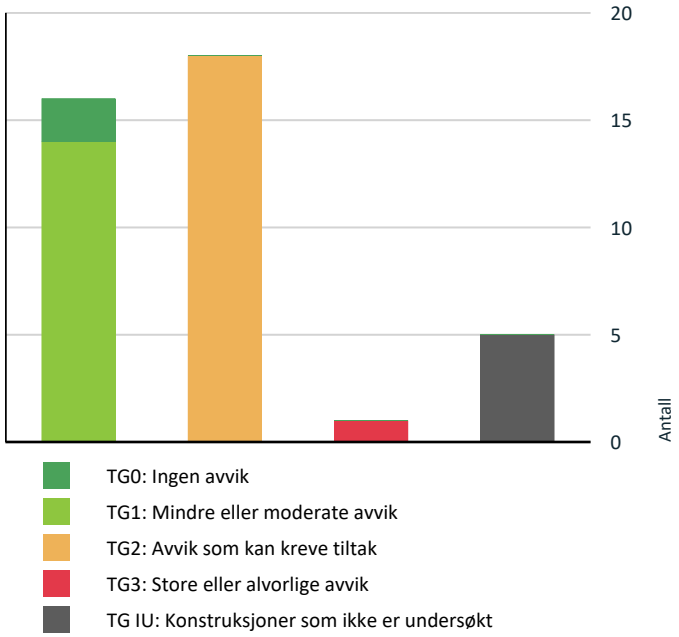
**Enebolig**

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

På byggemeldte tegninger er inngangen i underetasjen og er en del av hall med trapp. Det er laget vegger og etablert ett soverom/kontor i denne delen. Plattinger i hage og til inngangsparti fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.

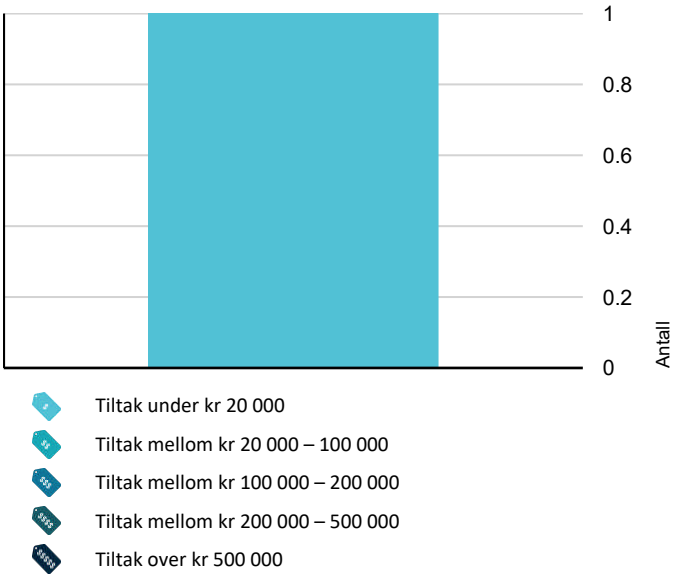
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv boligen i 2023. De fleste opplysninger om alder på byningsdeler er hentet fra tidligere finnannonse. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse og platting ved stue.** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2002

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår.

Det er høyt opp til taket. Takstmann har ikke vært på taket som følge av interne HMS rutine for arbeider i høyden.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

-Taket er snødekt på befaringen og vurderinger er kun basert på alder og observasjoner/fuktsøk på loftet.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Snødekt tak.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og lakkert metall.

**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.

-Ved oppføring av boligen var det krav til snøfangere i områder hvor folk ferdes rundt bygget, idag er det krav til snøfangere på hele taket.
-Det er observert frostspreng i skjøt på et nedløpsrør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

-Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det bør monteres snøfangere for som tilfredsstiller dagens krav.

# Tilstandsrapport



Del av tak uten snøfanger.

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med stående kledning i tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Musesperre må etableres.

-Ved manglede musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr.



Ingen musesperre i underkant av kledningen.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå. Fuktsøk på loftet.

Det bemerkes: Det er ikke etablert gangbart gulv på deler av loftet og områdene er kun besiktiget på avstand. Det er mye gjennstander på loftet som hindre full mulighet for befaring.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 2001.
Balkongdører i trekarm fra 2001. En dør fra 2025.

**Vurdering av avvik:**

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

-Det er observert noe oppsprekking i karmverk utvendig.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

-Det må forventes vedlikehold på utvendig karmverk til vinduene.



Noe oppsprukket karmverk.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

-Omrammimg for døren er ikke ferdig.
-Døren sitter noe skjevt og trekk kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

-Omramming må ferdigstilles og døren bør justeres for tett anslutning mot karmverk.



Uferdig omrammming for døren

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Sør/nordvestvendt platting i trekonstruksjoner på ca 27m2 med utgang/adkomst fra inngangspari. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# Tilstandsrapport



Snødekt platting.

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

**Beskrivelse**

Sørvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 7 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 91 cm høyde.

**Vurdering av avvik:**

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekt terrasse

## TG IU Terrasse og platting ved stue.

**Beskrivelse**

Sør/nord/østvend terrasse og platting  i trekonstruksjoner på ca 59m2 med utgang/adkomst fra stue og hagenivå. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 92 cm høyde.

**Vurdering av avvik:**

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Snødekt platting.



Snødekt terrasse.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Plattinger kjeller.

**Beskrivelse**

Det er 2 plattinger i kjellernivå på tilsammen ca 9 m2. Det er en ekstern redskapsbod på ca 1 m2 i tilknytting til 1 av plattingene.

## TG IU Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er flere trapper i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Snødekt trapp.



Snødekt trapp.



Snødekt trapp.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Overflater gulv med: Laminat og fliser.
Overflater vegger med: Fliser, glatte malte flater, malt betong, strie/tapet og brystningspanel.
Overflater tak med: Folierte takplater og malt panel.

Høyde mellom gulv og tak:
I stuen er 2,43 meter. I hall m/trapp i kjeller er 2,43 meter.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

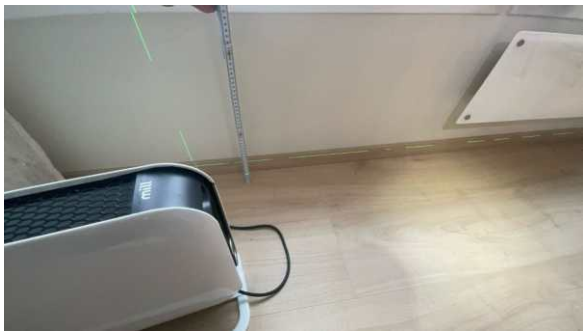
Rom som er målt:
kjeller: Hall m/trapp og 1 soverom.
1. etasje: stue og kjøkken.

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

-Det er observert planavvik ca 17 mm i stuen. Det er observert "rystelse" ved normal gange i stuen.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Dersom "rystelse" skal utbedres vil dette innbære avstiving av bjelkelaget.



Lasermåling etasjeskiller.

## TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjelleren.
Lukket peisovn i stuen. Underlagsplate i metall.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

-Det må monteres brannplate på vegg ved feieluke for å ivareta brannkrav.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Mangler ubrennbar plate under luken og luke er plassert nærmere brennbart materialet enn 30 cm.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Boligen har flere rom som ligger helt eller delvis under terreng. Gunnmuren er i betong, innvendig foret ut med isolasjon og plater. Det er borret 73 mm hull i utforet vegg for fuktsøk. Det ble målt 13,7% som er i øvre grense for normalverdier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

-Utforede betongkonstruksjoner som er innvendig isolert er en risikokonstruksjon med forhøyet skadefrekvens som følge av kondensering inne i utforet konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

-Fuktmåling på befaringen og observert forhold tilsier fuktforhold i konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig, ved negativ utvikling må tiltak vurdere.



Måling i bunnsvill mot terreng

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører bestående av malte 3-speils tredører, lakkerte fyllingsdører, dør med glass, skyvedør og skyvedør i glass.

# VÅTROM

## 1.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

**Beskrivelse**

Bad fra 2010. Badet er opplyst utfør av tidligere eier selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller relevant kompetanse for utførelse. Observasjoner på befaringen tyder på at badet er utført av ufaglært uten relevant kompetanse. I ettertid av befaringen har nåværende eier fått lagt flis på flis på badet som er en ren estetiks oppgradering. Takstmann har ikke kontrollert badet etter flis på flis.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger med fliser og malte flater. Tak med malte flater. Det er innfelte downlights i taket.

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Det er lagt flis på flis etter befaringen. Første fliser virker å være lagt rett på malte plater.

-Dør er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot døren. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

**Konsekvens/tiltak**

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

-Det må forventes sprekkdannelser i fliser som ligger på uegnet underlag.



Dør i våtsone.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Det var "bom" i ca 50% av gulvet på befaringen, ved flis på flis løsning vil ikke "bom" i underliggende fliser fjernes.

**Konsekvens/tiltak**

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

-Områder med "bom"/gulvet bør holdes under observasjen, det kan ikke utelukkes at "bom" i underliggende fliser vil utvikle seg og fliser kan løsne.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluket.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

-Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Tettesjikt utført uten bruk av faglært har høyere risiko for lekkasjer og kontroll av konstruksjoner bør foretas relativt hyppig.

-Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusj m/dør.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk ventilasjon ved ventil i taket. (Styres fra bryter på kjøkken.)

## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra hall m/trapp.

# Tilstandsrapport



Måling er utført i bunnsvill mot dusjen fra hall m/trapp.

## KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

-Det er observert hårnålsriss i fuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Riss i fuger.



Riss i fuger.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

-Det er observert tettesjikt sommer ført opp på terskel men denne er ikke gjennomgående mot dør.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket
- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt / gulv ved terskel er under 25 mm.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.mm

-Det er spredt «bom» i fliser på gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

-Tettesjikt bør utbedres ved terskel for å ivareta rommets lekkasjesikring. Vær klar over at det fortsatt vil være avvik i fallforhold med denne utbedringen-



tettesjikt ved terskel.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran i sluket

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Ved kontroll i sluket ser tettesjikt ut til å ligge under gulvstøp. Smøremembran er ment å ligge på toppen av gulvstøp. Dersom denne er underliggende er det økt risiko for brudd på tettesjikt og lekkasjer.

-Det er observert hull etter tidligere opphengte gjennstander i våtsone. Disse er ikke tettet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Hull i våtsone bør tettes i henhold til anbefalt løsning.



Sluk.



Hull etter tidligere opphengte gjenstander.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badet fra soverom.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.



Fuktmåling i bunnsvill mot badet.

# KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra 2008 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp, mikro og stekeovn. Kjøleskap er løst plassert i nisje på kjøkken. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

-Ved funksjonstest av ventilatoren lager denne unormalt mye lyd og belysning er fjernet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

-Det må forventes utbedring av ventilasjonen for å redusere lyd. Dersom belysning skal utbedres må ventilatoren skiftes.



Ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Rør i rør system fra byggeår. Det er åpen fordelerstokk på teknisk rom og fordelerskap med fordelerstokk på soverom. Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekran kommer inn i boligen på teknisk rom.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

-Det er ikke montert sprukdeksel.

-Flere vannrør er teipet sammen, dette avviker fra anbefalt løsning for montering av vannrør.

-Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

**Konsekvens/tiltak**

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

-Summen av avvik tilsier at en fagperson bør gå over anlegget, merke vannrør og utbedre avvik.

# Tilstandsrapport



Sammenteipede rør- ikke klamret.



Åpen fordelerstokk.



Hovedinntak for vann.

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Hovedstamme for avløp i plast. Stakelokk på røret er tilgjengelig via luke på bad i kjelleren. Avløpsrør forøvrig i plast.



Stakeluke.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Melanisk avtrekk på 1 bad og kjøkken.

# Tilstandsrapport



Ingen ventilasjon utover åpning av dør/vindu.

## Varmesentral

**Beskrivelse**

Oppvarming av boligen ved varmekabler i flere gulvflater, panelovner på yttervegger og peisovn i stuen.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

200 liters varmtvannstank. Produsert i 2002, plassert på teknisk rom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Ved kontroll av berederen står denne å drypper fra trykkventil.
-Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

-Tanke må luftes,  for å redusere trykket i tanken.

-Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling.



Drypp fra trykkventil.



Koblet via stikkontakt.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert på soverom i kjelleren. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

**Vi har sluttkontroll for utbedring etter tilsyn og samsvarserklæring fra 2017. Ingen dokumentasjon forøvrig.**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

**Generell kommentar**

Det er utført el-tilsyn i 2023 og det er fremvist slutt rapport for utbedring av avvik som fremkom av tilsynet. Vær likevel klar over at det foreligger lite dokumentasjon på arbeider/anlegget og det meste er fra 2002. Eldre anlegg vil ofte ha behov for modernisering.



Strømskap

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

-Deler av grunnkursplasten ligger under terrenghøyde.

-Grunnmuren er ikke isolert utvendig, dette øker risiko for kondensering inne i konstruksjoner.
-Det er observert kondensering ved hulltaking.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

-Det bør foretas jevlig kontroll av skjulte utforet konstruksjon for å kunne oppdage skadutviklig på et tidlig tidspunkt. Ved hulltaking befaringen var det fuktig på betongvegg, men ikke skadelige fuktverdier i tresvil. Se også pubkt for rom under terreng.

-Grunnmursplast bør fohøyes der denne ligger under terrenghøyde.


Synlig grunnmursplast.


Grunnmursplast avsluttet under terreng/plattinghøyde.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Fundameter /grunnmur i betong.

## TG 2 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøttingsmurer i lettklinker, naturstein og betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

-Det er observert at lettklinkermur er noe skjev. Natursteinsmur har sprekkdannelser i fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

-Murer holdes under observasjon, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.


Sprekkdannelse


Sprekk, noe skjev.

# Tilstandsrapport

## TG IU Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, plattinger, beplantning og gressplen.

**Vurdering av avvik:**

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Snødekt tomt.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.



