PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

LAGDALEN 57

Vedlegg

Tilstandsrapport

4 - roms leilighet

Lagdalen 57 , 1392 VETTRE

ASKER kommune

gnr. 52, bnr. 226, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-1997 **Eiendomsverdi ref nr:** MH1319

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av

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.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig



Truls Stokker

truls@atfas.no

901 49 880

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Leilighet i bygg ferdigstilt i 2003.
Boligen er senere noe ombygget.
I hovedsak har boligen standard fra byggeår.
Den anses være normalt brukt og vedlikeholdt.
Noe avvik registrert, men et generelt bra totalinntrykk.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Undersøkelsen har ikke kunnet gjennomføres i samsvar med forskrift til avhendingsloven for enkelte bygningsdeler på grunn av manglende tilgjengelighet.
For disse delene foreligger det derfor vesentlig begrenset undersøkelsesgrunnlag, og skjulte feil, skader eller avvik kan ikke utelukkes. Tilstanden er derfor beheftet med usikkerhet.

4 - roms leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong og tre.
Yttervegger er i betong og bindingsverk. Fasade med panel.
Saltak av tre tekket med betongstein.

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funsksjonstestet.

Ytterdører i tre og aluminium med isolerglass
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Takterrasse i betong med fliser.
Rekkverk i stål og glass.
Det er nyere pergola montert over deler av terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett og fliser
Vegger med malte flater, panel og fliser.
Himlinger med panel og malte flater.

Boligen har elementpipe. Peis i stuen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Sluk er ikke lokalisert.
Ikke mulig å kontrollere fallforhold.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via spalte i vindu.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Bad/vaskerom
Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra gulv ved dør. 10 mm fall fra gulv ved ytterdør.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Utstyret har avløp i vegg via pumpe.
Det er naturlig ventilering. Kun ventil i vindu.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.

Innredning av bra kvalitet, men noe bruksmerker.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming via felles sentralfyr - vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Peis med vedfyring i stuen.
Felles varmtvann i bygget.

Naturlig ventilering i boligen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK. Stoppekran i felles fyrrom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har vannbåren gulvvarme.

3 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. 8 kurser.
Sikringsskap plassert i fellesrom.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkehetsrisiko.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

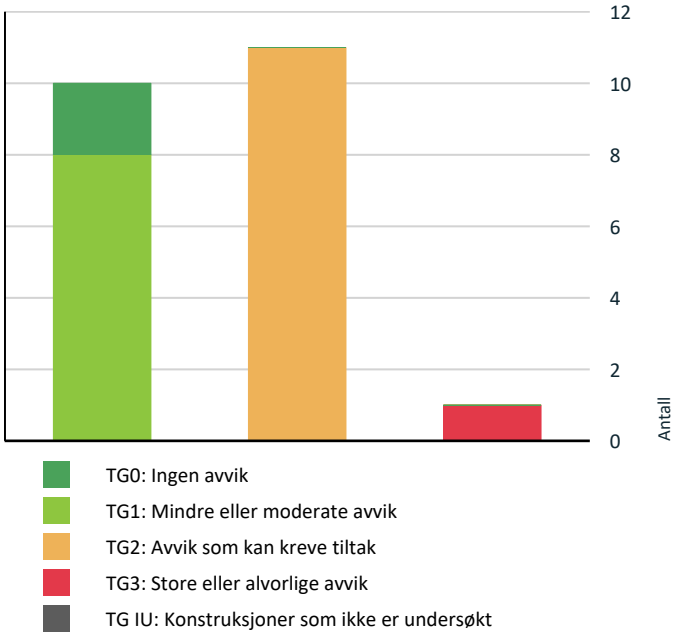
4 - roms leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.
Dog foreligger det tinglyst oppdelingsbegjæring med tegninger. Disse stemmer ikke med faktisk bruk.
I flg eier har sameiet satt i gang prosess med reseksjonering.

