PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

UNDELSTADVEIEN 86C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Undelstadveien 86 C, 1387 ASKER

ASKER kommune

gnr. 49, bnr. 261

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1608 **Eiendomsverdi ref nr:** QW3437

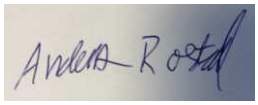
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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

Rekkehus oppført i 1960 over 3 etasjer, herunder kjeller, 1 etasje og 2 etasje.
Boligen har i hovedsak konstruksjoner fra byggeår, men tak og drenering er skiftet.
Et bad i kjelleren er pusset opp i 2016 og det foreligger delvis dokumentasjon.
Huset bærer noe preg av behov for fremtidig nødvendig vedlikehold og oppgraderinger.
Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Sist beistet et strøk i 2016 ifølge eier.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976 og ellers varierende tid.
Noen vinduer er trolig skiftet tidlig 2000-tallet.
Vindu på vaskerom med enkelt glass.

Boligen har malt ytterdør med kodelås og glassfelt fra 2016 ifølge eier og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra antakelig tidlig 2000-tallet.

Terrasse med utgang fra stue på ca 25m2.
Skillevegger i trekonstruksjoner.
Terrassebord som gulv.
Denne er fra 2016 iflg eier.

Terrasse ved utebod på ca 15m2.
Terrassebord som gulv.
Denne er fra 2021/22 iflg eier.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat, plankegulv med malt utførelse og fliser.

Vegger: Malte flater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater, himlingsplater og panel.

Flere overflater er malt opp ila senere år.

2 etasje: Romhøyde i gang er ca 2,93m på det høyeste. (skråtak)
1. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,35m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca ca 1,95m under bjelker og ca 2,0m under plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Boligen har mursteinspipe, men ingen ildsted er påkoblet.
Kontakt styret for informasjon om tilstand på pipeløp.
Dersom man ønsker ildsted anbefales det en utvidet kontroll av pipeløp av fagfolk.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet ble pusset opp i 2009 ref. tidligere salgsoppgave.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger samt panel.
Flislagt gulv.
Panel i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Badekar.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert ved servantskap.

Avtrekk via ventil i vegg.

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2016.
Det er fremvist diverse bilder, tilbud, fdv og eget kontrollskjema for sanitær anlegg. Arbeidet er utført av Engen rør.
Dokumentasjon ellers, slik som på oppbyggingen av badet, inkludert sjekklister for membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Panel i himling.

Dusjhjørne med glassvegg.

Beskrivelse av eiendommen

Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra byggeår.

Rommet har:

Malt betonggulv.
Malt mur på vegger og panel.
Himlingsplater.
Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Enkel skapinnredning fra 2016.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2015, med slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate i laminat bak koketopp og under overksap.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og en vannsensor. (Vannsensoren varsler i en Smart alarm-app når den oppdager vann. Ved en vannlekkasje vil alarmstasjonen kontakte deg og bekrefte eller avkrefte alarmen.)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør).
Det er kun fordelerskap til bad i kjeller, ellers er rørene ikke koblet som et fullverdig system.
Stoppekran er plasserte vaskerom.
Det er avløpsrør av støpejern som hovedstammer og lokale deler i plast.

Lokale utskiftninger på bad og kjøkken ifm oppussing.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vegger og vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2014.
Siste service ble gjennomført i 2025, faktura er fremvist.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra ca 2019.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert på vaskerom.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på badene og entre.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert på vaskerom med automatsikringer.
Hovedsikring på 35amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen og fuktsikringen er fra 2015.
Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.
Store deler av muren er ikke synlig og kan derfor ikke vurderes.
Det er terrasse på en side og inngangspartiet dekker det meste av muren på den siden.

Det tas derfor forbehold om eventuelle avvik som ikke var mulig og oppdage.
Terrenget er slakt skrående ved inngangspartiet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er oversendt tegninger fra megler datert 26/9-59.
2 og 1 etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk.
2 etasje: kottet er bygget om til garderobe for det ene soverommet, og badet er utvidet noe.
1 etasje: Det er stengt en dør mellom kjøkken og entre og fjernet en vegg mellom kjøkken og stue.
Kjeller: her er etasjen ombygget, det er etablert vaskerom, bad og stue. På de byggemeldte tegningene er det kun inntegnet en bod.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Det er ikke foretatt noen bruksendring eller søknad om endringene i boligen.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Ellers legges det til at boden som er satt opp er ikke omsøkt eller godkjent.

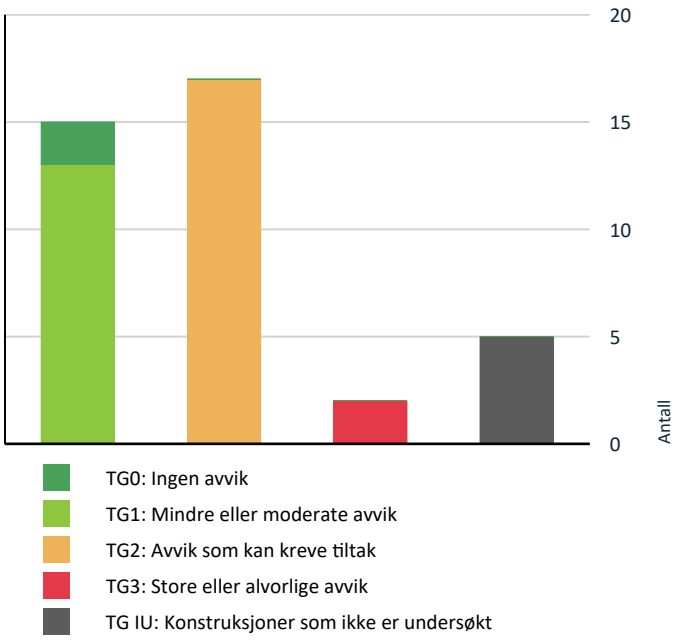
Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ingen tegninger på denne og det kan ikke sies med sikkerhet at denne er godkjent slik den står.

Sammendrag av boligens tilstand

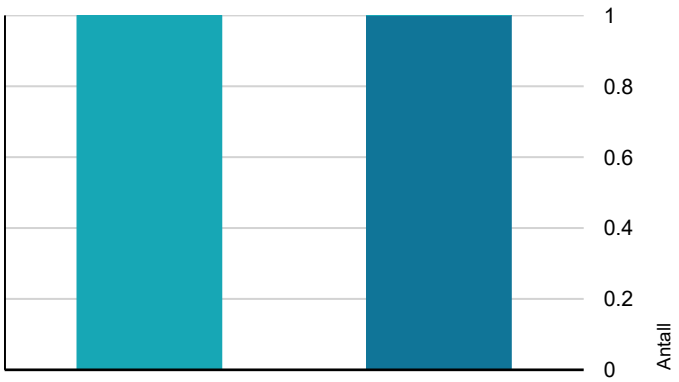
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer 2 etg	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er forsøkt besiktiget fra bakkenivå.

Inngangstak skiftet i 2016 iflg eier.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsgraden er utelukkende basert på alder, dette da taket var snødekt og ikke mulig å se fra bakkenivå.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere styreleder

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Tydeligere styreleder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Sist beistet et strøk i 2016 ifølge eier.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen er ellers værslitt og har avflassing samt noe påbegynnende råte.
Puktvise skader og mest slitasje på sydveggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

I en moderne vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke ha etablert lufting bak kledningen, og dette har fungert fint ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

Kledningen begynner å bli såpass slitt og har behov for vedlikehold samt utskiftninger at det må påregnes omkledning på sikt.



Avflassing og påbegynnende råte.



Avflassing



Ingen lufting

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Basert på alderen på huset vil dokumentasjon på utførelsen være vanskelig å oppdrive og derfor ikke mulig å vurdere detaljene på oppbygningen. Slik som hvordan konstruksjonen er lufte for. eks.
Det presiseres at det ikke var klare symptomer på at dagens løsning ikke fungerer som den skal, men dette kan likevel ikke konstateres med sikkerhet. Skjulte skader (f.eks. lekkasjemerker, svertesopp, ising) kan ikke utelukkes – anbefaler ny kontroll i snøfri periode under riktige sikkerhetsforhold, da helst med fagfolk.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976 og ellers varierende tid.
Noen vinduer er trolig skiftet tidlig 2000-tallet.
Vindu på vaskerom med enkelt glass.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Flere av vinduene har en del slitasje og utvendig vannbrett er svært slitt.
Avflassing av maling, sprekkdannelser m.m.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene.
Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Dårlig helning på enkelte vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Slik det er i dag vil det være hensiktsmessig med utskiftning av vannbrett og montere beslag.
Der det mangler beslag bør dette monteres forskriftsmessig.
Manglende beslag kan føre til lekkasje. Det kan forårsake vanninntrengning, som kan føre til råte, mugg eller skade på bygningens struktur.

Dårlig helning på vannbrett vil føre til økt vannpåkjenning på vegg, dette øker risikoen for skader i konstruksjonen.
Ved utskiftning av vinduer må vannbrett endres og skiftes.





TG 2 Vinduer 2 etg

Beskrivelse

2 etasje med unntak av bad har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun vinduene som er skiftet og ikke vannbrett.
Vannbrettene er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vannbrettene bør skiftes og beslag monteres.
Dette vil være hensiktsmessig å utføre samtidig som veggene kles om med ny kledning.
Slik det er i dag vil det være hensiktsmessig med utskiftning av vannbrett og montere beslag.
Der det mangler beslag bør dette monteres forskriftsmessig.
Manglende beslag kan føre til lekkasje. Det kan forårsake vanninntrengning, som kan føre til råte, mugg eller skade på bygningens struktur.

Om det ikke utføres utbedringer vil dette bli gradvis verre og øke risikoen for skader i konstruksjonen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med kodelås og glassfelt fra 2016 ifølge eier og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra antakelig tidlig 2000-tallet.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedøren bærer preg av elde og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene.
Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Det er utett mellom omramming og karm på terrassedøren.
Det er uegnet beslagsløsning under terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med terrassedøren, og en utskifting av døren kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.
Ved en utskiftning vil det være enkelt å utbedre beslag og utettheter.



Utett mot karm.



Slitasje på terrassedør og manglende god beslagsløsning

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 25m2.
Skillevegger i trekonstruksjoner.
Terrassebord som gulv.
Denne er fra 2016 iflg eier.

Terrasse ved utebod på ca 15m2.
Terrassebord som gulv.
Denne er fra 2021/22 iflg eier.

Terrassene var delvis snødekt og det kan derfor være forhold takstingeniøren ikke har hatt mulighet til og oppdage.
Det tas forbehold om skader som ikke er nevnt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, plankegulv med malt utførelse og fliser.

Vegger: Malte flater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater, himlingsplater og panel.

Flere overflater er malt opp ila senere år.

2 etasje: Romhøyde i gang er ca 2,93m på det høyeste. (skråtak)
1. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,35m.
Kjeller: Romhøyde i stue er ca ca 1,95m under bjelker og ca 2,0m under plater.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe manglende lister m.m.
Det er også stedvis noe slitasje på overflater, flekker etter påbegynt sparkling og flekking av maling.
Gulvet i kjeller har også en del ujevnheter.
Riss og oppsprekking av flisfuger i entre.

Noe knirk er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

Årsaken til knirk kan være vanskelig å konstatere og kan være sammensatt. Dette kan skyldes lokale skjevheter, for liten avstand til vegger/hindringer eller det kan ligge i undergulvet. Det anses ikke som noe som har betydning direkte på bygningsfysikken.

Riss og sprekker i fuger på fliser vil sannsynligvis utvikle seg over tid, det kan ikke utelukkes at flisene kan begynne å løsne.
Det bør vurderes om disse skal relegges på sikt.



Løse fuger



Eksempel på manglende lister

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan

eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
2 etasje: Gang og soverom ved bad.
1 etasje: Stue og kjøkken.
Kjeller: Gang og stue.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2 etasje: soverom er det målt lokalt avvik, i gang er begge avvik registrert.
1. etasje: Begge avvik er registrert i stue.
Kjeller: Lokalt avvik i gang og begge avvik i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, men ingen ildsted er påkoblet.
Kontakt styret for informasjon om tilstand på pipeløp.

Dersom man ønsker ildsted anbefales det en utvidet kontroll av pipeløp av fagfolk.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furuplank, fliser og betong. Veggene har plater, panel og malt mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det presiseres at denne vurderingen kun er basert på dette hullet og er iht minstekravet i forskriften. Det er ikke foretatt flere hulltakninger.



Måling viser 9,4%

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.
Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det opplyses om at bygg fra denne tiden kan ha tilfeller av eks, asbestholdige materialer, pcb o.l.
Dette er ikke konstatert i boligen, men kan oppdages ved ombygging/oppussing.

Asbest for eks, er ikke direkte farlig om delene er inntakt og det ikke utføres arbeid på dem.

Dersom slike stoffer oppdages eller kjøper er særs interessert i denne type stoffer anbefales det en ytterligere undersøkelse av boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet ble pusset opp i 2009 ref. tidligere salgsoppgave.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger samt panel.
Flislagt gulv.
Panel i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Badekar.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert ved servantskap.

Avtrekk via ventil i vegg.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som vindu.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av vinduene over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Vinduet virker i dag ikke spesielt påvirket av avviket, men eier opplyser at badekaret er i bruk med forsiktighet.
Vær oppmerksom på denne risikoen og det vil være hensiktsmessig med en annen løsning.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 15mm.
Det er ikke mulig å måle fallforholdet under badekaret og det tas derfor forbehold om avvik her som ikke har vært mulig å oppdage.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser om dårlig fall og dels manglende fall til sluk.
Det ble også registrert ujevnt fall rundt badekar.
Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.
Slik badet er i dag er det ikke anbefalt å dusje rett på flis.
Videre bruk uten at det foretas oppussing bør benyttes med dusjkabinett mtp fallforholdet riskoen og vinduet i vegg.

Baderomsgulvet må utbedres med korrekt fallforhold/høydeforskjell til sluk for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes. Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer. For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er hakk i badekaret.

Noe fuktskader på innredning.

Det er drypplekkasje fra blandebatteriet i badekar.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

Fuktskaden på innredningen vil raskt kunne utvikle seg om det fortsetter å bli utsatt for fuktighet. Det bør vurderes en annen løsning, som for eks kabinett.
Utskiftning/vedlikehold av innredningen er påregnelig.

Hakk i badekaret anses utelukkende som kosmetisk og kjøper må selv vurdere nødvendigheten for tiltak.

Det er sannsynelig at det er utett pakning i blandebatteriet, dette finnes ofte som reservedeler, men det kan ikke sies med sikkerhet.