Luke for hovedstamme avløp



Hovedintak vann

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

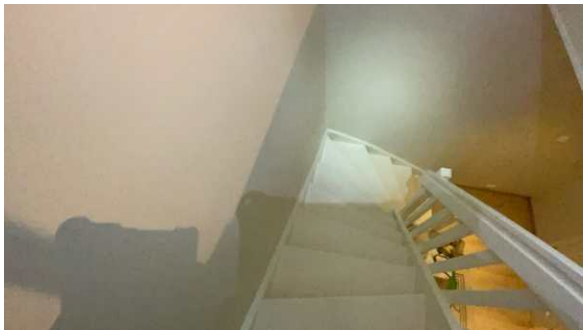
# Tilstandsrapport

-Eier har selv målt radon med airthingsmåler og denne viser langtidmåling 36 bq som er godt under tiltaksgrense.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

-Det anbefales å utføre verifisert radonmåling for å være siker på resultat.



Manfglende håndløper.



85 cm



Ikke rekkverk. Store åpninger.



92 cm

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Enkel uisolert bod i prefabrikerte trekonstruksjoner.

Boden er ikke fast fundamentert, løst plassert på blokker.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takshingel

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Carport/bod.



**Anvendelse**

**Byggeår**
2004

**Kommentar**
Byggemeldte tegninger fra 2004.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Bod i tilknyting til carport.

Fundamenter er utført som søilefundamenter i betong.

Yttervegger i uisolerte trekonstruksjoner.

Det er lagt strøm og belysning i boden.

Arealene er Ikke måleverdig som følge av lav takhøyde, gulvarealet er ca 10,3 m2

Saltak over carport, tekket med takstein.

Takterrasse over boden på ca 13 m2-

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

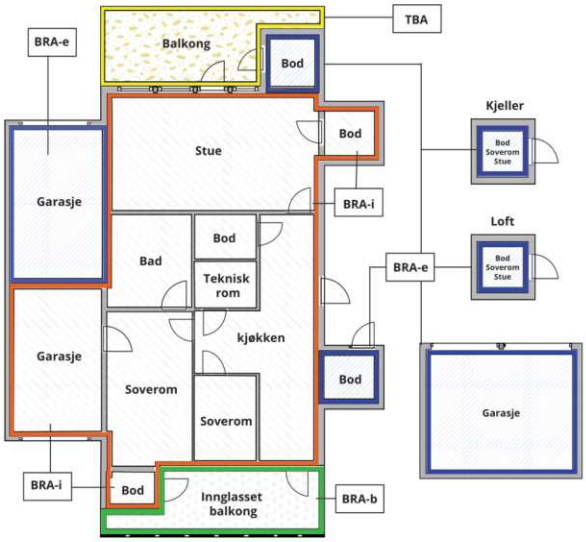
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 72 | | | 72 | 93 |
| Kjeller | 68 | 1 | | 69 | 9 |
| **SUM** | **140** | **1** | | | **102** |
| **SUM BRA** | **141** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Entré, hall m/trapp, bad, stue m/spiseplass, kjøkken | | |
| Kjeller | Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, teknisk rom, bod | Bod | |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Tomt og uteplasser er snødekt på befaring, avvik i oppmåling av uteplasser kan derfor forekomme. Om nøyaktig areal på uteplasser er avgjørende for kjøpet må dette måles når tomt/uteplassser er snøfrie.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* På byggemeldte tegninger er inngangen i underetasjen og er en del av hall med trapp. Det er laget vegger og etablert ett soverom/kontor i denne delen. Plattinger i hage og til inngangsparti fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Det er foretatt noe mindre el-arbeider i 2017 og 2023. Dokumentasjon er fremvist.

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | | **4** | | | |
| **SUM BRA** | **4** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod | |

## Carport/bod.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | | | | 13 |

| | |
|---|---|
| **SUM** | **13** |
| **SUM BRA** | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod | |

**Kommentar**

Det er ingen måleverdig areal i carport eller bod. Takhøyde i boden er under 1,9 meter og arealet er ikke måleverdig. Gulvarealet er ca 10 m2. Carport er ikke omsluttet av vegger og derfor ikke måleverdig

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.2.2026 | Roar Slyngstad Fredriksen | Takstingeniør |
| | Fredrik Neerland Brustad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3203 ASKER | 28 | 325 | | 0 | 569.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Holmenåsen 26

**Hjemmelshaver**

Brustad Fredrik Neerland, Brustad Martine Neerland

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er sentralt beliggende på Nesbru i et etablert boligområde. I umiddelbar nærhet til Holmenskjæret badeplass og båthavn. Kort vei til Holmensenteret med diverse forettninger. Skoler og barnehager innen kort gangavstand.

**Adkomstvei**

Offentlig.

**Tilknytning vann**

Offentlig-privat stikkledning.

**Tilknytning avløp**

Offentlig-privat stikkledning.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, plattinger, beplantning og gressplen.-

**Parkering**

Parkering i carport og oppstillingsplasser på egen tomt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 08.02.2026 | Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått. | Gjennomgått | | Nei |
| Asker kommune | 15.05.2002 | Ferdigattest. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Asker kommune | 27.06.2001 | Byggemeldte tegninger | Gjennomgått | 8 | Nei |
| Asker kommune | 06.12.2004 | Byggemeldt tegning carport. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| ELEKTRO -Term | 27.10.2017 | samsvarserklæring:SJEKKE TERMOSTAT PÅ BAD 1 ETG.SJEKKE TERMOSTAT PÅ SOV I u.etg | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bolig elektrikeren | 14.12.2023 | SL-35-20 Verifikasjon, sluttkontroll etter tilsyn. | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Eier | 08.02.2026 | Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eier | 06.04.2026 | Mail med innspill, bilder og video av utbedringer + korrektur. | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.02.2026 | |
| 2 | 13.02.2026 | |
| 3 | 09.04.2026 | Korrigert etter utbedring og innspill fra eier. |
| 4 | 16.04.2026 | Korrigert etter oversendt bilder pog informasjon fra eier. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