Sammendrag av boligens tilstand

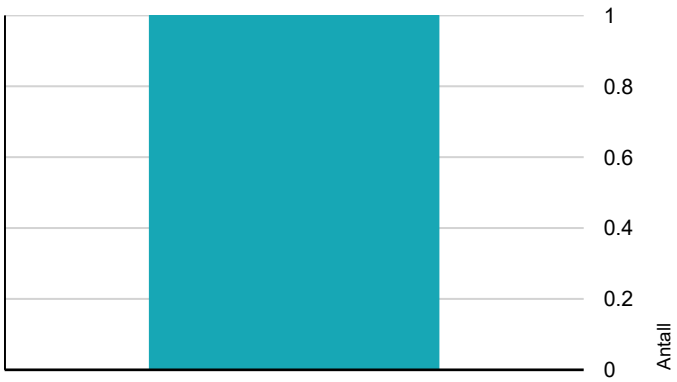
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

4 - roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

4 - ROMS LEILIGHET



Byggeår
2003

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.
Noe værslitte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre og aluminium med isolerglass
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.
Dels værslitte dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse i betong med fliser.
Rekkverk i stål og glass.
Det er nyere pergola montert over deler av terrassen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Noen løse fliser registrert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av utilgjengelig membran er usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon.
Konsekvens av visuell karakter.

INNVENDIG

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Peis i stuen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Sluk er ikke lokalisert.
Ikke mulig å kontrollere fallforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Det er usikkerhet rundt fallforhold og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å lokalisere sluk og kontrollere fallforhold på gulvet.

Usikkerhet rundt fall og slukløsning medfører økt risiko for at vann ikke ledes effektivt bort, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på slukløsning og utført tettesjikt/membran.
Det må etableres tilfredsstillende sluk og tettesjikt for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende eller ukjent sluk og tettesjikt er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oversteget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via spalte i vindu.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra gulv ved dør. 10 mm fall fra gulv ved ytterdør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Utstyret har avløp i vegg via pumpe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oversteget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering. Kun ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap i rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.

Innredning av bra kvalitet, men noe bruksmerker.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK. Stoppekran i felles fyrrom.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

3 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. 8 kurser.
Sikringsskap plassert i fellesrom.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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.
   2003

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales utvidet kontroll av el-anlegget

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



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

Beskrivelse

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkehetsrisiko.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Komfyrvakt er ikke montert på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens av eventuelle forhøyede radonverdier innebærer helserisiko ved langvarig opphold i boligen,

Konsekvens av manglende komfyrvakt er sikkerhetsrisiko ved overoppheting i kokesonen.

Avvik vedr. krav til rekkverk iht dagens krav anses være sikkerhetsrisiko.

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

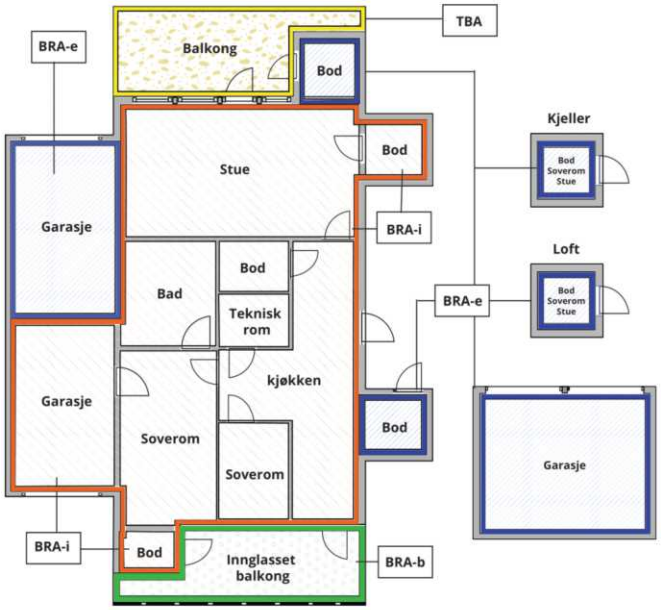
Hva er måleverdig areal?