Fuktskade



Hakk i badekar

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Redusert tilluft fører til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)
Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Måling viser 9,3%

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2016.
Det er fremvist diverse bilder, tilbud, fdv og eget kontrollskjema for sanitær anlegg. Arbeidet er utført av Engen rør.
Dokumentasjon ellers, slik som på oppbyggingen av badet, inkludert sjekklister for membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Panel i himling.

Dusjhjørne med glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Tilstandsrapport

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD

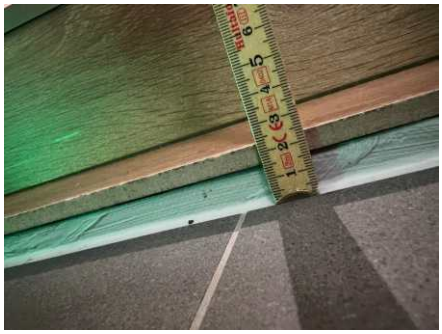
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 23mm.
Det er i tillegg en oppkant på terskel på 15mm med synlig membran.

Mebranoppkanten kan med fordel beskyttes med en feielist e.l. dette for at den ikke skal bli så utsatt for skader.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er fremvist bilder av gulvmembranen.

Tilstandsrapport

Veggmembran er med membranplater og påstryksmembran ref, fremviste bilder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ref. oversendt dokumentasjon er det benyttet Schönox membranprodukter og Mapei
Dette er 2 forskjellige produkter som ikke samsvarer med hverandre som et helt membransystem.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mapei membran og Schönox membran skal i utgangspunktet ikke benyttes om hverandre i samme våtromssystem dersom man skal opprettholde systemgodkjenning, garanti og dokumentert forskriftsmessighet.

Man mister dokumentert systemløsning.
Det betyr ikke automatisk at badet er feil eller utett, men det gir økt teknisk og juridisk usikkerhet.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelleskade i servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når en innreding først har begynt å svelle vil slike forhold raskt kunne utvikleseg om det blir utsatt for fukt på nytt.
Det er ikke kjent hvordan dette oppsto og kan skyldes flere forhold.
Overvåk konstruksjonen og bytt skadede deler om det forverres.

Innredningen fungerer i dag uten større problemer, men vær oppmerksom på risikoen.



Svelleskade

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2 vegger er yttervegg/annen branncellle.
En vegg er med skyvedør og resterende vegg er med innredning på vaskerommet.
Det var et lite felt hvor det hadde vært mulig mellom skyvedør og innredning, men her er toalettkassen og det ble vurdert som stor risiko for å treffe et eventuelt avløpsrør eller andre rørføringer.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra byggeår.

Rommet har:

Malt betonggulv.
Malt mur på vegger og panel.
Himlingsplater.
Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Enkel skapinnredning fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har rommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra rommet vil øke med årene som går.

Gulvets overflate er slitt, enkelte sprekker i betongen, manglende vetilasjon og ingen membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

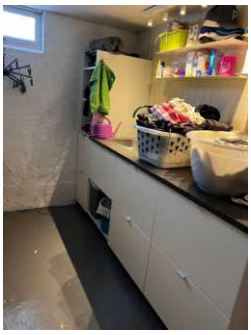
Tilstandsrapport

Det anbefales en full renovering av rommet innen kort tid. Vaskerommet har vært i daglig bruk frem til nylig, men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det brukes med forsiktighet. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Det tilføyes i vurderingen at dette rommet ikke er utsatt for forbruksvann ved normalt bruk og rommet har gulv på grunn noe som gir en redusert risiko.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod under trapp, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.





Måling viste 9,7%

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2015, med slette fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate i laminat bak koketopp og under overksap.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og en vannsensor. (Vannsensoren varsler i en Smart alarm-app når den oppdager vann. Ved en vannlekkasje vil alarmstasjoner kontakte deg og bekrefte eller avkrefte alarmen.)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler noe mindre komplimentering på innredningen, men dette er ikke et problem i dag for eier.
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, men det er montert varsler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget dersom en lekkasje skulle oppstå.

Manglende komplimentering er et forhold interessentene selv må vurdere hvor viktig er.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør).
Det er kun fordelerskap til bad i kjeller, ellers er rørene ikke koblet som et fullverdig system.
Stoppekran er plasserte vaskerom.

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

Tilstandsrapport

Dette gjelder på kjøkken.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger som ikke er skiftet ifm oppussing av bad og kjøkken. Det ble også regisrert noe irr/korrosjon.

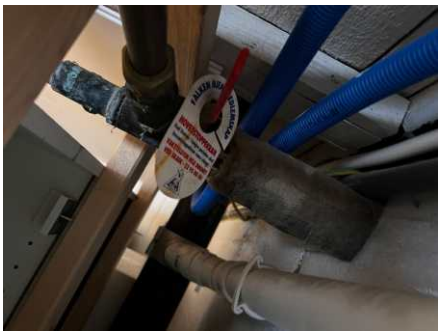
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tettemuffer på kjøkken bør monteres for å hindre at eventuelt lekkasje vann som oppstår i varerøret renner ut i kjøkkenbenk.

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.



Igjenskrudd front på fordelerskap til ba



Hovedstoppekran og noe plastrør på vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern som hovedstammer og lokale deler i plast.
Lokale utskiftninger på bad og kjøkken ifm oppussing.

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

Dette gjelder den delen av anlegget som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) i 2 etasje vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vegger og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket, men det kan bli dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke helsen til personer som oppholder seg i boligen. Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten.
Det anbefales likevel at løsningen utbedres med flere ventiler i vegger.

Eier opplyser om at luften kan oppleves som noe innestengt.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2014.
Siste service ble gjennomført i 2025, faktura er fremvist.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra ca 2019.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert på vaskerom.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på badene og entre.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på vaskerom med automatsikringer.
Hovedsikring på 35amp.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter det nåværende eier kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger på alle arbeider eier har fått utført, men basert på at det det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake til 1999 er det sansynelig at det ikke foreligger på enkelte arbeider da det har vært flere eiere siden den gang.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det hender sikringen går til varmepumpe på de kaldere dagene.

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

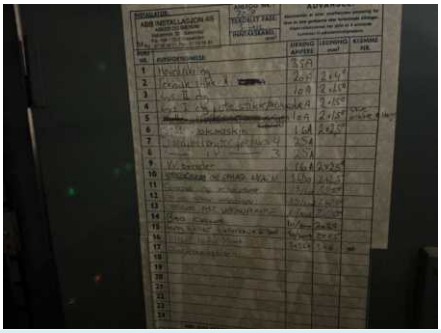
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger lite dokumentasjon på det elektriske anlegget, og grunnet manglende kjennskap, variert alder og eier opplyser at det er noe rotete opplegg. Flere forhold som ikke ville vært lovlig i dag, slik som u-jordet deler på anlegget. Det anbefales derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikringen er fra 2015.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.
Store deler av muren er ikke synlig og kan derfor ikke vurderes.
Det er terrasse på en side og inngangspartiet dekker det meste av muren på den siden.

Det tas derfor forbehold om eventuelle avvik som ikke var mulig og oppdage.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er slakt skrående ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På terrassesiden var terrengforholdet ikke mulig å vurdere da terrassen dekker husets bredde og går mer en 3m ut fra veggen.
Det kreves derfor dokumentasjon eller destruktive inngrep for å konstatere fallforholdet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom på dette og foreta eventuelt ytterligere undersøkelser.
Overvåk kjelleren for å raskt kunne oppdage eventuelle negative endringer i konstruksjonen.

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:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Rømning via kjelleren er uegnet mtp at vinduet er utadslående og det er rist over.

2) Det er avvik med branncelleinndeleningen. Registrert utettheter ved gjennomføringer i vegg i kjeller og pipen er plassert i veggskille mellom naboer.

3) Mangler håndløper/sikring i trapper.

4) Det er ikke foretatt radonmåling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

1) Slik vinduet er utformet er det uegnet som eneste rømningsvei sammen med hovedtrapp, dette vinduet bør være sidehengslet og innadslående samt en eklere sikring over. Dette for at folk som oppbevarer seg i kjelleren skal enkelt komme seg ut.

2) For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

3) I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.

4) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Opplysinger fra selger.

Standard
Enkel bod, men noe slitt.

Vedlikehold
Vedlikehold må forventes.

Beskrivelse
Redskapsbod
Uisolert enkel konstruksjon.
Enkel dør.
Sponplater på gulv.

Det presiseres at boden ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan være feil/mangler ved boden da denne ikke er vurdert.

Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom boden.

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

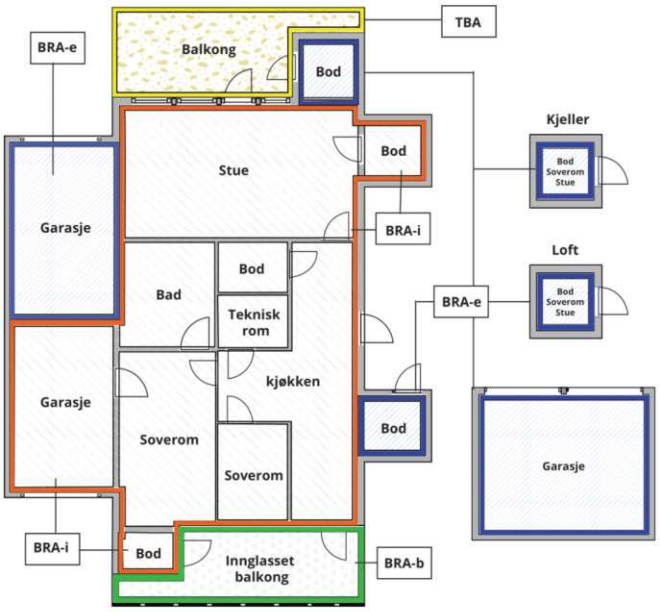
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	43			43	
1. Etasje	43			43	40
Kjeller	40			40	
SUM	**126**				**40**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod /garderobe, kott, bad		
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken		
Kjeller	Stue, bad, vaskerom		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert 26/9-59.
2 og 1 etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk.
2 etasje: kottet er bygget om til garderobe for det ene soverommet, og badet er utvidet noe.
1 etasje: Det er stengt en dør mellom kjøkken og entre og fjernet en vegg mellom kjøkken og stue.
Kjeller: her er etasjen ombygget, det er etablert vaskerom, bad og stue. På de byggemeldte tegningene er det kun inntegnet en bod.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Det er ikke foretatt noen bruksendring eller søknad om endringene i boligen.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Ellers legges det til at boden som er satt opp er ikke omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjelleren er ikke godkjent slik den står.

Romhøyde ned mot ca. 2,0 m kan godtas ved bruksendring på boliger som er oppført før 2011.
Dette støttes av departementets tolkning av pbl. § 312, som sier at tiltak i eksisterende bygg kan godkjennes med lavere standard enn TEK17 når det er forsvarlig.
Kommunen gjør en konkret vurdering, men 2,0 m er ofte brukt som nedre akseptable nivå.
Godkjenning avhenger av alle krav (rømning, lys, brann, ventilasjon). Kjøper bærer risikoen med fremtidig bruk.

Det kan ikke gis noen garanti på om dette kan godkjennes her, så nærmere undersøkelser med kommunen må påregnes.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger på denne og det kan ikke sies med sikkerhet at denne er godkjent slik den står.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Siv Vestre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	49	261		0	252.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Undelstadveien 86 C

Hjemmelshaver
Vestre Siv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består av rekkehusbebyggelse fra samme periode.
Kort avstand til Asker, barnehage m.m.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasse og gruset sti.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260069

Selger 1 navn
Siv Vestre

Gateadresse
Undelstadveien 86C

Poststed	Postnr
ASKER	1387

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260069

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørleggertjenestene med spesialisering på total rehabilitering av bad bl.a.

Arbeid utført av: Engen Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Helt ny i 2015.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En episode med maur i kjeller/vaskerom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid ved oppussing av kjøkken, bad, installering av varmepumpe, lader til el-bil og bytte av diverse stikk kontakter, belysning med mer

Arbeid utført av: Elektriker'n Asker AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av varmepumpe mht service

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eesee

Document reference: 18260069

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppsetting av ute bod i hage (tømrer arbeid) Legging av laminat gulv i alle etasjer

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse (tømrer arbeid) Påbygg/trapp ved hovedinngang (tømrer arbeid) Utskifting av vindu og dører i over etasje (tømrer arbeid)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke bruksendret bad i kjelleretasje så vidt jeg forstår.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering av garasje anleggene via Undelstad Huseierlag.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tinglyst bruksrett vedrørernde parkeringplass (tinglyst i 2023).

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært rapportert noe rotter på Undelstadsområdet, men ikke i nærheten av min bolig (trolig pga av mye kattehold).

Document reference: 18260069

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260069

Tilleggskommentar

Har pleid å hjelpe nabo med plenklipping og hage stell ved behov (eldre person som har noe behov for hjelp). Settes pris på om ny eier kan gjøre det samme.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

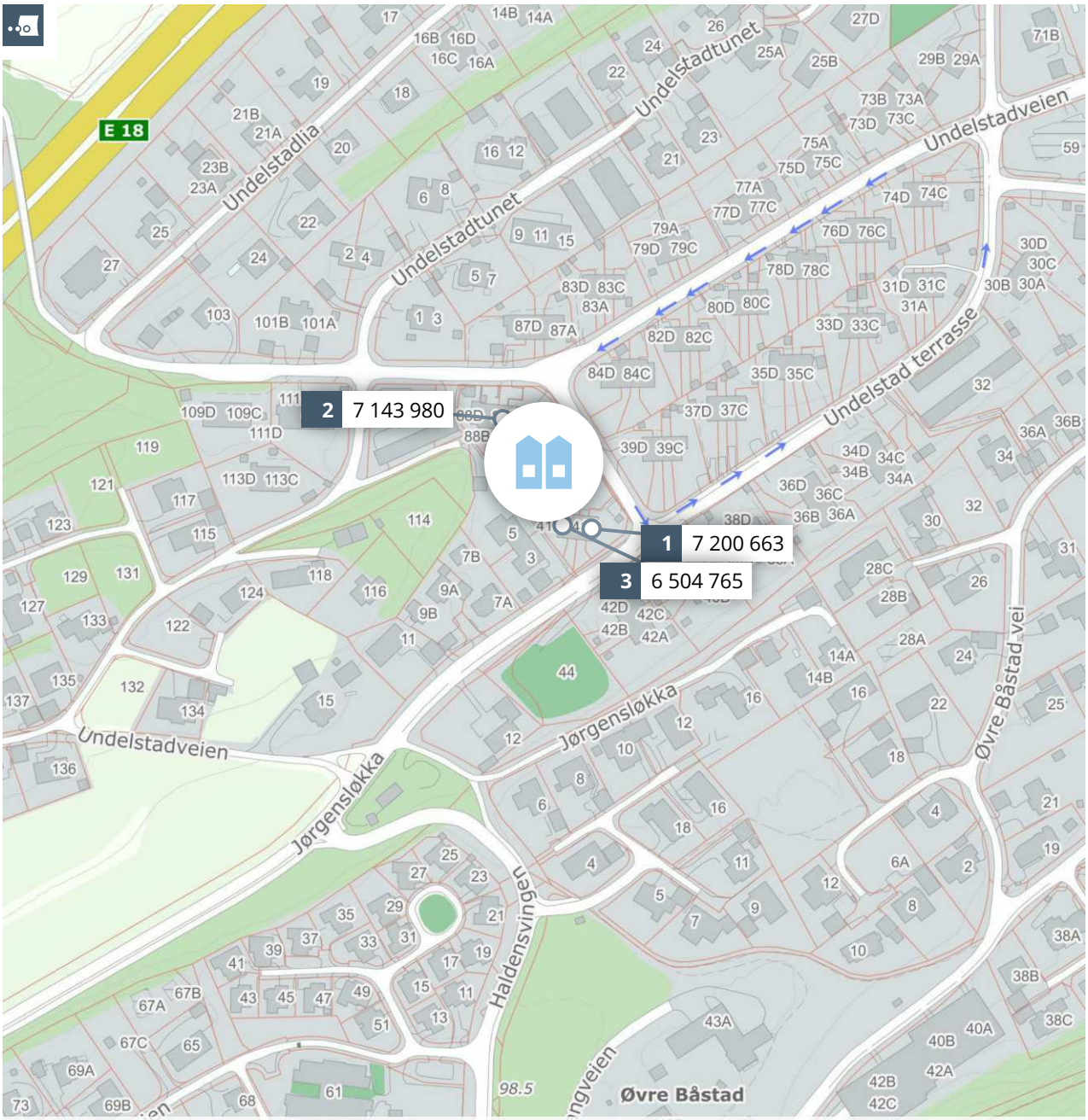
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Vestre	2b316b7860d2beab1602 3f0c773721d8c79ca4a5	04.03.2026 17:06:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260069