## PERSONVERN

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

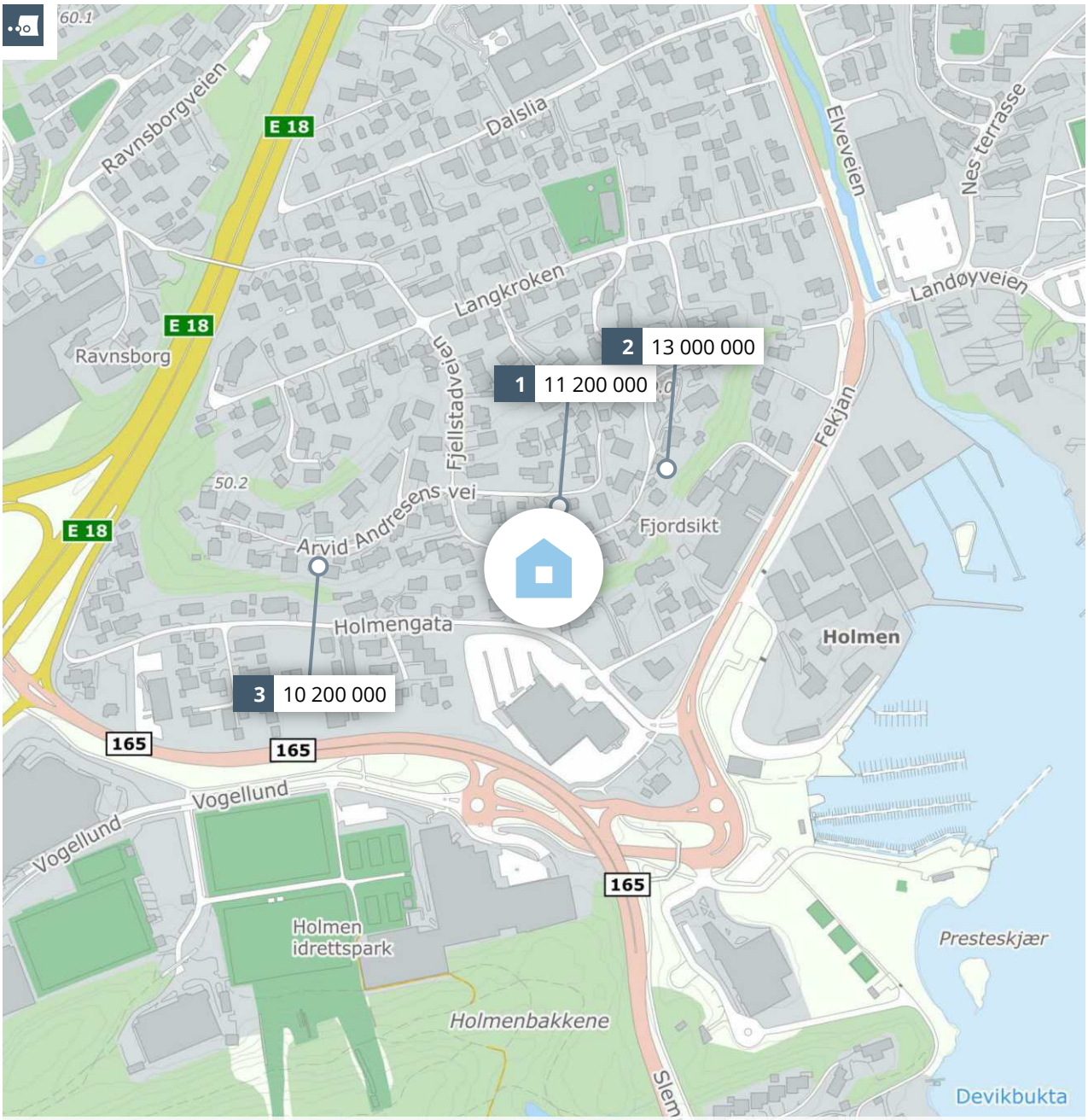
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CI6232

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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




# Meglers verdivurdering

# HOLMENÅSEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 04.05.2026

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Holmenåsen 26, 1394 NESBRU

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 28 BNR 325 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HOLMEN

Verdivurdert til

# 10 750 000

| - | 10 750 000 | 76 786 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 140 m² | 5 m² | - m² | 102 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 570 m² | |
| Byggeår | | | | | 2002 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Arvid Andresens vei 4<br>121 m² 1880 1 171 m² 4 sov | 02.06.2025 | 11 500 000 | **11 200 000** | 0 | 11 200 000 | **92 562** |
| 2 Holmenåsen 16 A<br>163 m² 1917 929 m² 3 sov | 17.11.2022 | 13 500 000 | **13 000 000** | 0 | 13 000 000 | **79 755** |
| 3 Arvid Andresens vei 18 B<br>173 m² 1975 677 m² 4 sov | 30.05.2024 | 10 900 000 | **10 200 000** | 0 | 10 200 000 | **58 960** |

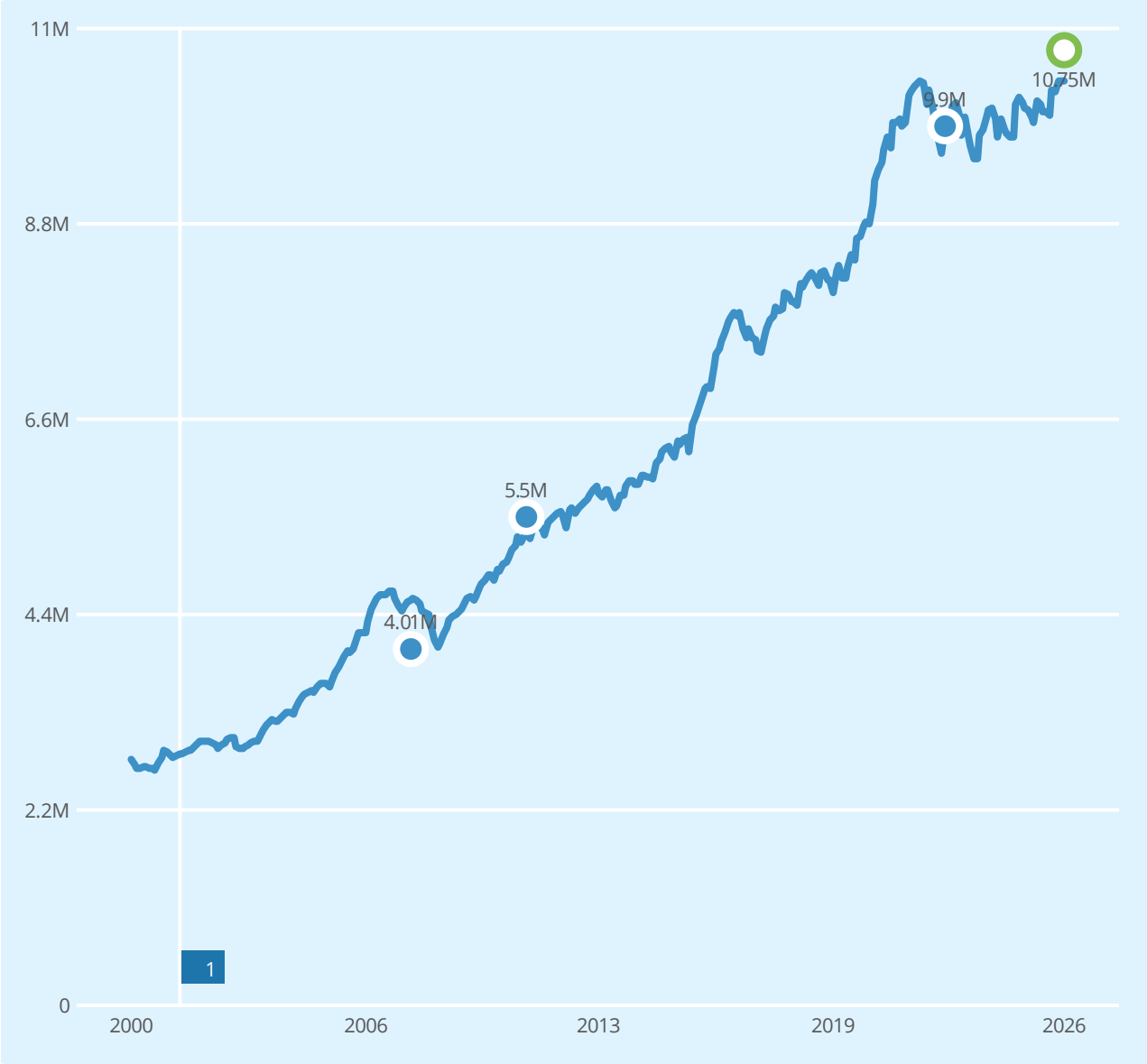
Attraktiv enebolig i blindvei med carport og fin hage. Fjordutsikt. Nær strender/båthavn, nærsenter, buss, skoler og barnehager.