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

4 - roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	175	5		180	82
SUM	**175**	**5**			**82**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, bod, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, 2 stuer, bad/vaskerom, hall	Bod i fellesrom	

Kommentar

I tillegg er det parkering for 1 bil i fellesgarasje - adkomst direkte fra boligen.
Bod i fellesrom har adkomst via fellesgarasje.

Det er ikke samsvar mellom tinglyst oppdelingsbegjæring og faktisk bruk.
Arealoppmåling er iht faktisk bruk og opplysninger fra eier.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har en asymmetrisk form som gjør den utfordrende å måle opp. Det kan derfor være avvik vedr. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.
Dog foreligger det tinglyst oppdelingsbegjæring med tegninger. Disse stemmer ikke med faktisk bruk.
I flg eier har sameiet satt i gang prosess med reseksjonering.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Trygve Johan Knudsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	52	226		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lagdalen 57

Hjemmelshaver
Ormåsen-Knudsen Eva Cesilie, Knudsen Trygve Johan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	31.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260094

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trygve Johan Knudsen	Eva C Ormåsen-Knudsen

Gateadresse
Lagdalen 57

Poststed	Postnr
VETTRE	1392

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP864981.12.1.

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: 18260094

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Lekkasje i felles garasje fra badrom tilknyttet leilighet over. Lekkasjen er tettet, eier av leiligheten oppgraderer bad samt tak i garasjen.

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

Beskrivelse: Noe skjevhet i gulv under seg på soverom ved siden av gangen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mus/rotteaktivitet i sameiet i vinter, og det ble avdekket hull inn bak kjøkkenbenken mot yttervegg. Sameiet byttet leverandør fra Rentokil til SkadedyrProffen A/S som har gjennomført tetting av alle mulige innganger til hele eiendommen tilknyttet sameiet. Etter at tiltakene kom på plass er det ifølge Skadedyrproffen AS ikke registrert ny aktivitet og dette er under kontroll

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: Magnetitt filter, skiftet og renset.

Arbeid utført av: Centrum rør A/S

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: Ja ca årlig kontroll av varmepumpe tilknyttet sameiet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installasjon av godkjent EL ladestasjon utført av elektriker Terje Olafsen

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260094

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført arbeid med ny Pergola på terrassen. Spylt og renset taksten på hele huset 2025.
Arbeid utført av	Fasadeprodukter

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

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	Skadedyrproffen AS kom med en rapport etter gjennomførte tiltak.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er gjennomført ny oppmåling av samtlige leiligheter i sameiet, som medfører at leiligheten får en justering i husleien. Aktuelle leilighet får en liten økning i % andel, da oppmålingen viste at leiligheten var noe større enn opprinnelig oppmåling.

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	Se tidligere svar ang. skadedyr som er sluttført.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260094

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260094

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trygve Knudsen	8fbd69e93a2c5fba01e27 7cdc9b4142c84319e4c	16.04.2026 17:42:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Cesilie Ormåsen knudsen	11f358b0057496393280fb 84e40c09037c96afbd	16.04.2026 20:43:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260094

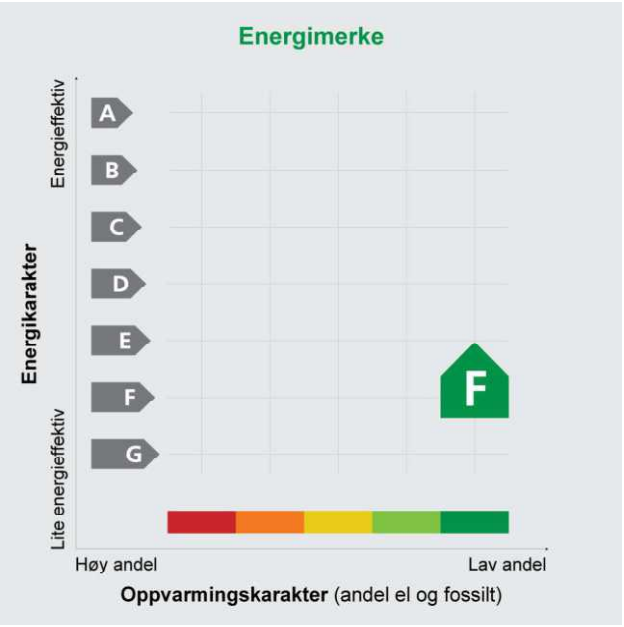
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Lagdalen 57
Postnr	1362
Sted	Vettre
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	52
Bnr.	226
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1368487
Dato	11.03.2022