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

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

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



Meglers verdivurdering

UNDELSTADVEIEN 86 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 02.04.2026

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: Ingvild Eikeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Undelstadveien 86 C, 1387 ASKER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 49 BNR 261 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS UNDELSTAD

Verdivurdert til

6 400 000

193 980	6 593 980	52 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	5 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²

Tomt	253 m²
Byggeår	1960

Fellesutgifter	3 871
Formue	8 801
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Undelstad terrasse 41 A				16.06.2025	6 700 000	**7 000 000**	200 663	7 200 663	**58 542**
	123 m²	1961	371 m²	3 sov						
2	Undelstadveien 88 B				02.03.2026	6 690 000	**6 950 000**	193 980	7 143 980	**57 613**
	124 m²	1961	220 m²	3 sov						
3	Undelstad terrasse 41 D				30.06.2024	6 490 000	**6 300 000**	204 765	6 504 765	**52 038**
	125 m²	1961	260 m²	3 sov						

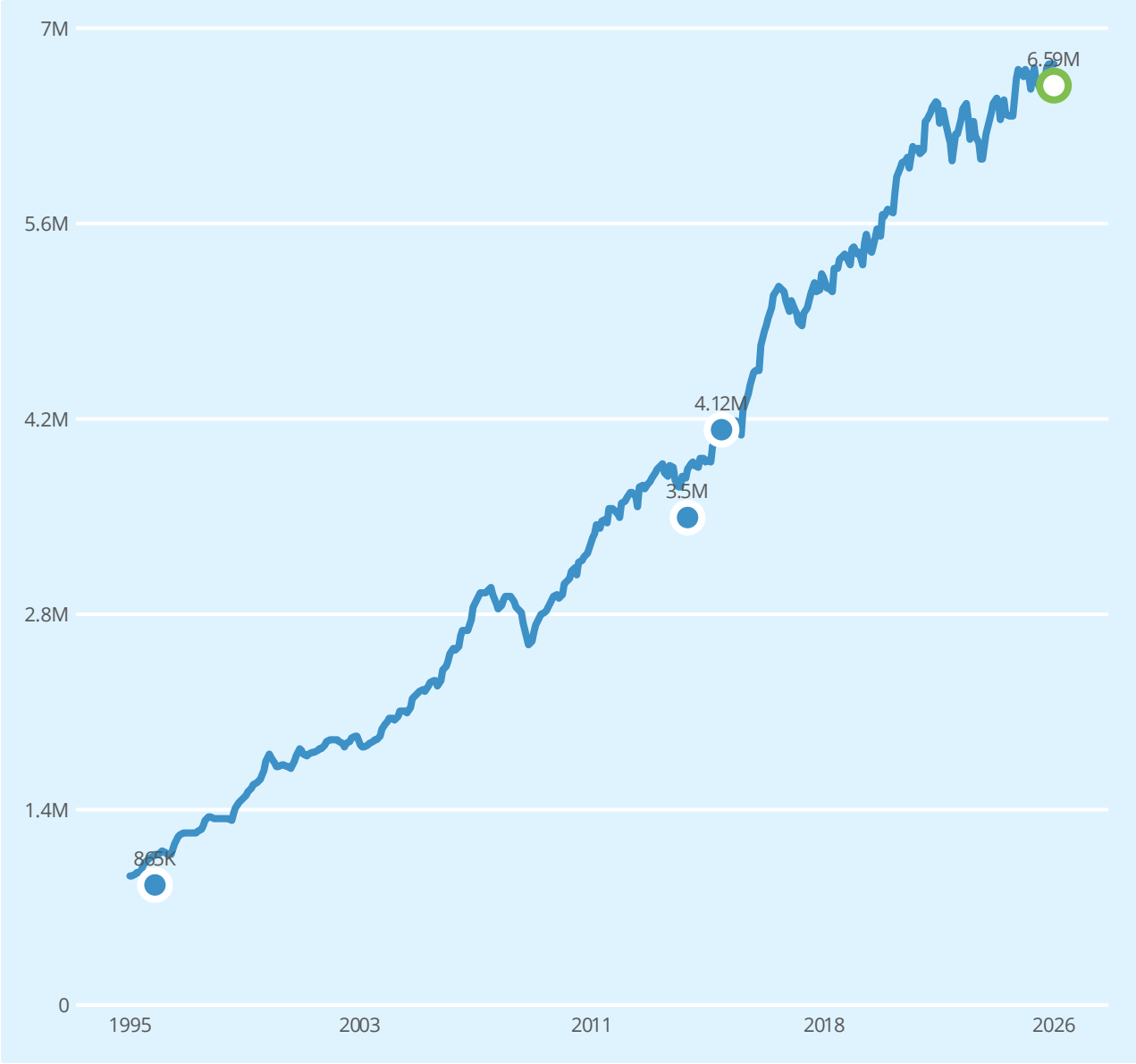
Rekkehus med delikat med praktisk planløsning i et attraktivt og barnevennlig boligområde mellom Asker sentrum og Hvalstrand. Boligen ligger i en rekke på 4 og har fine uteplasser m/meget gode solforhold. Inneholder bl.a. stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom, kjellerstue og 2 bad. I tillegg er det utvendig bod samt oppstillingsplasse med el-lader.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.04.2023		11.04.2023	-	2 825 010	-	2 825 010	1
10.04.2015	21.04.2015	03.07.2015	3 690 000	3 950 000	173 000	4 123 000	
12.12.2013	06.03.2014	24.04.2014	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000	
13.08.1996		13.08.1996	-	865 000	-	865 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i UNDELSTAD grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i UNDELSTAD grunnkrets siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

6 920 000 Salgspris i snitt
6 911 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

52 827 ASKER kommune i snitt siste 12 mnd
52 333 Undelstadveien 86 C Totalpris 6 593 980
47 175 UNDELSTAD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Undelstadveien 86C, 1387 ASKER**	
Dato for energimerking **01.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277397**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16270407**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **261**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **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 **1961**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **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 **249,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **275,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 367 kWh**



Undelstadveien 86C, 1387 ASKER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Undelstadveien 86C, 1387 ASKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

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

Husorden	
Adresse	UNDELSTAD HUSSEIERLAG

Fastsatt av ekstraordinær generalforsamling 28. november 1989

§ 1

Boligene må bare benyttes til ordinær beboelse. Det tillates ikke drevet ervervsvirksomhet eller virksomhet som kan genere naboene ved støy, lukt, urenslighet e.l.

§ 2

Felles gangvei inn til husene skal holdes ryddig og farbar til enhver tid av året. Det forutsettes at medlemmene innbyrdes blir enige om fordelingen av dette arbeidet.

§ 3

Medlemmene må holde det ryddig og ordentlig på sin eiendom og i sin del av grøftekant, slik at det ikke generer naboene.

§ 4

Hvert medlem har krav på å disponere ¼-part av tørkestativet. Tøyet skal ikke henge ute på søn- og helligdager eller etter kl. 1700 på dager før søn- og helligdager.

§ 5

For tidsrom som nevnt i § 4, samt alle dager før kl. 0800 og etter kl. 2100, skal støyende utstyr ikke brukes. Dette gjelder særlig motorklippere og snøfresere.

§ 6

Biler bør hensettes på de opparbeidede parkeringsplasser i den utstrekning det er plass. Eier av garasje bør hensette bilene dit . Fører av motorkjøretøy må utvise særdeles varsomhet innen lagets område.

Vedtekter	
Adresse	UNDELSTAD HUSEIERLAG

Fastsatt av konstituerende Generalforsamling 9. mars 1977.
Revidert av ordinær Generalforsamling 6. mars 1989, og vedtatt av ekstraordinær Generalforsamling 28. november 1989.
Revidert av ekstraordinær og ordinær Generalforsamling 31. mars 2008, endret ordinær generalforsamling 22.03.2018.

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Lagets navn er Undelstad Huseierlag og er en direkte fortsettelse av Undelstad Sambyggelag A/S. Det har til formål å bedre bomiljøet og bolig-verdien i Undelstad Huseierlag.

Dette gjøres ved å:
a) Arbeide for kvalitetsmessige og økonomiske fordeler for medlemmene i egenskap av huseiere,
b) administrere bruk og vedlikehold av felles anlegg og felles arealer, og
c) ivareta alle andre saker av felles interesse innen virksomhetsområdet.

§ 2
VIRKSOMHETSOMRÅDE

Virksomhetsområdet til Undelstad Huseierlag er først og fremst de fysiske eiendommene som Huseierlaget selv og medlemmene eier. Dette omfatter bygningene, anleggene og arealene, og salg, drift og vedlikehold av disse.

Sosiale tiltak og arrangementer søkes overlatt til andre.

§ 3
MEDLEMSKAP

Det er bare eiere av eiendommer utskilt fra Undelstad Sambyggelag A/S´s eiendommer som har rett til å være medlemmer av Huseierlaget.

I hvert skjøte er inntatt en passus om at såvel kjøper som hans eventuelle rettsetterfølger er pålagt pliktig medlemskap i Huseierlaget, og at de til enhver tid er bundet av de gjeldende vedtekter.

Salg eller fremleie av eiendommene skal på forhånd meldes til styret eller forretningsfører på fastlagt skjema.

Medlemmer av huseierlaget kan kun være fysiske personer.

§ 4
FREMLEIE

Huseier er ansvarlig for at leietager retter seg etter Huseierlagets vedtekter og ordensregler.

Ved fremleie skal leier få tilsendt gjeldende vedtekter og ordensregler, og undertegne på at han vil rette seg etter disse.

Skulle leieren likevel ikke rette seg etter disse, skal styret reise krav overfor eieren om å avbryte leieforholdet. Omkostninger ved eventuell avbrytelse av leieforholdet bæres av huseieren.

§ 5
STYRE OG FIRMATEGNING

Huseierlaget ledes av et styre bestående av formann, tre medlemmer og to varamenn. Formannen velges særskilt. Valget finner sted på den årlige Generalforsamling. Det er kun medlemmer av Huseierlaget eller medlemmets ektefelle som er valgbare. Funksjonstiden er to år, for formann ett år. Varamenn velges for ett år av gangen.

Styret er ansvarlig for den daglige drift av Huseierlaget. Alle saker som kan ha betydelige konsekvenser av økonomisk og annen art, eller som må betegnes som store, viktige, prinsipielle eller kontroversielle, skal behandles av Generalforsamlingen.

Styret er kun beslutningsdyktig når alle medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Styret velger en viseformann blant styremedlemmene. Styret avgjør hvorvidt varamenn skal delta i møtene. Varamennene har ikke stemmerett med mindre de møter i stedet for et styremedlem.

Styret fører protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal fremgå hvilke saker som er behandlet, beslutninger og dissenser. Saker av viktighet skal forelegges Generalforsamlingen, og det er styrets ansvar å iverksette de beslutninger som fattes av Generalforsamlingen.

Formann og ett styremedlem i fellesskap tegner for Huseierlaget i større eller viktige saker. I andre saker der det tilstrekkelig med formann.

§ 6
FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

Til å ivareta de løpende forretninger kan styret ansette forretningsfører.

Generalforsamlingen velger revisor.

§ 7
GENERALFORSAMLINGEN

Den øverste myndighet i Huseierlaget utøves av Generalforsamlingen. Ordinær Generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av juni måned. Ekstraordinær Generalforsamling holdes når styret finner det påkrevet, eller når minst 11 medlemmer krever det og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles.

Innkalling til ordinær og ekstraordinær Generalforsamling skjer skriftlig minst to uker i forveien. Varsel om ordinær Generalforsamling skal gis i god tid før innkalling, med frist for innsending av forslag som medlemmene ønsker behandlet. Alle saker som skal behandles på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling skal refereres i innkallingen.

Beslutning på Generalforsamling treffes med simpelt flertall blant de fremmøtte. For endring av vedtekter kreves 2/3 flertall av de fremmøtte. Dersom dette ikke oppnås, kan saken fremmes for ny ekstraordinær generalforsamling der det er tilstrekkelig med 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer.

På Generalforsamlingen har hvert medlem eller en av medlemmets husstand én stemme. Hvert medlem eller en av medlemmets husstand kan møte med sin egen stemme pluss to fullmakter.

På den ordinære Generalforsamling skal minimum disse saker behandles:

1) Konstituering
2) Godkjenning av innkalling
3) Godkjenning av dagsorden
4) Årsmelding fra styret
5) Regnskap og meddeling av ansvarsfrihet for styret
6) Orientering om budsjett og fastsettelse av styrehonorar
7) Valg av revisor
8) Valg

Det skal føres protokoll for Generalforsamling, og ordlyden i de sakene som det blir stemt over på Generalforsamlingen skal ordrett føres inn i protokollen og være med i referatet som sendes ut.

§ 8
STYRETS MANDAT OVERFOR MEDLEMMENE

Styret kan gi medlemmene pålegg når det er nødvendig for å sikre at viktige felles interesser blir ivaretatt.