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

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 06.01.2023 | 31.01.2023 | 11.05.2023 | 9 490 000 | 9 900 000 | 0 | 9 900 000 | |
| 16.06.2011 | 22.06.2011 | 19.07.2011 | 5 200 000 | 5 500 000 | 0 | 5 500 000 | |
| 04.10.2007 | 05.03.2008 | 13.05.2008 | 4 390 000 | 4 010 000 | - | 4 010 000 | |
| 23.04.2001 | | 23.04.2001 | - | 1 135 000 | - | 1 135 000 | 2 |

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i 1394 NESBRU nå

6
eneboliger til salgs

14.7M
14.3M
**13 697 000** Prisantydning i snitt
13.1M
12.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

# Eneboliger solgt i 1394 NESBRU siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

16.6M
15.9M
**14 887 000** Prisantydning i snitt
**14 279 000** Salgspris i snitt
13.8M
13.1M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 3.1% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**76 786** Holmenåsen 26 Totalpris 10 750 000
**55 749** Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
**46 174** ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Bærum | Oppdragsnr. | 7260045 |
| Addresse | Holmenåsen 26 | | |
| Postnr. | 1394 | Sted | NESBRU |
| Selgers navn | Fredrik Neerland Brustad | | |
| Selgers navn | Martine Neerland Brustad | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

05/23

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

05/23

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

95588088

### Våtrom

Initialer selger:
F N
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

I februar 2026 er det lagt flis-på-flis i baderom i hovedetasjen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Kedar Bygg Radoslaw Zak

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bytte lysbryter til dimmer + skiftet termostat for varmekablene på bad i kjelleretasjen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
F N
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sprekk i forstøtningsmur ute ved blomsterbed, men ikke i tilknytning til selve boligen.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
F N
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse**

Lys i entre og bad nede kan flimre noen ganger etter at det ble etablert dimmere.

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

I forbindelse med lovpålagt el-kontroll av boligen sommer 2023, ble det skiftet noen stikkontakter og benkebelysning på kjøkkenet. I 2025 ble det skiftet ut lysbrytere med dimmere noen steder i boligen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæringer

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Boligelektrikeren

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Har sett sølvkre på bad i kjelleretasjen på og av i perioder.Vinter 2026 fant vi et mus- eller rottereir i uteboden ved carporten.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Fredrik Neerland Brustad*

Signert av *Martine Neerland Brustad*

Initialer selger:
F N
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Holmenåsen 26, 1394 NESBRU** | |
| Dato for energimerking<br>**30.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-289659** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**149967540** |
| Gårdsnummer<br>**28** | Bruksnummer<br>**325** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2002** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**145,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**140,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **160,24 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **174,29 kWh/m²** | **25 581 kWh** |




# Holmenåsen 26, 1394 NESBRU

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Holmenåsen 26, 1394 NESBRU

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Asker kommune

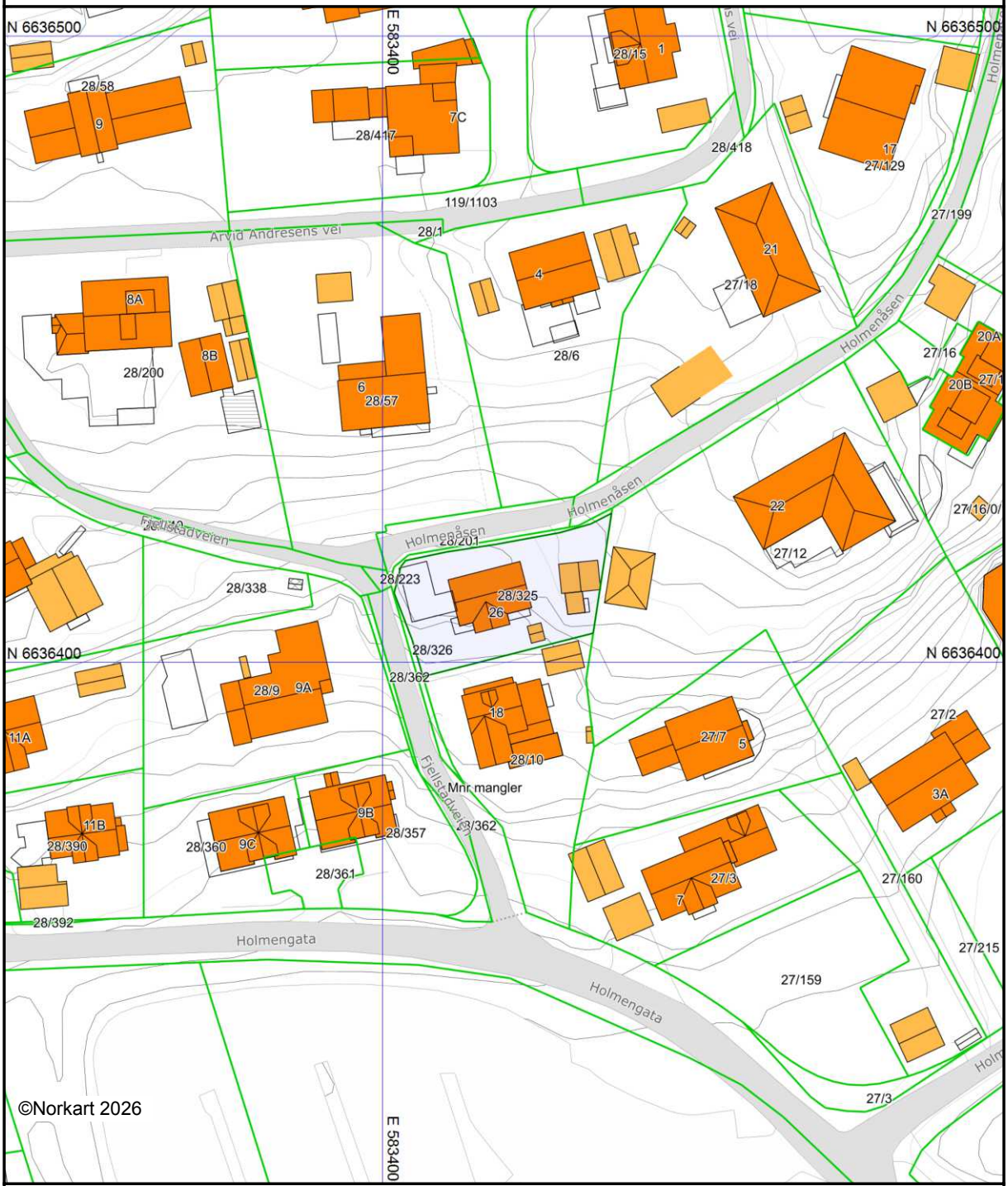
# Grunnkart

Eiendom: 28/325
Adresse: Holmenåsen 26
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 02.02.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 28/325//