Innmeldt av	Maia Søe Paulsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
18260094	24.03.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet lagdalen

Adresse:	Lagdalen 57, 1392 VETTRE
Hjemmelshaver(e):	Trygve Johan Knudsen Eva C Ormåsen-Knudsen
Eiendom:	gnr. 52, bnr. 226, snr. 2 i Asker

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Solli & Partnere

Jan Henning Solli
Eiendomsmegler MNEF/ Partner

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 52, bnr. 226, snr. 2 i Asker
Adresse: Lagdalen 57, 1392 VETTRE
Onr. 18260094

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4.872,-

Pr 0
Felleskostnader inkluderer: Strøm fellesanlegg, varmepumpe, varmekabler i bakken, utelys, renovasjon, brøyt/strø, div drift klipping og reparasjon/Service

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr 0,-
Kr
og driftsutgifter Kr 0,-

Utestående krav: 0,- P

Forsikret i IF Polisenr SP864981.12.1. Forfall: november Betalt

Andel felles gjeld kr. 0,- pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin
avdrag

Hvis flere felleslån: Sameiet tar ikke opp lån. Eier av seksjon betaler inn sin andel ved behov.

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

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

Reseksjonering av alle leiligheter i sameiet vil medføre en justering av husleie etter nye tegninger og mål.

Vedtak om nye vedtekter, kopi av forslag lagt ut av Huseierne. (sameie er medlem)

PRIVATMEGLEREN

Systematisk utbedring av vedlikehold, skifte utelys i bakken, rep tak i bod etc

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

Eventuell annen informasjon:

Det jobbes med en vedlikeholdsplan som vedtas hvert år. Det blir noe ekstra innbetalinger for dette.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	N/A
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja, men styret skal kjenne til det.	
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja, to plasser. Oppmerket ute, garasjeplass inne.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	

PRIVATMEGLEREN

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn:	Bodil Strømmen
Adresse:	Lagdalen 59,- 1392 Vettre
Telefon:	95 15 73 91
Fax:	
E-post:	sameietlagdalen@gmail.com

Send svar til: jan.henning.solli@privatmegleren.no¤

Dato og sted: Asker 01/04 2026

Forretningsførers stempel/underskrift

BALANSE

	EIENDELER	2024	2023
	OMLØPSMIDLER:		
4*	Forskuddsbetalte utgifter	35 476	39 870
	Fordring fellesutgifter	0	0
	Bankinnskudd	12 794	94 074
	SUM EIENDELER	**48 270**	**133 944**
	OPPTJENT EGENKAPITAL		
5*	Annen egenkapital	18 270	8 266
	GJELD		
	Forskuddsbetalte fellesutgifter	0	23 874
	Leverandørgjeld	30 000	35 665
	Påløpte kostnader	0	2 775
	SUM GJELD	**30 000**	**62 314**
	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	**48 270**	**70 580**

Vettre, 24.03.2025

Bodil Strømmen
Styreleder

Trygve Johan Knudsen
Styremedlem

Haakon Berg Wiken
Styremedlem

NOTER

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.
Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Note 2	**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**	**2024**	**2023**
	Utvendig anlegg - ordinære kostnader	31 672	63 938
	Ekstraordinært drift og vedlikehold	373 155	0
	SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**404 827**	**63 938**

Note 3	**ORDINÆRE DRIFTSKOSTNADER**	**2024**	**2023**
	Snøbrøyting, strøing og feiing	43 278	56 991
	Renhold / takvask	36 011	0
	Andre driftskostnader	19 110	6 551
	Bank og kortgebyr	8 516	2 641
	Huseiernes Landsforbund	2 130	1 990
	SUM ORDINÆRE DRIFTSKOSTN.	**109 045**	**68 173**