Slike pålegg kan være:

- snørydding av eget tak
- brannsikringstiltak i eget hus
- deltagelse i dugnad på felles eiendom etter evne
- retningslinjer for bruk av VVS installasjoner

- etc.

Det kan også være pålegg om å endre på forhold som måtte hindre andre medlemmers rettigheter i.h.t. vedtektene.

Styret kan vedta at medlemmer som ikke følger slike pålegg som nevnt i paragraf, skal betale en erstatning for de kostnader eller merarbeider dette måtte medføre.

§ 9
KONTINGENT OG BUDSJETT

Til dekning av Huseierlagets fellesutgifter føres det felles-regnskap i samsvar med oppsatt driftsbudsjett. Medlemmene innbetaler et månedlig beløp (kontigent) til Huseierlaget.

For skyldig kontingent har Huseierlaget panterett for kr 5.000,- i hver eiendom. Panteretten skal ha prioritet etter 80% av eiendommens verdi til enhver tid, og er uten opptrinnsrett. Skyldes kontingent for mer enn tre måneder, er tinglyst pant å betrakte som misligholdt. Huseierlaget ved styret har i såfall rett til å sette vedkommende part til tvangsauksjon.

§ 10
VEDLIKEHOLD

Huseierlaget forestår følgende vedlikehold av det opprinnelige anlegg som fellesutgifter:

a) felles eiendom, anlegg og eiendeler
b) takene med vindskier, vannbord, takrenner og nedløp
c) felles dren-, kloakk-, og vannledningssystem
d) piper og avtrekkskanaler med beslag
e) gjerder mellom husrekkene og mot vei som var ved stiftelsen av laget, eller som senere har blitt anskaffet av fellesskapet
f) postkassestativer
g) andre ting som Generalforsamlingen bestemmer

Vedlikehold utover forannevnte påligger den enkelte huseier. Individuelt vedlikehold må ikke bryte helheten ved avvikende farger, skilt o.l. Vedlikehold og fornyelser/forandringer må utføres slik at det ikke generer, forringer eller ødelegger naboens eiendom.

Nødvendiggjøres vedlikehold anført foran som følge av skjødesløshet, eget vedlikehold eller anskaffelser eller uaktsomhet, ligger det økonomiske ansvar på den som har forårsaket dette.

Er det nødvendig med vedlikehold som berører alle medlemmene, f.eks. utvendig maling, kan dette arbeidet administreres av styret etter vedtak på Generalforsamlingen.

§ 11
BYGGING

Ønsker et medlem å bygge på sin eiendom i henhold til godkjent reguleringsplan for området, kan naboen ikke nekte dette, selv om avstand til nadogrense blir mindre enn lovens krav. Det forutsettes at bygging ikke begrenser naboens mulighet til tilsvarende bygging.

Før bygging skal nabovarsel sendes styret og naboene.

§ 12
PLIKTER OG RETTIGHETER

Det skal innen Huseierlaget tas normalt nabohensyn slik det står i loven. I tillegg kan Generalforsamlingen vedta ordensregler. Disse er da bindende overfor medlemmene på samme måte som vedtektene.

Gangveier, søppelkasser, tørkestativ og postkassestativ blir slik som ved stiftelse av laget, dersom ikke de berørte medlemmene blir enige om noe annet. Gangveiene avsettes med bredde 2,5 m.

På tomtegrensene mellom eiendommer i samme husrekke tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag.

Eier av bolig i midtseksjon skal ha adgang til sin tomt på stuesiden over tomten til nærmeste nabo med egen barnevogn, trillebår, gressklipper og annet nødvendig utstyr for arbeid og vedlikehold. Adkomst i forbindelse med bygging skal ikke hindres. Skader som påføres herav på naboens eiendom, skal erstattes.

Medlemmene har rett til bruk av felles utekran som er montert mellom leilighetene.

Noen av punktene ovenfor er tinglyst i egen erklæring, se vedlegg.

§ 13
TVIST

Ved tvist mellom medlemmene i laget angående tolkning og anvendelse av vedtektene eller ordensreglene, avgjøres saken med bindende virkning av styret.

Ved tvist mellom et medlem og Huseierlaget ved styret eller Generalforsamlingen, avgjøres saken ihht normal prosessuell lovgivning.

Protokoll

Årsmøte 2025

Undelstad

Tidsrom	19. mars 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	05. mar. 18:42
Møteform	Fysisk
Møteleder	Morten Henriksen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Runa Katrine Asp Nina Flornes

Kommentar
via Microsoft Teams

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsordenen ble enstemmig godkjent.

1.3. Møteleder

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Morten Henriksen ble valgt som møteleder.

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Morten Henriksen ble valgt som referent.

1.5. Protokollvitner

Runa Katrine Asp, Nina Flornes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Runa Katrine Asp og Nina Flornes ble valgt til å signere protokollen.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
46 medlemmer deltok i møtet, hvorav 2 med fullmakt.

2. Årsberetning 2024

Beskrivelse
Styrets innstilling: Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Vedlegg
Styrets årsberetning for året 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styret redegjorde for noen av sakene de har jobbet med det siste året, blant annet garasjene, og det ble åpnet for spørsmål og kommentarer.

Bemerkning fra Terje Hovet: GF viser til styrets redegjørelse om garasjeanleggenes tilstand og behov for vedlikehold/utbedring. Styret orienterte om plan om inngåelse av intensjonsavtale med Skaaret for å drøfte/avklare mulige alternativer for fremtidig utvikling av garasjeanlegg/tomter. GF tar orienteringen til etterretning. GF presiserer at intensjonsavtale med Skaaret eller andre aktører må være uten rettslig binding og økonomisk ansvar for Huseierlaget. GF forutsetter at forslag til fremtidig vedlikehold og utbedring evt andre planer om bruk/salg/leie o.l. forelegges GF til endelig beslutning.

Styrets årsberetning for 2024 ble enstemmig godkjent.

3. Regnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse
Styret anbefaler at årsregnskapet for 2024 godkjennes og at overskuddet overføres til egenkapitalen.

Budsjettet for 2025 anbefales tatt til orientering.

Vedlegg
Undelstad - Årsregnskap 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Morten Henriksen gjennomgikk regnskapet for 2024 og budsjettet for 2025.

Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår et honorar på kr 175.000,- + AGA til intern fordeling for siste styreperiode.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets forslag til honorar på kr 175.000,- + AGA ble godkjent.
Antall stemmer for: 45
Antall blanke stemmer: 1

5. Innkommende saker

5.1. Sak fra Siv Vestre - Forslag til vedtektsendring: Likestilling av samboere og ektefeller i styrevalg

Beskrivelse
Samboere ikke er valgbare til styrearbeid under dagens vedtekter. Dette er ikke er i tråd med samfunnsutviklingen og kan oppleves som diskriminerende. Samboerskap er en stadig mer vanlig samlivsform, og det er urimelig at noen utelukkes fra styrearbeid kun fordi de ikke har valgt å gifte seg.

Selv om det er et bredere behov for en helhetlig revisjon av vedtektene, begrenser vi i denne omgang forslaget til kun å omhandle valgbarhet til styret. Vedtektene ble fastsatt sent på 70-tallet, noe de åpenbart bærer preg av, og har kun blitt revidert to ganger siden den tid – sist for 17 år siden. Behovet for en oppdatering ble særlig tydelig da det i fjor høst ble utarbeidet et mer omfattende forslag til revisjon av vedtektene. Dialogen med styret rundt dette forslaget har imidlertid ikke kommet i mål, slik at det kunne ferdigstilles og legges frem for årets generalforsamling.

Bakgrunn for forslaget

Dagens vedtekter gir ektefeller til medlemmer mulighet til å bli valgt inn i styret, men samboere er ikke nevnt. Dette speiler ikke samfunnsutviklingen. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) er rundt 30 % av dem som lever i parforhold samboere, og andelen har vært økende over tid. Samtidig har andelen gifte falt fra 55 % i 1993–1995 til 45 % i 2017–2019. Det er med andre ord stadig flere som velger samboerskap fremfor ekteskap.
Vedtektene bør gjenspeile denne realiteten og unngå forskjellsbehandling basert på sivilstatus. At en person utelukkes fra styrearbeid utelukkende fordi de ikke har inngått ekteskap, kan i praksis oppleves som diskriminering. Det er viktig at alle med en reell tilknytning til fellesskapet får mulighet til å bli hørt og behandlet likt.
Videre kan det være ulike årsaker til at kun den ene i en husstand står som formell eier av boligen – for eksempel økonomiske hensyn, juridiske forhold eller personlige valg. Dette bør ikke begrense muligheten for at en samboer som bor fast i boligen, engasjerer seg i fellesskapet og tar ansvar gjennom styreverv.

Forskjellen på samboere og leietakere
Noen vil kanskje spørre hvorfor samboere skal ha styrevalgbarhet når for eksempel leietakere ikke har det. Forskjellen ligger i tilknytningen til boligen og huseierlaget.
En samboer bor fast i boligen og deler ofte økonomi og ansvar med boligeieren, på samme måte som en ektefelle. En leietaker, derimot, har en midlertidig tilknytning til boligen og ingen eierskapsinteresser i huseierlaget. Å åpne for at samboere kan velges inn i styret, betyr dermed ikke at leietakere automatisk får samme rettigheter – det handler om å sikre at de som faktisk er en del av fellesskapet, får bidra på lik linje.

Vedlegg
Sak til GF 2025_Forslag til vedtektsendring.docx

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
Det foreslås en endring i § 5 – STYRE OG FIRMATEGNING for å likestille samboere og ektefeller når det gjelder valgbarhet til styret.

Nåværende formulering:
"Det er kun medlemmer av Huseierlaget eller medlemmets ektefelle som er valgbare."

Foreslått ny formulering:
"Det er kun medlemmer av Huseierlaget, medlemmets ektefelle eller medlemmets samboer som er valgbare."

Denne endringen sikrer at husholdninger behandles likt, uavhengig av sivilstatus, og at alle med en reell interesse i huseierlagets drift får mulighet til å bidra. Jeg håper forslaget får bred støtte og ser frem til en konstruktiv diskusjon på årsmøtet.

Forslag 2
Styrets innstilling:

Forslag til Generalforsamlingen vedrørende valgbarhet til Styret:

Styret mener at styreverv skal begrenses til kun å gjelde eiere og ektefeller av seksjoner. Vi er et huseierlag, og det er viktig at styret består av personer som har en direkte og langsiktig interesse i eiendommen. Dette har fungert godt til nå, og styret mener det bør fortsette slik.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar at kun eiere og ektefeller av seksjoner kan velges til styreverv. Dersom en samboer skal kunne velges, må vedkommende ha en eierinteresse i boligen. Styrets forslag til endring av vedtektene vil være å åpne for samboere til valg i styreverv, så fremt samboer besitter en eierandel av boligen, med forslag til ny formulering: "Det er kun medlemmer av Huseierlaget eller medlemmets ektefelle som er valgbare. Samboer kan velges hvis denne eier en andel av boligen."

Forslag 3
Blank/Ingen endring

Vedtak
Håvard Lørum redegjorde for forslaget fra Siv Vestre, og styret redegjorde for sin innstilling. Det ble deretter åpnet for spørsmål og kommentarer.

Forslagsstillers forslag ble justert til følgende tekst: "Det er kun medlemmer av Huseierlaget som er valgbare. Medlemmets ektefelle eller samboer kan være valgbar dersom de bor i husstanden sammen med medlemmet og har felles barn eller annen varig økonomisk interesse i boligen." Det ble stemt over denne justeringen, med følgende resultat:
Antall stemmer for justering: 26
Antall stemmer mot justering: 11
Antall blanke stemmer: 9

Det ble deretter stemt over forslagstillers justerte forslag (alternativ 1), styrets innstilling (alternativ 2) og blank/ingen endring (alternativ 3), med følgende resultat:
Antall stemmer for alternativ 1: 14
Antall stemmer for alternativ 2: 26
Antall stemmer for alternativ 3: 6

Ingen av alternativene oppnådde 2/3 flertall.

5.2. Sak fra Maria Hellerud - Status vurdering salg av barnepark

Beskrivelse
Kan styret gi en status oppdatering - hvor vi står mht vurdering av salg av barneparken?

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styret orienterte om status med tanke på vurdering av salg av barneparken. Dette er et løpende prosjekt som kan være aktuelt å gå videre med i sammenheng med rehabilitering av garasjene.

6. Valg

Styreleder

Velges på generalforsamlingen (For 1 år)

Vedtak
Trond Erik Anstensen ble valgt som styreleder for 1 år

Styremedlem (3 til valg)

Velges på generalforsamlingen (For 2 år)

Vedtak
Vegard Ingdahl, Siril Olsen og Hilde Frantzen ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

Varamedlem (2 til valg)

Velges på generalforsamlingen (For 1 år)

Vedtak
Nina Flornes og Bjørn Dahl ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

Signaturer

Morten Henriksen /sign	20.03.2025 08:45
Runa Katrine Asp /sign	20.03.2025 09:27
Nina Flornes /sign	20.03.2025 14:23

Innkalling

Årsmøte 2025

Undelstad

Tidsrom	19. mars 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	05. mar. 18:42
Møteform	Fysisk
Møteleder	Morten Henriksen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Runa Katrine Asp Nina Flornes

Kommentar
via Microsoft Teams

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Runa Katrine Asp, Nina Flornes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsberetning 2024

Beskrivelse
Styrets innstilling: Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Vedlegg
Styrets årsberetning for året 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse
Styret anbefaler at årsregnskapet for 2024 godkjennes og at overskuddet overføres til egenkapitalen.

Budsjettet for 2025 anbefales tatt til orientering.

Vedlegg
Undelstad - Årsregnskap 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår et honorar på kr 175.000,- + AGA til intern fordeling for siste styreperiode.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. Sak fra Siv Vestre - Forslag til vedtektsendring: Likestilling av samboere og ektefeller i styrevalg

Beskrivelse
Samboere ikke er valgbare til styrearbeid under dagens vedtekter. Dette er ikke er i tråd med samfunnsutviklingen og kan oppleves som diskriminerende. Samboerskap er en stadig mer vanlig samlivsform, og det er urimelig at noen utelukkes fra styrearbeid kun fordi de ikke har valgt å gifte seg.

Selv om det er et bredere behov for en helhetlig revisjon av vedtektene, begrenser vi i denne omgang forslaget til kun å omhandle valgbarhet til styret. Vedtektene ble fastsatt sent på 70-tallet, noe de åpenbart bærer preg av, og har kun blitt revidert to ganger siden den tid – sist for 17 år siden. Behovet for en oppdatering ble særlig tydelig da det i fjor høst ble utarbeidet et mer omfattende forslag til revisjon av vedtektene. Dialogen med styret rundt dette forslaget har imidlertid ikke kommet i mål, slik at det kunne ferdigstilles og legges frem for årets generalforsamling.