*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.*

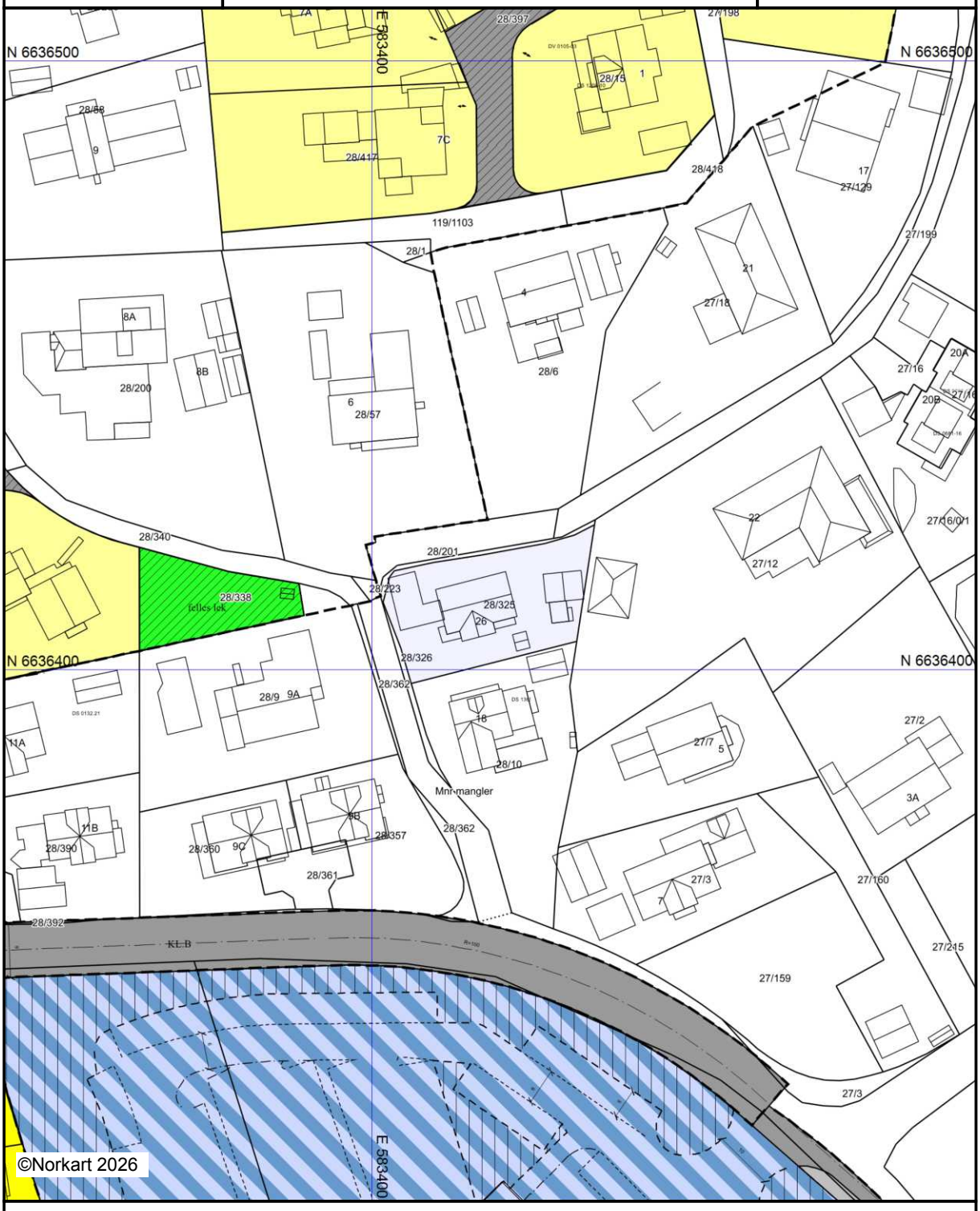
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 28/325
Adresse: Holmenåsen 26
Dato: 02.02.2026
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*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

# 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.** | 28 | **Bruksnr.** | 325 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Holmenåsen 26, 1394 NESBRU | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens 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** 570 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 570 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 570 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 02202016014 |
| **Navn** | E18 Slependen-Drengsrud |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 08.11.2016 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 570 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** 4.B |

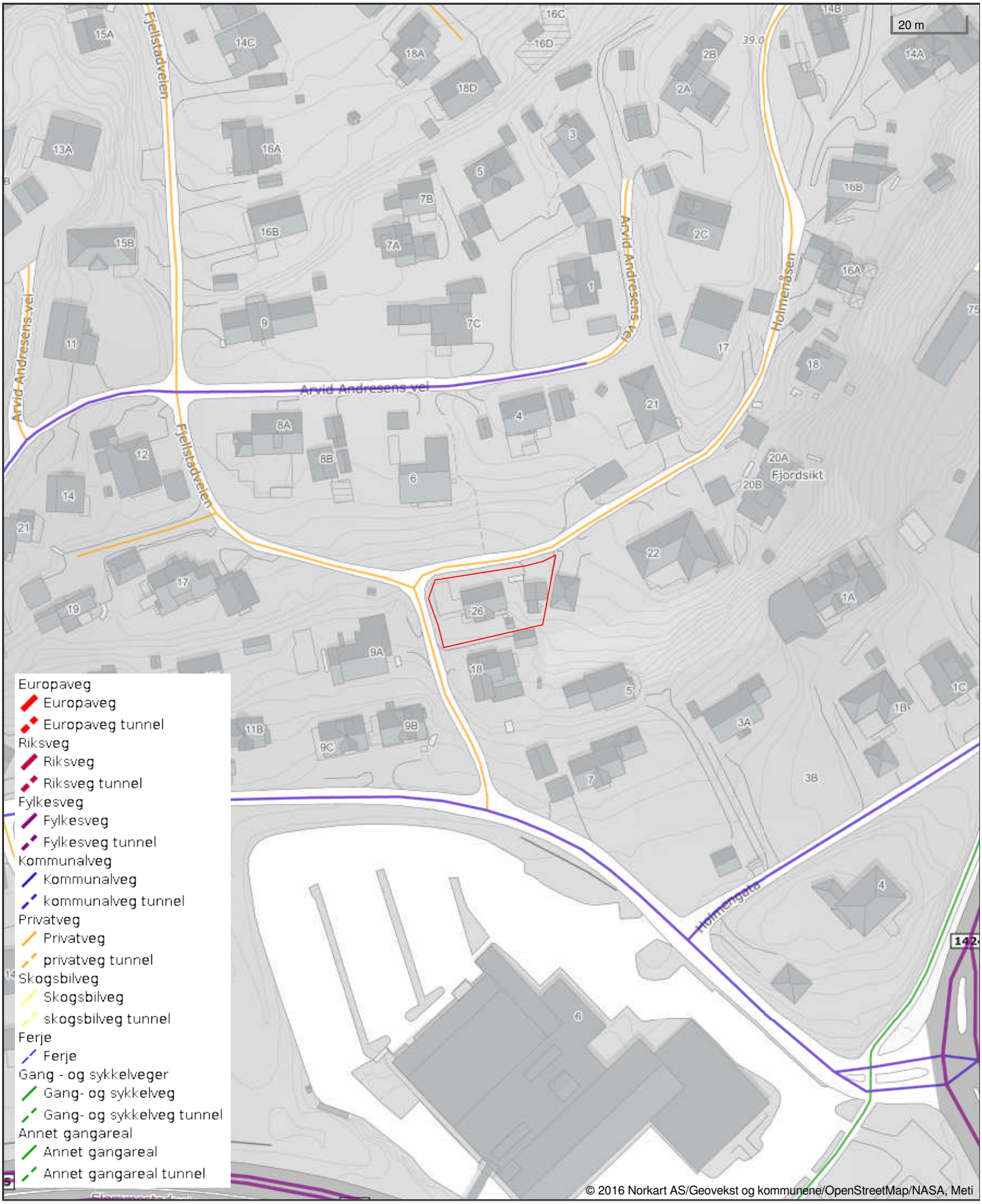
# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 3025Uregulert |
| **Navn** | Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder |
| **Plantype** | 20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi) |
| **Status** | Overstyrt |
| **Ikrafttredelse** | 14.11.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf |

Utskriftsdato: 02.02.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 28/325//




*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.*

Asker kommune

# Ledningskart

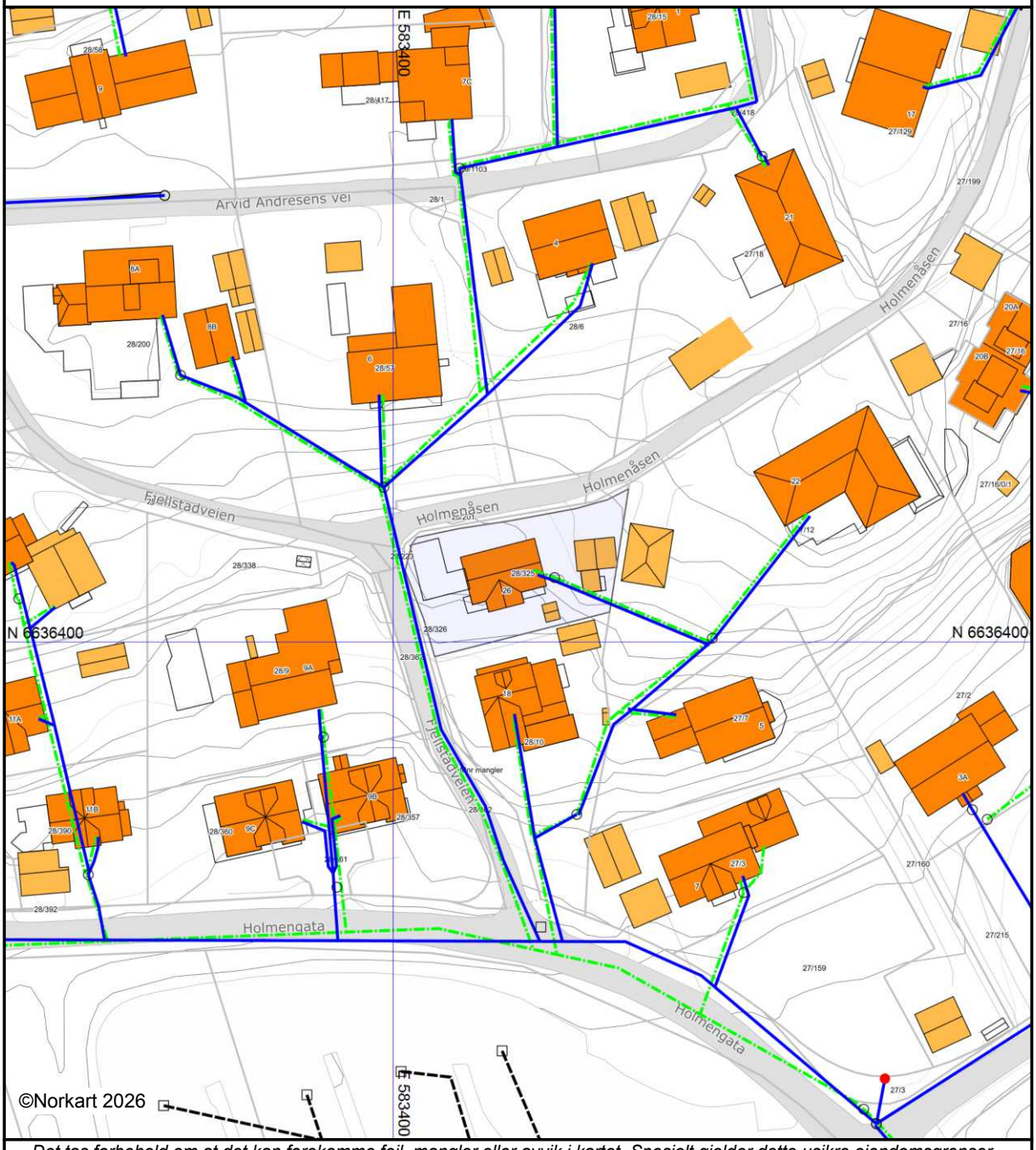
Eiendom: 28/325
Adresse: Holmenåsen 26
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

| | |
|---|---|
| Asker kommune | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN<br>Telefon: 66 70 00 00<br>E-post: post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 02.02.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1800 Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **28** | Bnr: | **325** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Holmenåsen 26, 1394 NESBRU** | | | | | | |

### Vegadkomst

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg ☐<br>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.***

Utskriftsdato: 02.02.2026

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 28 | **Bruksnr.** | 325 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Holmenåsen 26, 1394 NESBRU | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025 |
|---|---:|
| Avløp | 14 209,11 kr |
| Feiing | 355,00 kr |
| Renovasjon | 5 746,00 kr |
| Vann | 13 433,62 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.

Skatteetaten

Dato
02.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3203 ASKER**

Gnr 28 Bnr 325 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Holmenåsen 26, 1394 NESBRU

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 784 209 |
| Som sekundærbolig: | kr 7 136 834 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Asker kommune

Hedalm Boliger AS, avd. Asker
Alfheim 7

1384 ASKER

| Deres ref.: | Vår ref.: | Arkivnr.: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | NLUGG<br>S01/02876 | L42 -BY28/325<br>L018339/02 | 15.05.2002 |

**GNR. 28, BNR. 25 FERDIGATTEST NYBYGG ENEBOLIG HOLMENÅSEN 26 TILTAKSHAVER: NILS WENGAARD**

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest datert mottatt den 07.05.02.

---

**I medhold av plan- og bygningslovens § 99 utsteder Bygnings- og reguleringssjefen hermed ferdigattest for ovennevnte tiltak.**

---

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V. Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Nils-Jacob Lugg
Konsulent
e. f.