Note 4	**FORSKUDDSBETALTE UTGIFTER**	
	Forsikring, forskuddsbetalt for 2025	35 477
	Sum forskuddsbetalte utgifter	**35 477**

Note 5	**ANNEN EGENKAPITAL**	
	Egenkapital 1.1.24	133 944
	Periodens resultat	-115 675
	Annen egenkapital 31.12.24	**18 269**

RESULTAT

NOTE		RESULTATREGNSKAP		BUDSJETT	
		2024	2023	2024	2025
	DRIFTSINNTEKTER				
	Inntekter ordinære fellesutgifter	272 461	243 981	251 605	251 616
	Ekstra innbetaling av fellesutgifter	300 000	164 654	300 000	0
	SUM DRIFTSINNTEKTER	**572 461**	**408 635**	**551 605**	**251 616**
	DRIFTSUTGIFTER				
	Forretningsførerhonorar	-23 633	-6 927	-6 927	-15 000
2*	Drift og vedlikehold	-404 827	-63 938	-387 938	-67 000
	Forsikringer	-51 696	-40 972	-40 972	-48 000
	Kommunale avgifter	-21 182	-27 612	-27 612	-22 000
	Elektrisk energi	-78 546	-75 461	-75 461	-81 000
3*	Ordinære driftskostnader	-109 045	-68 173	-68 173	-18 000
	SUM DRIFTSUTGIFTER	**-688 929**	**-283 083**	**-607 083**	**-251 000**
	RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**-116 468**	**125 552**	**-55 478**	**616**
	FINANSPOSTER				
	Finansinntekter	793	126	0	0
	Finanskostnader				
	ÅRETS RESULTAT	**-115 675**	**125 678**	**-55 478**	**616**
		underskudd	*overskudd*		

VEDTEKTER FOR SAMEIET LAGDALEN

KAP. 1- NAVN OG FORMÅL.

§ 1-1 Navn
Sameiets navn er **Sameiet Lagdalen** og består av Lagdalen 55 (seksjonene 3, 4, 5 og 6), Lagdalen 57 og Lagdalen 59. Sameiet omfatter 6 stk leiligheter på eiendommen g.nr 52 b.nr.226 i Asker kommune i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 03.07.2003.

§ 1-2 Formål
Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse avgjøres dette med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at der er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Seksjonseierne har full fysisk og rettslig råderett over evt. Loftsarealer utvendig vegger, tak og lignende som grenser naturlig til enheten. Det samme gjelder utearealer, terrasser og arealer som er naturlig brukt av seksjonseierne.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon inkl. arealene rundt som naturlig følger enheten. Sameierene har full rett til overdragelse, pantsettelse og utleie jf. § 2-3 og § 2-4.

§ 2-3 Godkjennelse av sameierer og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp tilsvarende inntil 1G. Dette kan tinglyses på hver seksjon.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte- mandat og innkalling.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april mnd.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og plan med budsjettforslag for nytt driftsår.

For at forslag som krever 2/3 flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkalling.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 5 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal behandles.

§ 3-3 Stemmerett og fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett i forhold til sameierbrøken.

Seksjonseier har mulighet for å ta med seg rådgiver til sameiermøtet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi rådgiveren rett til å uttale seg.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjennelse av årsregnskap og kommende års budsjett herunder fastsettelse av a -kontobeløp
3. Valg
4. Valg av desisor – en fra sameiet
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på møtet. Protokollen leses opp før avslutningen på møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierene. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 3-5 Stemmeregler og habilitet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor treffes alle beslutninger med 2/3 flertall – j. Fr § 3 – 3.
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygning, påbygning, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig, forvaltning og vedlikehold.
2. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i felleskap.
3. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning
4. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
5. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.
6. Tiltak som har sammenheng med eiernes bo eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
7. Endring av vedtektene.

Endring av den fysiske og rettslige råderetten i vedtektene krever i sameiet 100 % flertall fra sameierene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakterer krever tilslutning fra alle sameierene.
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget nærstående ansvar.