Bakgrunn for forslaget
Dagens vedtekter gir ektefeller til medlemmer mulighet til å bli valgt inn i styret, men samboere er ikke nevnt. Dette speiler ikke samfunnsutviklingen. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) er rundt 30 % av dem som lever i parforhold samboere, og andelen har vært økende over tid. Samtidig har andelen gifte falt fra 55 % i 1993–1995 til 45 % i 2017–2019. Det er med andre ord stadig flere som velger samboerskap fremfor ekteskap.

Vedtektene bør gjenspeile denne realiteten og unngå forskjellsbehandling basert på sivilstatus. At en person utelukkes fra styrearbeid utelukkende fordi de ikke har inngått ekteskap, kan i praksis oppleves som diskriminering. Det er viktig at alle med en reell tilknytning til fellesskapet får mulighet til å bli hørt og behandlet likt.
Videre kan det være ulike årsaker til at kun den ene i en husstand står som formell eier av boligen – for eksempel økonomiske hensyn, juridiske forhold eller personlige valg. Dette bør ikke begrense muligheten for at en samboer som bor fast i boligen, engasjerer seg i fellesskapet og tar ansvar gjennom styreverv.

Forskjellen på samboere og leietakere
Noen vil kanskje spørre hvorfor samboere skal ha styrevalgbarhet når for eksempel leietakere ikke har det. Forskjellen ligger i tilknytningen til boligen og huseierlaget.
En samboer bor fast i boligen og deler ofte økonomi og ansvar med boligeieren, på samme måte som en ektefelle. En leietaker, derimot, har en midlertidig tilknytning til boligen og ingen eierskapsinteresser i huseierlaget. Å åpne for at samboere kan velges inn i styret, betyr dermed ikke at leietakere automatisk får samme rettigheter – det handler om å sikre at de som faktisk er en del av fellesskapet, får bidra på lik linje.

Vedlegg
Sak til GF 2025_Forslag til vedtektsendring.docx

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
Det foreslås en endring i § 5 – STYRE OG FIRMATEGNING for å likestille samboere og ektefeller når det gjelder valgbarhet til styret.

Nåværende formulering:
"Det er kun medlemmer av Huseierlaget eller medlemmets ektefelle som er valgbare."

Foreslått ny formulering:
"Det er kun medlemmer av Huseierlaget, medlemmets ektefelle eller medlemmets samboer som er valgbare."

Denne endringen sikrer at husholdninger behandles likt, uavhengig av sivilstatus, og at alle med en reell interesse i huseierlagets drift får mulighet til å bidra. Jeg håper forslaget får bred støtte og ser frem til en konstruktiv diskusjon på årsmøtet.

Forslag 2
Styrets innstilling:

Forslag til Generalforsamlingen vedrørende valgbarhet til Styret:

Styret mener at styreverv skal begrenses til kun å gjelde eiere og ektefeller av seksjoner. Vi er et huseierlag, og det er viktig at styret består av personer som har en direkte og langsiktig

interesse i eiendommen. Dette har fungert godt til nå, og styret mener det bør fortsette slik.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar at kun eiere og ektefeller av seksjoner kan velges til styreverv. Dersom en samboer skal kunne velges, må vedkommende ha en eierinteresse i boligen. Styrets forslag til endring av vedtektene vil være å åpne for samboere til valg i styreverv, så fremt samboer besitter en eierandel av boligen, med forslag til ny formulering: "Det er kun medlemmer av Huseierlaget eller medlemmets ektefelle som er valgbare. Samboer kan velges hvis denne eier en andel av boligen."

Forslag 3
Blank/Ingen endring

5.2. Sak fra Maria Hellerud - Status vurdering salg av barnepark

Beskrivelse
Kan styret gi en status oppdatering - hvor vi står mht vurdering av salg av barneparken?

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Valg

Styreleder

Velges på generalforsamlingen (For 1 år)

Styremedlem (3 til valg)

Velges på generalforsamlingen (For 2 år)

Varamedlem (2 til valg)

Velges på generalforsamlingen (For 1 år)

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024
Undelstad Huseierlag

Tillitsvalgte
På ordinær generalforsamling fikk styret følgende styresammensetning;

Tomm-Espen Kroken	**styreleder**	**- til 2025**
Kjetil Bakk	**styremedlem**	**- til 2025**
Trond Erik Anstensen	**styremedlem**	**- til 2025**
Vegar Ingdahl	**styremedlem**	**- til 2025**
Åshild Lyngset Bø	**varamedlem**	**- til 2025**
Anna Christine Sunde	**varamedlem**	**- til 2025**

Likestilling
Huseierlagets styre består av 4 menn. Styrets leder er mann. Huseierlaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Huseierlaget har fra 1.9.22 hatt Sefbo forvaltning for forretningsfører. Kontaktperson er Morten Henriksen. Disse har nå byttet navn til PHM forvaltning. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO AS.

Fasteleverandører

Lekplasskontrollen leverer Kvalitetskontroller av barneparken.

Pelias AS skadedyrkontrollen leverer forebyggende tiltak mot skadedyr.

Geir Gullbekk AS leverer brøyting.

Takster og forsikringer
Alle boliger i huseierlaget har boligforsikring i Gjensidige.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter, og hatt løpende saksbehandling av innkommende saker. Vi som styre har også flere uoffisielle kanaler som vi diskuterer drift og saker er innkommende.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

1. Drenering

Det praktiske arbeidet er blitt avsluttet, med ferdigstilling av det som entreprenør skulle gjennomføre iht. kontrakten. Det resterende arbeidet som tilbake stilling av gjærer må det settes opp en plan på. Denne har vi i styret foreløpig ikke satt opp siden det har vært mye utgifter som er mer prekære. Vi menter det bør være en plan som kan reflekteres mot dagens økonomi i huseierlaget.

2. Generelle nabotvister

Det har vært noe kontakt med styret om nabotvister, dette er ikke noe styret kan påvirke om sakene det gjelder ikke strider mot vedtektene. Vi oppfordrer til å vise hverandre raushet og være tålmodige, om dette ikke fungerer bør det sendes inn til kommunen.

3. Fartsmålinger i området

Fartsmålingene ble gjort i oktober, og delt i lettstyrt og på Facebook. Vi som huseierlag ser med bekymring på disse resultatene, kommunen ønsket innspill eventuelle løsninger.

Vi ser spesielt på problemene med kjøring mot kjøreretningen.

4. Rotte-situasjon i området

Vi har måtte få Pelias til å flytte åtestasjonene, og vi må oppfordre alle beboere til å rydde opp i hagen. Pelias har en helt tydelig beskjed om å IKKE mate fugler i hagen, dette sier de er en av hovedårsakene til rotteproblematikken. Dette gjelder også nedfallsfrukt etter sesongen. Vi som styre ønsker at alle retter seg etter disse rådene, siden det er veldig dyrt å bli kvitt om de kommer i hus.

Vi jobber med Pelias om eventuelle forbedringer av plasseringer på åtestasjonene.

5. Parkeringsproblemer

Det kom som en overraskelse for alle at kommunen bestemte seg for et varig parkeringsforbud i Undelstad terrasse for hele vintersesongen. Dette har Styre jobbet veldig mye med om og prøve å finne løsninger til denne utfordringen. Vi som styre fikk brøyteansvarlig til å åpne grusbanen for midlertidig parkering. Dette var en nødløsning som vi kanskje må bruke igjen kommende sesong, men vi skal vurdere dette når sesongen er ferdig. For å se om vi må gjøre noen forandringer på innkjøring osv.

6. OPAK og betongkontroll

Rapporten ligger ute på lettstyrt og vi som styret er usikre, vi har fått diffuse svar fra forskjellige profesjonelle parter. Hvor vi som styret i en veldig «dyrtid» må se hvor mye penger vi skal bruke på kontroller og utbedringer.

Vi har ett ønske om forbedringer av alle garasjeanleggene, men vi ser samtidig at behovet for garasje ikke er til stede hos alle, men behov for lagringsplasser.
Vi har også en stor variasjon av bygningsmassene, noen av dem er enkle bygg og andre er med mye betong. Vi har også en del bygningsmasser som er ok, men hvor ikke

Dette oppsummert gjør at prosessen om fornyelse av disse anleggene blir utfordring.

7. Postkassestativer

Vi bygget nytt postkassestativ i Undelstad veien 86, da dette ikke lenger satt fast.

8. Øke kapasiteten på ladere

Vi ser at det har vært en økning av ladere hos oss, dette var noe vi forventet. Vi har startet prosessen med å søke Elvia om å øke kapasiteten på 2 av garasjeanleggene våre.

Dette gjelder Undelstad terrasse og Undelstad tune. Dette er for å være i forkant om det skulle bli mangel på kapasitet på trafoen i vårt område. Vi må uansett, når det eventuelt skjer også øke størrelsen på inntaksledningen noe som trolig vil bli en betydelig kostnad.

Selve anlegget på garasjene er har de riktige dimisjoner for dette, siden da vi monterte «infrastrukturen» fra sikringsskapene til garasjene var ikke dette noen stor prisforskjell.
Det som nå er planen til er strømmen fra «gata» til sikringsskapene.

9. Valgkomite

Vi i styret har selv jobbet med å jobbe med nyrekruttering til styret. Men vi mener at det bør være 2 beboere som har jobb for å verve eventuelle kandidater med en valgkomite.

10. Dugnad

Høstens dugnad var en veldig bra dugnad, med ett godt oppmøte. Vi som styre vil takke alle som hadde muligheten til å delta for deres innsats.
Dugnad kan virke som en liten ting, men dette gjør mye for våres felles eiendeler og områdesutseende. Det er også en fin mulighet til å bli kjent med de som er nyinnflyttede på området, slik at de kan også bli kjent med alle de fine grunnene til å flytte hit.

- Utplassering av containere knyttet til høstopprydding (vellet utplasserer containere på våren).
- Styret ved styreleder Kroken har ved flere anledninger klippet gresset i barneparken, og oppfordret beboere til å hjelpe til. Det har vært beboere som har tatt tak på egent initiativ, men vi trenger fortsatt et lag med folk som kan bidra.

Styret har bekreftet at vi skal dele kostnader med vellet angående gressklipp på Tingsletta og skråningen ved grusbanen for sesongen 2024. Arbeidet utføres av Vaktmesterkompaniet. Det er fortsatt hjertelig velkomment hvis enkeltbeboere vil påta seg plenklipping av fellesområder ved behov, dette gjelder spesielt området rundt vaskeribygget og barneparken. Styret oppfordrer også alle beboere om å ivareta «sine» grøntområder og hekker også ut mot veien, hvor det raskt gror igjen sommertid, samt måke rundt parkeringsplassene langs veiene og ut mot veien fra rekkehusene på vinterstid.

11. Undelstad terrasse 40

Det var meldt inn problemer med vann vinteren 23/24 i denne rekken. Selve hovedjobben ble utført denne vinteren. Etterarbeidet ble ferdigstilt sommeren 24.

12. Garasjedører

Det har vært reparasjoner av forskjellige eiere sine garasjedører, men det har vi klart å gjøre selv.

13. Utleie av barneparken.

Barneparken blir brukt jevnlig av 2 barnehager, denne inntekten er ganske liten, og vi som styre har justert leieprisen i 2023. Styret mener at det er fint at bygget blir brukt litt, selv om det blir slitasje og vi ikke går helt i null på utgiftene våre. Men tar vi lekeplasskontroll må ha denne uansett siden vi er ett huseierlag.

14. Forsikringssaker

Det er meldt inn 2 forsikringssaker i perioden 01.01.2024 - 31.12.2024.

15. Hærverk og vannlekkasje i barneparken

Vi har hatt tilfeller av innbrudd i uthuset i barneparken, hvor det ble satt opp noen planker for å sikre lekene. Det har også vært utfordringer med varmekablene i parken slik at vi måtte sette inn en ny termostat.

Det er også blitt montert ekstra lys rundt hele hovedbygget for å "lyse" opp rundt hovedbygget.

16. Diverse på området

Styret har engasjert seg i diverse oppdrag som spørsmål om vedlikehold og maling av garasjer, skillevegger, soilrør, tett avløp, planer for utvikling av garasjeanlegg, arbeidet tilbake stilling av gjerder mellom veier og tomter, plenklipping, spørsmål om ønsker om trafikksikringstiltak, spørsmål om heller, biloppstillingsplasser, felling/rydding av trær, vaktmestertjenester, tak-nedløp, rotter, påfylling av jord etter drenering, nok ett innbrudd i redskapsboden til barneparken, snømåking og snørydding.
Flere av disse utgiftene som kommer ønsker vi som styre og ta over vanligdriftsbudsjetter i framtiden.

Det har vært overdragelser 3 i 2024. Styret ønsker de nye beboerne velkommen!