Kopi til:

- Nils Wengaard, Holmenåsen 26, 1394 Nesbru

**Bygnings- og reguleringssjefen**
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 88
Bankgiro: 6003 06 79000
Org.nr. 944 382 038 mva.

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
10 OKT 2001
DAGBOKNR: 27613

## *Erklæring om vann og kloakk*

**Undertegnede som eier av gnr.27 / bnr 7. samtykker i at gnr.28 / bnr.325 kan tilknytte seg til det private ledningsnettet som i sin tid ble betalt av Familien Holmen.**

**Denne avtalen kan ikke endres uten samtykke fra Asker kommune kommunalteknisk avdeling.**

**Denne avtalen skal tinglyses.**

**Eindom gnr.27 / bnr. 7**

| 10.10.01 / Holmen. | Østein Guderud. | 150224 [redacted] |
|---|---|---|
| **Dato/sted** | **Østein Guderud** | **Person.nr** |

Doknr: 27613 Tinglyst: 10.10.2001 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

***Erklæring om vann og kloakk.***

**Jeg godkjenner at Tove og Nils Wengaard , Holmenåsen 26 , gnr. 28 / bnr. 325 , kan koble seg til ledningsnettet som går over eindom gnr.27 / brn. 12 og kan foreta nødvendige gravearbeider over eindom gnr.27 / bnr.12.**

**Denne avtalen kan ikke endres uten samtykke fra Asker kommune kommunaltekninsk avdeling.**

**Denne avtalen skal tinglyses.**

**Eindom 27/12 , Holmenåsen 22 , 1394 Nesbru.**

| 9.10.01. Holmen | Inger Kristine Holmen | 270549 [redacted] |
|---|---|---|
| **Dato/Sted** | **Inger Kristine Holmen.** | **Person.nr.** |

## *Erklæring om vann og kloakk.*

**Undertegnede som eier av gnr.28 /bnr.10 . samtykker i at gnr.28 / bnr.325 kan tilknytte seg til det private ledningsnettet som i sin tid ble betalt av Familien Holmen.**
**Undertegnede samtykker også at gnr28 / bnr. 325 kan foreta de nødvendige gravearbeider over eindom gnr 28 / bnr 10 for å få dette til.**

**Denne avtalen kan ikke endres uten samtykke fra Asker kommune kommunalteknisk avdeling.**

**Denne avtalen skal tinglyses.**

**Eindom gnr.28 / bnr.10**

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... 041071 [redacted] | |
| **Dato/ Sted.** | **Marius Solheim** | **Person nr.** |
| 9/10-01 | ..... 160371 [redacted] | |
| **Dato/Sted** | **Anette Solheim** | **Person nr** |

# Holmenåsen 26

Nabolaget Holmen - vurdert av 41 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Steinerskolen i Asker (1-10 kl.)<br>185 elever, 11 klasser | 13 min<br>1.1 km | |
| Mellom-Nes skole (1-7 kl.)<br>412 elever, 26 klasser | 19 min<br>1.6 km | |
| Hvalstad skole (1-7 kl.)<br>421 elever, 21 klasser | 6 min<br>2.5 km | |
| Landøya ungdomsskole (8-10 kl.)<br>326 elever, 20 klasser | 12 min<br>0.9 km | |
| Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>425 elever, 23 klasser | 17 min<br>1.4 km | |
| Holmen videregående skole<br>76 elever | 19 min<br>1.6 km | |
| Nesbru videregående skole<br>715 elever, 37 klasser | 21 min<br>1.9 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Holmen senter i Fekjan<br>Linje 250, 250N, 260E, 270 | 4 min<br>0.3 km | |
| Vakås stasjon<br>Linje L1 | 26 min<br>2 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 21 min<br>20.4 km | |
| Oslo Gardermoen | 52 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Nesbru barnehage (1-5 år)<br>42 barn | 5 min<br>0.5 km | |
| Regnbuen Steinerbarnehage (1-5 år)<br>47 barn | 13 min<br>1.1 km | |
| Landøya barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 14 min<br>1.2 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Holmen | 2 min |
| Coop Mega Holmen | 7 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Holmen Senter | 7 min |
| Apotek 1 Holmen | 2 min |
| Holmensenteret Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Holmen svømmehall | 6 min |
| Holmenskjæret | 6 min |
| MOVA Nesbru | 11 min |
| Nesbru Trim & Helse | 13 min |

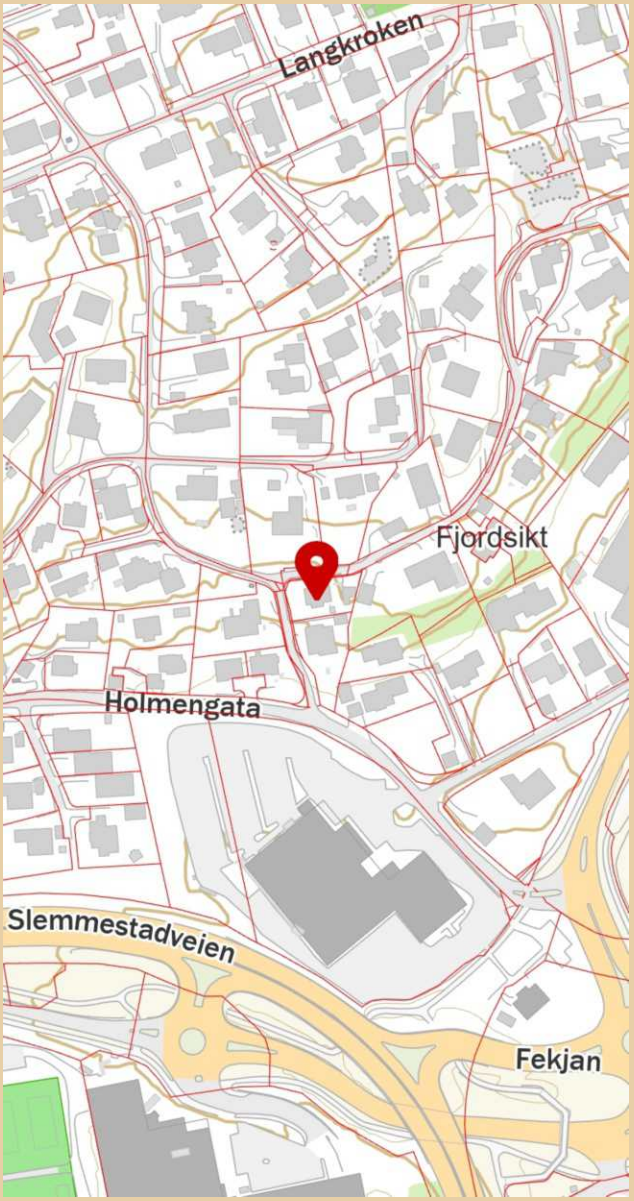
**Gateparkering**
Lett 86/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Holmenåsen 26, 1394 Nesbru
Gnr. 28, Bnr. 325 og Gnr. 28, Bnr. 326, Asker kommune.

**Oppdragsnummer:**
7260045


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Fredrik Morris Michaelsen

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 988 26 388

**E-post:** fmm@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---