KAP. 4 STYRET

§ 4-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierene. Styret skal bestå av 3 medlemmer hvorav en leder. Styrets leder velges særskilt av sameiet.

Styret skal kun bestå av medlemmer fra boligseksjonene.

Styrets leder og styremedlemmer velges for en periode på to år. Tjenestetiden opphører på det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper etter at nytt styret er konstituert. Styremedlemmer kan ta gjenvalg.

§4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder eller i dennes fravær en annen fra styret.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å kontrollere de instrukser, fastsette godtgjørelse og føre tilsyn med de ressurser som sameiet velger å leie/kjøpe etter avtale

I felles anliggender representerer styret sameierene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 4-3 Stemmeregler og habilitet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet følger bestemmelsene i eierseksjonsloven § 44. Det velges ikke revisor da antall seksjoner er under 8. Ref.§ 3-4, så velges en desisor som før generalforsamling går igjennom årsregnskap slik at kontrollfunksjonen blir ivaretatt. Sameiet har til en hver tid likevel mulighet til å velge en revisor for en gitt periode

KAP. 5 Andre bestemmelser

§ 5-1 Felleskostnader

Felleskostnader i sameiet fordeles i henhold til Lov om eierseksjoners §23:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene

Ved innvendig bygningsmessige endringer skal styret underrettes.

Ved manglende innvendig vedlikehold fra den enkelte sameier kan styret, etter varsel, foreta det vedlikeholdet som er nødvendig, for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for de andre sameierene. Dette utøves for vedkommende egen regning.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer.

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar. Styret fastsetter dugnadsbehov og organisering.

Styret utarbeider tiltak vedrørende mer hyppige gjøremål som snømåking, gressklipping etc.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a-konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan seksjonseieren ha dyr så lenge dette ikke går ut over de andre sameierene. I tidsrommet 23:00 til 07:30 skal det være stille i sameiet. Det må da ikke forekomme aktiviteter fra barn, voksne eller dyr som lager støy som ikke kan tolereres av de andre sameierene.

Ved bruk av fottøy innvendig bør dette være av en slik art som ikke går ut over de andre sameierene.

Innvendig løping fra barn, voksne eller dyr skal helst ikke forekomme i arealer som grenser ned til annen sameier.

Det er anledning til å avholde fest/sammenkomst i sameiet som kan strekke seg til kl 02.00 om natten etter forutgående varsel til øvrige beboere. Deretter skal det være stille. Festarrangør er ansvarlig for evt. opprydding på fellesarealer umiddelbart etter festens slutt og at det også er ro ute etter kl 02

Nye husordensregler kan ikke ha tilbakevirkende kraft og er gjeldende fra den dato reglene vedtas i sameiermøtet.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, husordensregler eller annet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jf. Eierseksjonsloven § 26 og vedtekter for sameiet.

§ 5-7 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierer til plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-8 Annet

1. Garasjeplassen i garasjen under seksjon 1 tilhører seksjon 1 og 2 med venstre og høyre plass.
2. Arealene etter de opprinnelige bodplassene tilfaller seksjon 1 og 2.
3. Eierne av seksjon 1-2-3-4 har rettighet før de andre sameierene til å oppføre 1 stk Garasjeplass på arealet ned med innkjøringen til eiendommen. Skulle noen av de andre sameierene ikke ønske dette eller at det ikke er flertall for dette kan de som ønsker det av seksjon 1-2-3-4 sette dette opp i egen regi. Disse mister da plasser ved husets inngang i forhold til antall plasser de får i garasje. Eks. en plass i garasje gir minus en plass ved husets inngang. Seksjon nummer 1 har rettighet først så nr.2 osv
4. Boden inne ved teknisk rom skal tilhøre seksjons nr. 2, men andre seksjonseierne må ha tilgang til det tekniske rommet i akutte situasjoner. Er ikke situasjonen akutt skal seksjonseierne først kontakte eieren av seksjonsnummer 2 før inngang.