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Asker kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for ansatte og i styret anses for å være godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 593.590,-. Ellers vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Asker, 05/3-2025

Tomm-Espen Kroken /s/
Styreleder

Kjetil Bakk /s/	**Vegar Ingdahl /s/**	**Trond Erik Anstensen /s/**
Styremedlem	**Styremedlem**	**Styremedlem**

BankID Signing
Vegard Ingdahl
2025-03-05
BankID Signing
Tomm-Espen Kroken
2025-03-05
BankID Signing
Kjetil Bakk
2025-03-05
BankID Signing
Trond Erik Anstensen
2025-03-05

Undelstad Huseierlag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Undelstad Huseierlag Org.nr. 974805480

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Undelstad Huseierlag

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		4 368 859	4 116 924	4 210 000	4 522 000
Andre inntekter	1	68 384	24 360	0	96 000
Sum inntekter		**4 437 243**	**4 141 284**	**4 210 000**	**4 618 000**
Kostnader					
Lønn	2	193 970	192 829	193 000	200 000
Kommunale avgifter		63 821	42 727	42 000	50 000
Strøm og varme		113 754	115 818	100 000	100 000
TV og bredbånd		541 723	498 221	520 000	550 000
Andre driftskostnader		231 448	196 192	101 000	118 000
Reparasjon og vedlikehold	3	120 368	215 107	300 000	300 000
Honorarer	4	207 551	302 280	667 000	177 000
Forsikring		871 264	786 683	850 000	960 000
Andre kostnader	5	9 199	16 457	15 000	12 000
Sum kostnader		**2 353 098**	**2 366 314**	**2 788 000**	**2 467 000**
Driftsresultat		**2 084 145**	**1 774 970**	**1 422 000**	**2 151 000**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		88 025	85 974	85 000	96 000
Finanskostnader		1 578 580	1 343 160	1 500 000	1 500 000
Sum finans	**6**	**-1 490 555**	**-1 257 186**	**-1 415 000**	**-1 404 000**
Resultat		**593 590**	**517 784**	**7 000**	**747 000**

Undelstad Huseierlag

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		143 959	92 039
Forskuddsbetalte kostnader		389 649	378 535
Sum fordringer	**7**	**533 608**	**470 574**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**8**	**404 565**	**297 837**
Sum omløpsmidler		**938 174**	**768 411**
Sum eiendeler		**938 174**	**768 411**

Undelstad Huseierlag

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-20 733 439	-21 327 029
Årets resultat		0	0
Sum egenkapital	**9**	**-20 733 439**	**-21 327 029**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	10	21 308 440	21 752 608
Sum langsiktig gjeld		**21 308 440**	**21 752 608**
Leverandørgjeld		267 649	276 431
Forskudd fra kunder		81 710	51 361
Annen kortsiktig gjeld		13 815	15 040
Sum kortsiktig gjeld		**363 173**	**342 832**
Sum egenkapital og gjeld		**938 174**	**768 411**

Asker, 28.02.2024
Undelstad Huseierlag

Tomm-Espen Kroken
Styrets leder

Trond Erik Anstensen
Styremedlem

Kjetil Fredrik Bakk
Styremedlem

Vegard Ingdahl
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen driftsrelatert inntekt	68 384	24 360	0	0
Sum andre inntekter	**68 384**	**24 360**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	0	0	169 000	175 000
Godtgjørelse til styre	170 000	169 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	23 970	23 829	24 000	25 000
Sum lønnskostnader	**193 970**	**192 829**	**193 000**	**200 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 kr 170 000 Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygning	0	122 500	200 000	200 000
Vedlikehold VVS	4 579	7 913	0	0
Vedlikehold uteområde	73 656	13 694	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold	22 508	71 000	0	0
Vedlikehold ekstraord.	19 625	0	0	0
Sum vedlikehold	**120 368**	**215 107**	**300 000**	**300 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	16 134	14 528	15 000	17 000
Forretningsførsel	156 032	145 140	152 000	160 000
Honorar for juridisk bistand	0	5 850	0	0
Teknisk honorar	35 385	136 763	500 000	0
Sum honorar	**207 551**	**302 280**	**667 000**	**177 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	0	1 169	0	0
Datakostnader	0	8 250	0	0
Porto	446	2 226	5 000	2 000
Øreavrunding	-1	0	0	0
Bank	6 753	4 812	10 000	10 000
Annen kostnad,	2 000	0	0	0
Sum andre kostnader	**9 199**	**16 457**	**15 000**	**12 000**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	177	0	0	0
Renter og purregebyr kunder	787	3 881	0	0
Renteinntekt eier	98	88	0	0
Annen finansinntekt	0	0	85 000	96 000
Aksjeutbytte	86 963	82 005	0	0
Sum finansinntekter	**88 025**	**85 974**	**85 000**	**96 000**
Annen rentekostnad	1 578 580	1 342 609	1 500 000	1 500 000
Morarente og purregebyr	0	273	0	0
Annen finanskostnad	0	278	0	0
Sum finanskostnader	**1 578 580**	**1 343 160**	**1 500 000**	**1 500 000**
Sum finans	**-1 490 555**	**-1 257 186**	**-1 415 000**	**-1 404 000**

Note 7 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	62 249	40 678
Forskudd kunder	81 710	51 361
Sum kundefordringer	**143 959**	**92 039**
Forskuddsbet. til leverandør	0	29 008
Forskuddsbetalt forsikring	243 641	217 816
Forskuddsbetalt kabelTV og	146 008	131 711
Sum andre fordringer	**389 649**	**378 535**
Sum fordringer	**533 608**	**470 574**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 8 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 297 837
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-21 327 029	-21 844 813
Årets resultat	593 590	517 784
Egenkapital 31.12	**-20 733 439**	**-21 327 029**

Note 10 Langsiktig gjeld

Handelsbanken 9492 70 35248		
Renter 31.12.23: 7,61%, løpetid 12 år		
Opprinnelig 2020	24 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 247 392	
Nedbetalt i år	444 168	
Lånesaldo 31.12		21 308 440
Beregnet innfrielsesdato: 14.04.2032		
Sum langsiktig gjeld		**21 308 440**

Note 11 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**425 579**	**395 639**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	593 590	517 784
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-444 168	-487 844
B. Årets endring i disponible midler	149 422	29 940
C. Disponible midler 31.12	**575 001**	**425 579**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Undelstad Huseierlag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Undelstad Huseierlag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: MY7BQ-P4B54-SLYQO-WQO7L-DNIYJ-LEZOO

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MY7BQ-P4B54-SLYQO-WQO7L-DNIYJ-LEZOO

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-14 10:49:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MY7BQ-P4B54-SLYQO-WQO7L-DNIYJ-LEZOO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FULLMAKT

Undertegnede medlem i Undelstad Huseierlag, gir herved

.....(navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg/oss på den ordinære generalforsamlingen som avholdes 19. mars 2025 kl. 18.00.

Asker, den 2025

.....

(sign)

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00974805480

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

Undelstad Huseierlag
c/o PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9492.70.35248

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 20.953.585,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,100 %
Ny rente fra 22.10.2025	6,850 %
Ny eff. rente 22.10.2025	7,070 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	19 år og 6 mnd
Innfrielsesdato	24.03.2045
Første forfall	24.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 165.588 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	14.04.2020

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS :			6,850 %		
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			162.534	(RENTER OG AVDRAG)	
24.10.2025	165.623	122.277	35		43.311	20.910.274
24.11.2025	162.283	121.365	35		40.883	20.869.391
24.12.2025	162.569	117.497	35		45.037	20.824.354
SUM 2025	490.475	361.139	105		129.231	20.824.354
24.01.2026	162.569	121.152	35		41.382	20.782.972
24.02.2026	162.569	120.912	35		41.622	20.741.350
24.03.2026	162.569	108.991	35		53.543	20.687.807
24.04.2026	162.569	120.358	35		42.176	20.645.631
24.05.2026	162.569	116.237	35		46.297	20.599.334
24.06.2026	162.569	119.843	35		42.691	20.556.643
24.07.2026	162.569	115.737	35		46.797	20.509.846
24.08.2026	162.569	119.323	35		43.211	20.466.635
24.09.2026	162.569	119.070	35		43.464	20.423.171
24.10.2026	162.569	114.986	35		47.548	20.375.623
24.11.2026	162.569	118.541	35		43.993	20.331.630
24.12.2026	162.569	114.470	35		48.064	20.283.566
SUM 2026	1.950.828	1.409.620	420		540.788	20.283.566
SUM 2027	1.950.828	1.371.391	420		579.017	19.704.549
SUM 2028	1.950.828	1.330.656	420		619.752	19.084.797
SUM 2029	1.950.828	1.286.564	420		663.844	18.420.953
SUM 2030	1.950.828	1.239.719	420		710.689	17.710.264
SUM 2031	1.950.828	1.189.479	420		760.929	16.949.335
SUM 2032	1.950.828	1.135.872	420		814.536	16.134.799
SUM 2033	1.950.828	1.078.036	420		872.372	15.262.427
SUM 2034	1.950.828	1.016.437	420		933.971	14.328.456
SUM 2035	1.950.828	950.413	420		999.995	13.328.461
SUM 2036	1.950.828	879.890	420		1.070.518	12.257.943
SUM 2037	1.950.828	803.990	420		1.146.418	11.111.525
SUM 2038	1.950.828	723.002	420		1.227.406	9.884.119
SUM 2039	1.950.828	636.234	420		1.314.174	8.569.945
SUM 2040	1.950.828	543.480	420		1.406.928	7.163.017
SUM 2041	1.950.828	443.843	420		1.506.565	5.656.452
SUM 2042	1.950.828	337.372	420		1.613.036	4.043.416
SUM 2043	1.950.828	223.344	420		1.727.064	2.316.352
SUM 2044	1.950.828	101.374	420		1.849.034	467.318
SUM 2045	472.700	5.277	105		467.318	0
TOTAL	38.028.907	17.067.132	8.190		20.953.585	0

120f

Stadfestet den 07.02.1984

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

ASKER. REGULERINGSBESTEMMELSER TILHØRENDE REGULERINGSPLAN FOR GRANLIEN GNR. 50 BNR. 9 M.FL.

§ 1. REGULERT OMRÅDE

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planområdet slik at dette er avgrenset på reguleringsplan.

§ 2. BEBYGGELSESPLAN

Område eller del av område, tomt, kan ikke bebygges før det for vedkommende område foreligger godkjent bebyggelsesplan.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

3.1. Bebyggelse for industri/kontor

a. Områder merket E skal anvendes for kontor/industribebyggelse.
b. Område E tillates ikke bebygd før adkomst kl. A 2 fra Jørgensløkka er opparbeidet.
c. I område for kontor/industribebyggelse kan tillates leilighet for vaktmester.
d. Gjerder tillates. Høyde, materialvalg og plassering skal godkjennes av bygningsrådet.
e. Utvendig lagring tillates ikke uten samtykke av bygningsrådet.
f. Detaljplan for utendørs anlegg skal være godkjent av bygningsrådet før byggetillatelse gis.
g. Isolasjonsbelter forutsettes opparbeidet med effektiv skjermende vegetasjon/beplantning.
h. Bebyggelsen må gis en slik utførelse at arbeidsmiljølovens krav til støyskjerming av arbeidsplass tilfredsstilles.
i. Før byggetillatelse gis må dokumenteres støyskjermende tiltak som sikrer at trafikkstøynivået ikke overstiger 30 dB (A) (effektivverdi døgn) innendørs i kontorene.
j. I uteområde mellom bebyggelse og E 18 skal oppføres nødvendig støyskjermende tiltak som sikrer at støynivå foran nederste etasjes vinduer ikke overstiger 70 dB (A).

3.2. Boligbebyggelse

a. Område merket B1 og B2 skal anvendes for boligbebyggelse.
b. I område B3 og B4 tillates rekkehusbebyggelse i 2 etg. Tomtedeling forutsettes gjennom felles delevegg. Tomt nr. 29 tillates utnyttet også til garasjeanlegg.

c. Biladkomster og gangveier samt utendørs anlegg skal være opparbeidet og godkjent før bebyggelse/deling tillates.
d. Bygningene skal ha sadeltak eller valmet tak.
e. Før utbygging skjer må dokumenteres at støynivået (evt. v.h.a. støyskjermende tiltak) ikke overstiger 55 dB (A) (effektivverdi) i utendørs oppholdsarealer.

3.3. Felles bestemmelser for byggeområdene.

a. Bygninger kan innenfor viste byggelinjer maksimalt oppføres i de antall etasjer, med den maksimale gesimshøyde og etasjetall og med den maksimale tomteutnyttelse som fremgår av reguleringskartet. Gulvarealet skal regnes etter byggeforskriftene – dog skal grunnarealet regnes som netto byggetomt – (uten tillegg).
b. Bebyggelsens grunnflate skal på ingen tomt overstige 17 % av netto byggetomt (eks. garasje)
c. I byggeområde B1 og B2 inngår ikke garasjer (inntil 36 m^2 størrelse) i utnyttelsesgraden, jfr. pkt. a og b ovenfor.
d. Bygningers fasadematerialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.
e. Ubebygde deler av tomteareal skal parkmessig behandles. Bestående vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning.
f. Parkeringsplasser opparbeides etter bygningsrådets bestemmelser og ut fra de til en hver tid gjeldende parkeringsnormer.
g. Reklame i område E tillates av trafikksikkerhetsmessige årsaker ikke ut mot E 18.

§ 4. FELLES AREAL

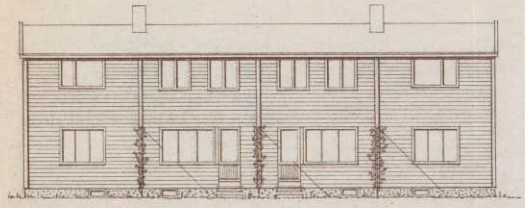
4.1. Felles naturområde skal holdes i hevd og skal tilhøre tomtene 13, 20 og 21.
4.2. Felles lekeplass skal tilhøre eiendommer i byggeområdene B1, B2, B3, B4 og B5.

§ 5. TRAFIKKOMRÅDER

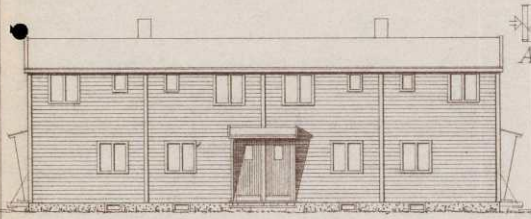
5.1. Område merket G skal anvendes som ren gang-/sykkelvei og opparbeides med effektiv bredde lik 3 m. Område merket Ga skal anvendes som gang-/sykkelvei – dog er veien samtidig kjøreadkomst for eiendommer med regulert avkjørsel fra veien.

§ 6. ANDRE BESTEMMELSER

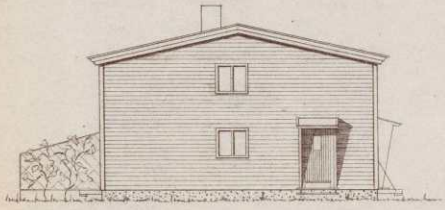
6.1. I frisiktområder ved veikryss tillates ikke terreng/vegetasjon som vil rage mer enn 0,5 m over kjørebane, jfr for øvrig veilovens § 29.
6.2. Bygningsrådet kan gjøre mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene i planen innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.



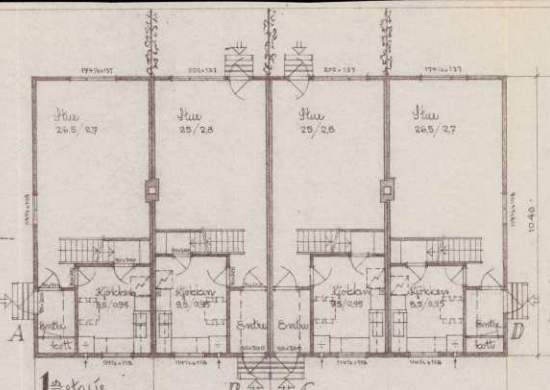
STUEFASADE



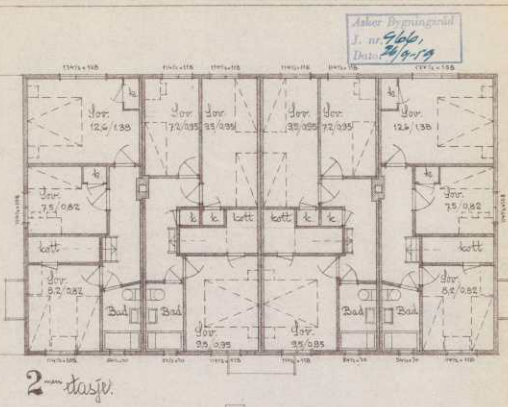
INNGANGSFASADE



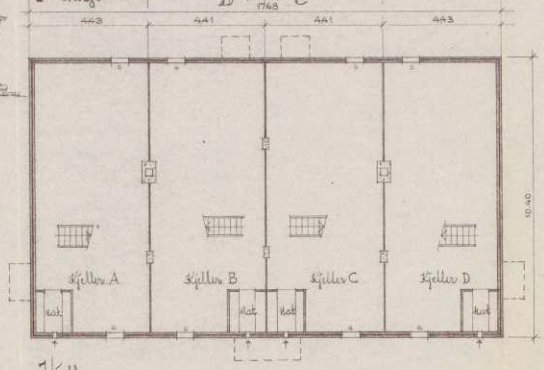
GAVL.