Punktene ovenfor er ufravikelig og kan ikke endres uten 100 % tilslutning fra sameierene. Disse vedtektene tinglyses på eiendommen når nytt styre er valgt.

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 Kommer til anvendelse så fremt annet ikke er nevnt i vedtektene.

Vettre, 22. april 2008

.....
Grethe Aasved
Styreleder

Følgende enheter er medlem av sameiet og med respektive eierbrøk i sameiet

Lagdalen 59,	208/693
Lagdalen 57,	161/693
Seksjon 3,	104/693
Seksjon 4,	104/693
Seksjon 5,	58/693
Seksjon 6,	58/693

Vettre, 22. april 2008

.....
Marianne Skorgan
Tom Samuelsen
(Lagdalen 59)

.....
Magnus Bergman
Inger Marie Bergman
(Lagdalen 55, seksj. 4)

.....
Grethe Aasved
(Lagdalen 57)

.....
Harald Fagerhaug
(Lagdalen 55, seksj. 5)

.....
Odd Erik Skattebo
Anne Marie Bornøft
(Lagdalen 55, seksj. 3)

.....
Tom Martin Carlson Ekjord
Line Carlson Ekjord
(Lagdalen 55, sekj. 6)

PROTOKOLL ÅRSMØTE I SAMEIET LAGDALEN

Årsmøte i Sameiet Lagdalen, mandag 13. april 2026 klokken 18.00 hos Bodil Strømmen, Lagdalen 59

Tilstede:
Seksjon 1: Bodil Strømmen
Seksjon 2: Eva Cesilie Ormåsen-Knudsen, Trygve Knudsen
Seksjon 3: Anne Marie Villa
Seksjon 4: Cristina Dorati Bjerkåsholmen - nei
Seksjon 5: Fredrik Kjeldsen, Vilde Olsen
Seksjon 6: Lina Mulaosmanvic, Emir Mulaosmanvic

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING

- Opptak av navnefortegnelse - Ja
- Valg av sekretær og protokollvitner - Lina Mulaosmanvic
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn - Ja
- Valg av møteleder - styreleder Bodil Strømmen

2. OPPSUMMERING 2025

1. Nye beboere i 55 - seksjon 3
2. Nye beboere i 55 - seksjon 5 3. Sykkelstativ
4. Gruskasse med påfyllsavtale
5. Nye utelamper i sving
6. Drensrør nedre parkering
7. Oppmåling og merking av parkering
8. Dugnad med vask av dunker , mosefjerning, hagearbeid, feiing
9. Nye spader
10. Ny matte i 55
11. Lufteventil i trapperom
12. Brannvarsler i trapperom 55
13. HMS plan utsendt og gjennomgått
14. Malt balkonger
15. 4 sameiemøter i tillegg til årsmøtet
16. Evaluering av evt bevegelse i muren i vei
17. Skifte av skadedyr-selskap fra Rentokil til Skadedyr-proffen

3. REGNSKAPET 2025

Ekstra innbetalinger utover husleie 95.000,- (252.000 husleie)
Ekstra ordinære utgifter 57.000,- for utvendige lamper

- gruskasse 3100 og sykkelstativ 400,
- 11287,50 Terje Olafsen - utelamper 999
- skadedyrproffen tre fakturaer 21.000,- ● terje olafsen 5468,25 lamper
- lampe 497
- ts håndverk 22715,- rest balkong
- maling 1661,16
- trygve 1926,51
- lamper 5592 og 3495

Sameiet hadde et overskudd på 13.702,- etter ekstrainnbetalinger.