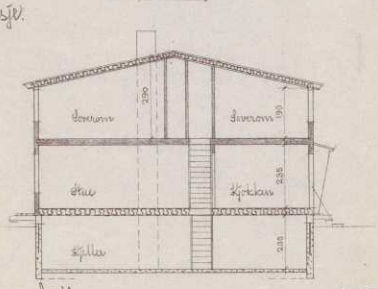
1ste etasje.



2den etasje.



Kjeller.



Snitt

Selvaag-Bygg-Type **408.**

Gnr. 49 Bnr. Undelstad

Planer, fasader, snitt Parsell 45

Mål 1:100 Rev. 18-9-59.

OSLO 14-1-1959

Asker Byggingråd
J. nr. 966,
Dato 21/9-59

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.:	49	Bnr.:	261	Fnr.:		Snr.:	

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Julie Oldeide, 01.04.26

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Asker kommune

Håvard Lørum
Undelstadveien 86 C

1387 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	BDEVOLD S**20/3037**	**GBNR 49/261, 49/262** L**11117/20**	**30.04.2020**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**20/3037**.

Delegasjonssak: 20/816

49/261, 49/262 - Tillatelse til tiltak for opparbeidelse av biloppstillingsplass - del av rekkehus
Undelstadveien 86 B / C Tiltakshaver: Håvard Lørum

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak for ovennevnte arbeider, mottatt 10.04.2020, og telefonsamtale 27.04.2020. Det vises til øvrige kommunikasjon i saken, og revidert kart mottatt 28.04.2020.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Eventuelt rivingsavfall skal deponeres/håndteres på en forsvarlig måte, jfr. plan- og bygningsloven § 29-8.

Tillatelsen er gyldig i 3 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til gitte tillatelser, og forholder seg til plan og bygningsloven og byggteknisk forskrift.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter biloppstillingsplass for 2 biler.

Biloppstilling er planlagt opparbeider på 27,5 m^2 mot nord, i samarbeid mellom to eiendommer i Undelstadveien 86 B og C. Plassen er planlagt plassert 2 m innenfor eiendomsgrense mot nordøst, med innkjøring fra Undelstadveien i nord.

Med grunnlag i opprinnelig plassering innenfor regulert siktsone, er det det søkt om dispensasjon fra planen. I henhold til revidert kart mottatt 28.04.2020 er siktsonen nå svært lite berørt av plassering for biloppstillingsplassen. Dispensasjonsforholdet utgår.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette gis av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **20/3037**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.2, nybygg biloppstillingsplass 16-50 m^2	4M	12.400,00
Totalt gebyr å betale		**12.400,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
Avd. leder byggesak

Berit Devold Tysseland
Byggesaksbehandler – midt/sør

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 49/261
Adresse: Undelstadveien 86C
Dato: 10.03.2026
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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 12.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**49**	Bnr:	**261**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Undelstadveien 86C, 1387 ASKER**						

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

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

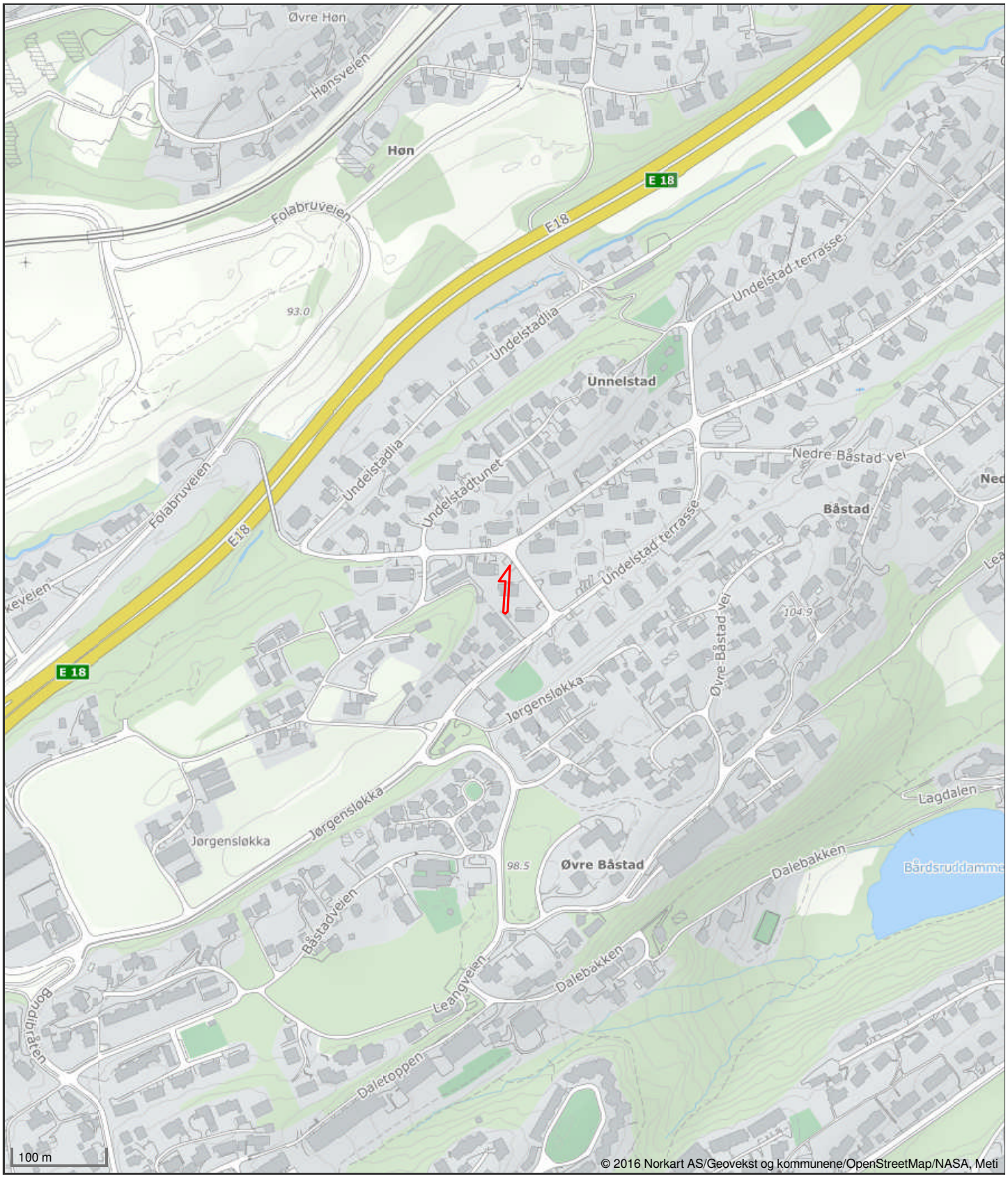
Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 49/261//



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.

Utskriftsdato: 10.03.2026

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.**	49	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Undelstadveien 86C, 1387 ASKER								

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	7 258,92 kr
Feiing	88,75 kr
Renovasjon	4 581,00 kr
Vann	6 906,52 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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 12.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**49**	Bnr:	**261**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Undelstadveien 86C, 1387 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

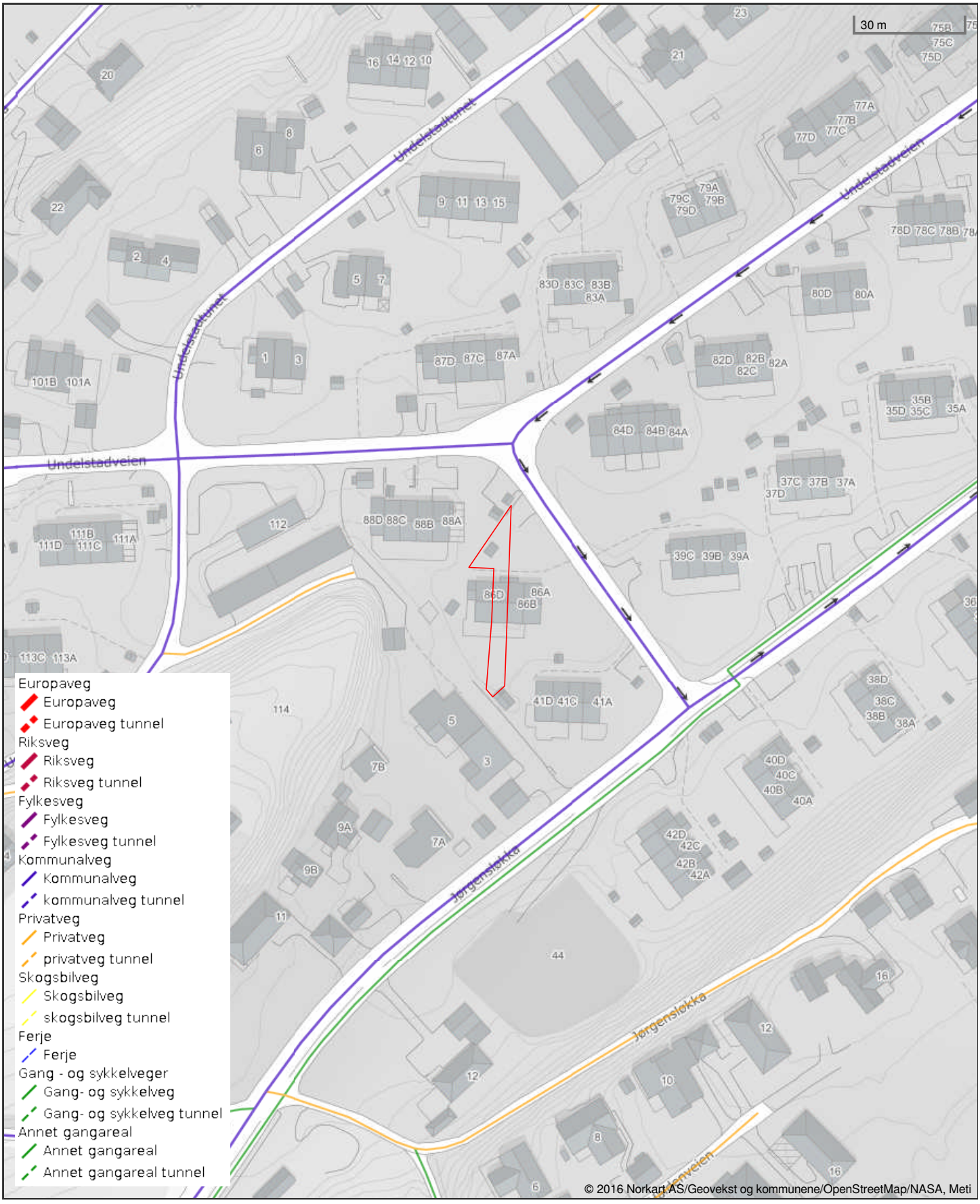
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 49/261//



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

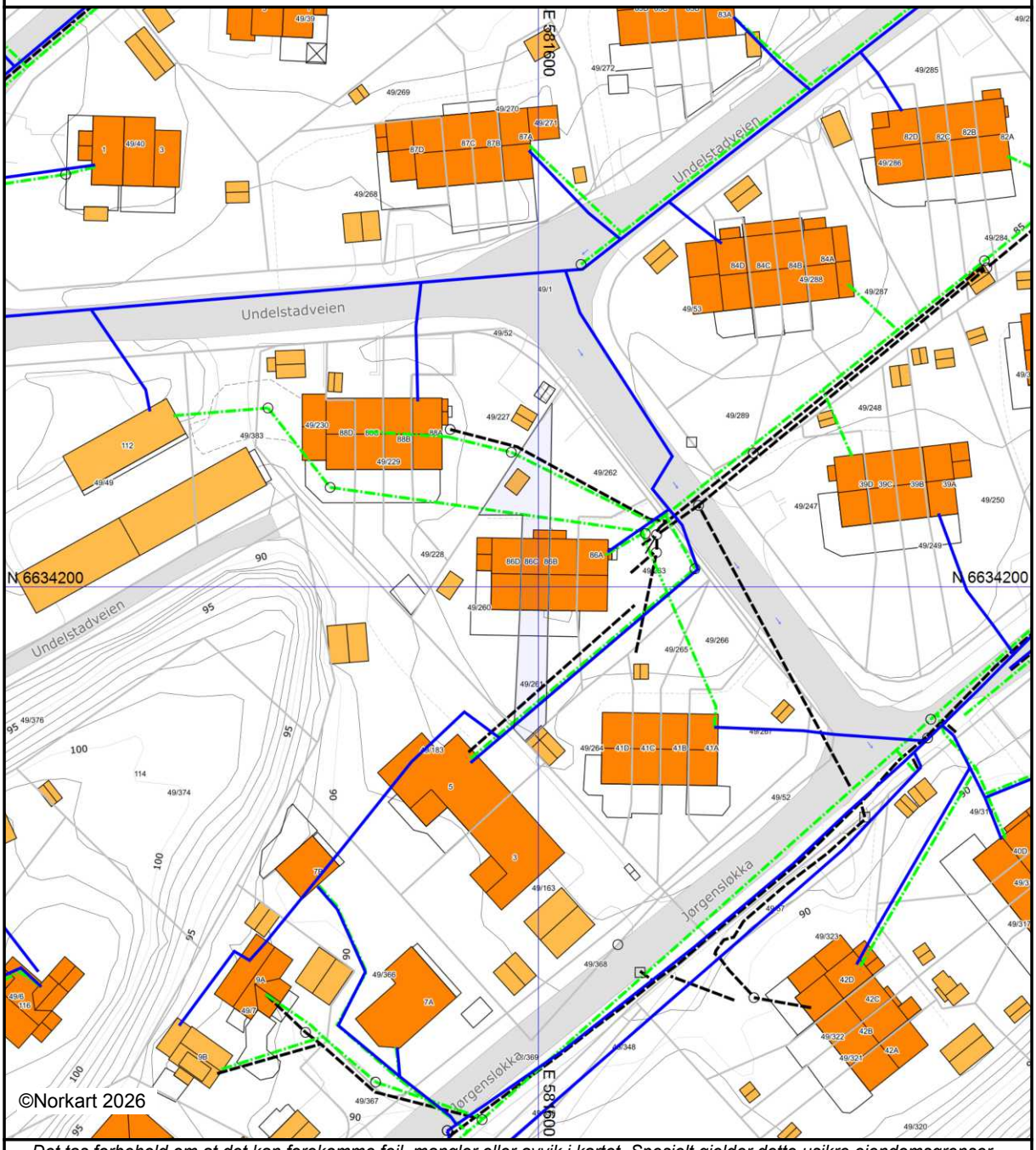
Eiendom: 49/261
Adresse: Undelstadveien 86C
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Undelstadveien 86C, 1387 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- 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** 253 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 253 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 253 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **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 under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220120F
Navn	Granlien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/392/120F_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 253 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B3

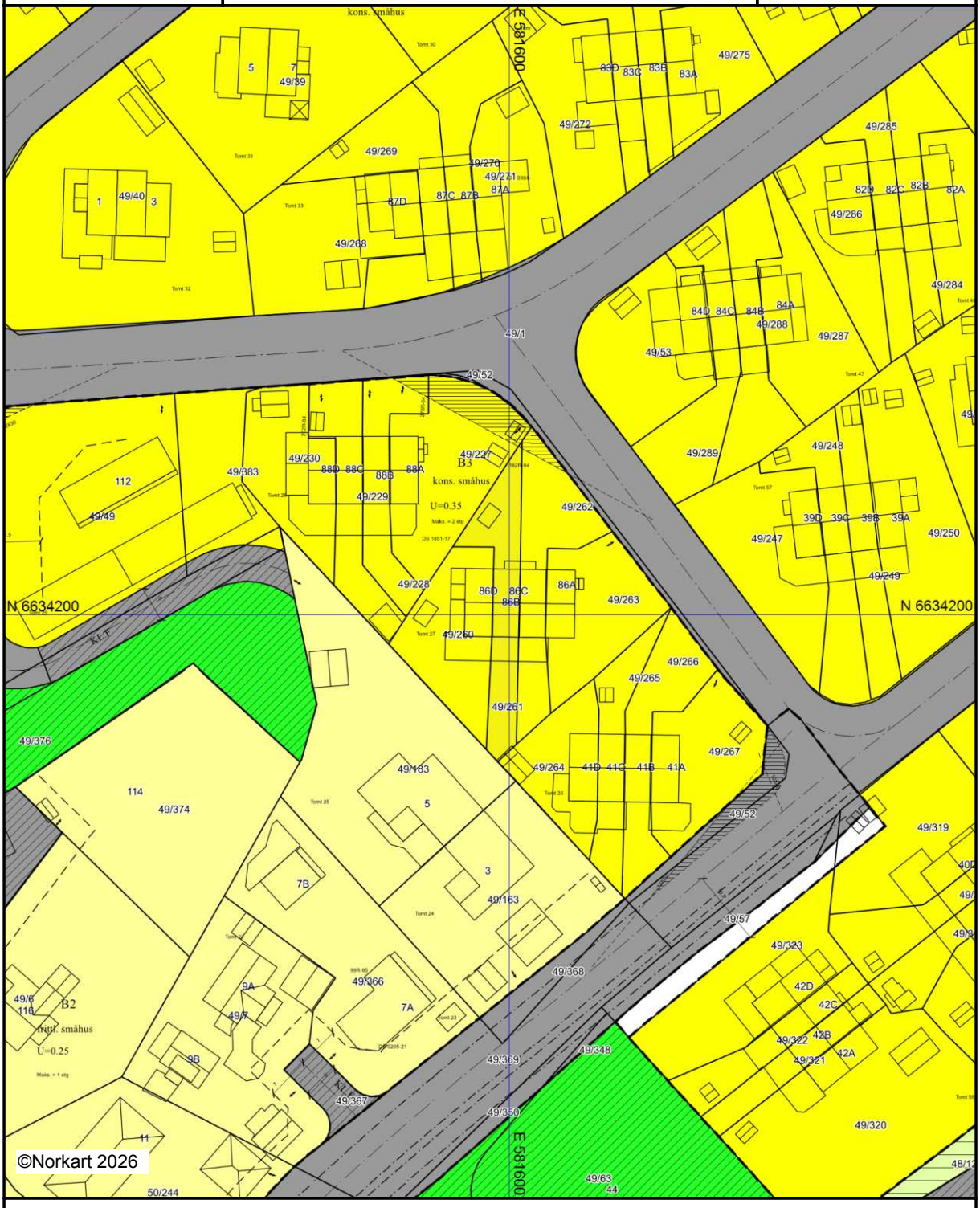
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 49/261
Adresse: Undelstadveien 86C
Dato: 10.03.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Solli & Partnere AS
Askerveien 50
1384 ASKER

Att.: Ingvild Eikeland

Deres ref.: Undelstadveien 86C (18260069)
Vår ref.: 038-1-098 Morten Henriksen 10.03.2026

Bolig 098 i Undelstad Huseierlag

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Undelstad Huseierlag
Org.nr.:	974805480
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	098
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	80158584
Eier:	Vestre, Siv
Adresse:	Undelstadveien 86C, 1387 ASKER

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	193 980
Andel formue pr 31.12.2025	8 801

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	3 265,00
TV/INTERNETT	606,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 871,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplan.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Trond Erik Anstensen,
Mobil: 92033346
E-post: mekkemus@gmail.com

Andre opplysninger
En del bruksnumre i huseierlaget har bundet seg til en kollektiv avtale på TV/Bredbånd og avtalen følger bruksnummeret videre ved overdragelse. Eventuelle ut/innmeldinger foretas av styret. Det følger med garasjeplass, denne er nummerert, konferer selger.

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Siv Vestre	
Adresse:	
Undelstadveien 86 C	
Postnummer:	Poststed:
1387	Asker
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
150177[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 670310 Tinglyst: 26.06.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Wenche Rasmussen	240741[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220	Asker	49	262		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220	Asker	49	261		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20.06.23	Wenche Rasmussen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det eksisterer en skriftlig avtale mellom tilbakshaver (Håvard Lørum) og hjemmelshaver (Wenche Rasmussen) datert 01.05.20, uten oppsigelsesdato.

Avtalen gjelder for rettighet for tiltakshaver til å benytte og vedlikeholde vei eid av hjemmelshaver.

Avtalens omfang: Avtalen gjelder bruk av privat vei frem til tiltakshavers tomteadresse, samt deler av 1 biloppstillingsplass. Dette vil si veirett for inntil 1 bruksenhet, og deler av 1 biloppstillingsplass (ligger på tomt grensen til Gnr. 49 Bnr. 261 og Gnr. 49 Bnr. 262).

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Tiltakshaver har bekostet innkjøringen, 1 biloppstillingsplass for Gnr. 49 Bnr. 261 og 1 biloppstillingsplass for Gnr. 49 Bnr. 262. Det har blitt satt opp gjerde mot resten av tomten. Det er blitt lagt ned 50 mm rør for begge biloppstillingsplasser til hver sin boenhet, for fremtidig strømkontakt. Innkjøring og parkering er belagt med beleggingstein, og tiltakshaver har bekostet dette.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Asker, 20.06.23	Wenche Rasmussen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 261	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Undelstadveien 86 C, gatenr 1258	**Grunnkrets:**	803	Undelstad
	1387 Asker	**Valgkrets:**	3	Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 56	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.10.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	252,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/49/261	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/49/261	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.10.1976	Avgiver	3203/49/52	-253,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/49/261	253,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Undelstadveien 86 C	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16270407			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

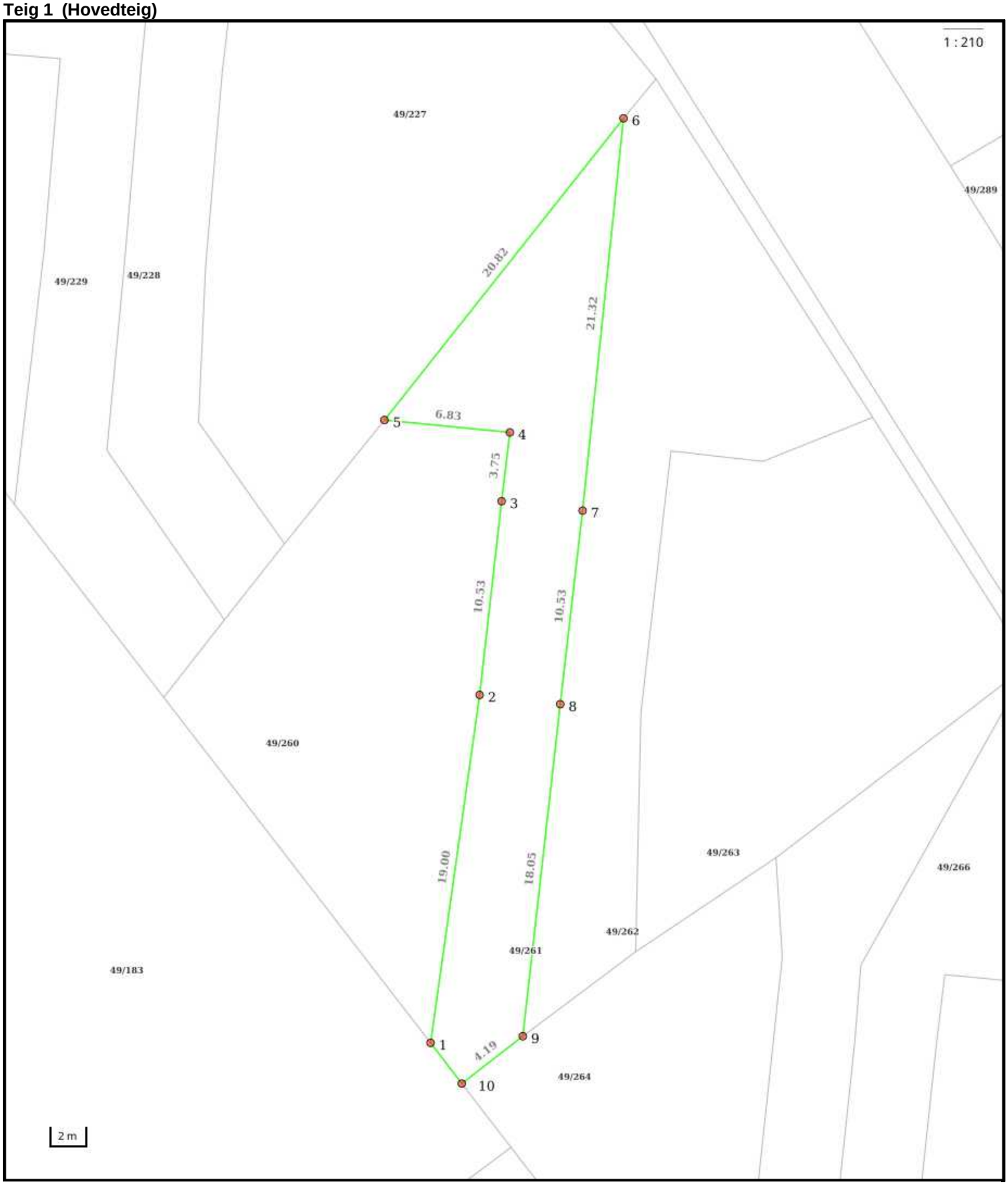
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 252,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 177,91	581 596,21	19,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 196,89	581 597,16	10,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 207,42	581 597,40	3,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 211,17	581 597,51	6,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 211,22	581 590,68	20,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 228,63	581 602,10	21,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 207,31	581 601,81	10,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 196,78	581 601,55	18,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 178,73	581 601,16	4,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 175,88	581 598,09	2,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Undelstadveien 86C

Nabolaget Undelstad/Båstad - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	21 min 2 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km
Vettre skole (1-7 kl.) 324 elever, 18 klasser	5 min 3.1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	5 min 2.6 km
Asker videregående skole 486 elever	15 min 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jørgensløkka Linje 297	3 min 0.3 km
Høn stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 23.9 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Båstadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Bleikerfaret barnehage (1-6 år) 98 barn	19 min 1.2 km
Leikestua barnehage (1-5 år) 28 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fusdal	13 min
Joker Asker Stasjon	17 min

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

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	20 min
Vitusapotek Asker	18 min
Asker Vinmonopol	20 min

SPORT

Undelstad fotball- og skøytebane	4 min
Nedre Båstadvei ballplass	11 min
EVO Asker	13 min
SATS Asker	15 min

«Gode naboer og et trygt og velholdt strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

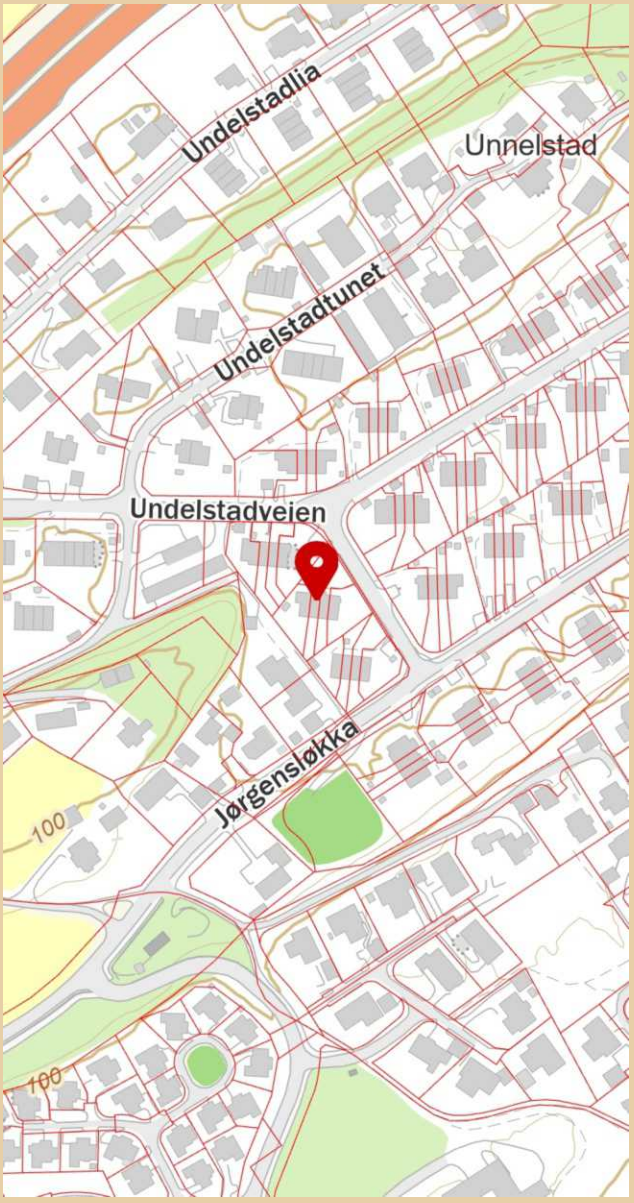
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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:
Undelstadveien 86C, 1387 Asker
Gnr. 49, Bnr. 261, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Ingvild Eikeland

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 974 06 800

E-post: ingvild.eikeland@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.