4. BUDSJETT FOR 2026

- Redegjørelse av likviditet i sameiet:
  - Ingen egenkapital
  - Vedlikeholdsbehov
  - Enighet om ønske om å bygge opp et vedlikeholdsfond over tid på min 300.000,-
- Fastsettelse av budsjett 2026 med fellesutgifter og ekstra innbetalinger
  - Innbetaling av 150.000,- etter brøk
- Plan for vedlikehold
  -

	Estimat
Skifte planker i tak boder, tette papp/beslag	15 000
Resterende arbeid terrasse Fredrik/Vilde	5 000
Taksjekk	5 000
Bytte råtne vannbord	15 000
Utvendig vask av bygg	30 000
Lys vei	40 000
Reseksjonering	30 000
Oppussing gang 55 - 10.000,- pluss dugnad	10 000
Buffer	
	150 000

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Ingen godtgjørelse
Styreleder utfører daglig regnskapsarbeid for betaling av regninger og avstemming økonomi samt inn sending til regnskapsbyrå Eminentia ved årsslutt for ferdigstillelse regnskap

6. VALG AV STYRE

- Valg - Valg av styreleder for 2 år (Bodil vært i 4 år, meld interesse)
- Valg - Valg av styremedlem for 2 år (Trygve går ut - Fredrik går inn) ● ikke valg - Styremedlem gjenværende 1 år (Lina)

Bodil og Fredrik ble enstemmig stemt inn for styreverv for 2 år.

7. DRIFTSOPPGAVER I SAMEIET 2026

Oppgaver i sameiet:

- Sørge for blomster ute på gårdsplass - Lina
- Skiftning av lyspærer ute
- Fjerning av ugress og mose på gårdsplass og langs vei, både på asfalt og mur
- Fjerning av løv og annet avfall i takrenne-filtrene
- Fjerne løv og rense under rist i inngangspartiet nr 55
- Måke snø for tilgjengelighet for søppeldunker
- Planere grus og stein på parkeringsplass nede etter regnvær - dugnadsøkt ved behov
- Klipping gress/trær på fellesareal - dugnadsøkt ved behov. Trygve sjekker med familie.

8. INNKOMNE SAKER FOR 2026

1. **Saker fra styret:**
    a. Oppdatering for godkjenning av nye vedtekter
        i. Diskusjon:
            1. sjekke om det er siste versjon, ring huseierne ref 2017
            2. ikke airbnb, ikke utleie 2.3 og godkjenning av styret
            3. beholde modell om styre, leder og 2 til kap 8
            4. kap 3 felleskostnader - øke med å bygge vedlikeholdsfond
            5. slette kapitler uten interesse
            6. Flytte over spesifikke saker fra sameiets tidligere vedtekter
            7. Fylle ut med Lagdalen
            8. Kalle inn til nytt møte for godkjenning
    b. HMS liste utsendt med vedlegg - ok godkjent. Følges opp av styret.
    c. Vedlikeholdsplan som krever ekstra innbetaling - informasjon fra styret

	Estimat
Skifte planker i tak boder, tette papp/beslag	15 000
Resterende arbeid terrasse Fredrik/Vilde	5 000
Taksjekk	5 000
Bytte råtne vannbord	15 000
Utvendig vask av bygg	30 000
Lys vei	40 000
Reseksjonering	30 000
Oppussing gang 55 - 10.000,- pluss dugnad	10 000
Buffer	
	150 000

    d. Ekstra innbetaling for nødvendig vedlikehold per seksjon
        i. Antatt behov for vedlikehold og buffer 150.000. Betales fordelt etter brøk og betales i 2 innbetalinger (merk betaling med ekstrainnbetaling).

1. Frist 1. mai 2026 - halvpart
2. Frist 1. august 2026 - kvartalsbeløp
3. Frist 1. nov 2026 - kvartalsbeløp

Kalkulator for ekstra innbetalinger

Seksjon	Eier	Brøk (Sameie)	Innbetaling	Halve beløpet	Kvartal
59 - 1	Bodil	208	45 022 kr	**22 511 kr**	**11 255 kr**
57 - 2	Trygve & Eva	161	34 848 kr	**17 424 kr**	**8 712 kr**
55 - 3	Anne Marie	104	22 511 kr	**11 255 kr**	**5 628 kr**
55 - 4	Cristina	104	22 511 kr	**11 255 kr**	**5 628 kr**
55 - 5	Fredrik og Vilde	58	12 554 kr	**6 277 kr**	**3 139 kr**
55 - 6	Emir og Lina	58	12 554 kr	**6 277 kr**	**3 139 kr**
Total		**693**	**150 000 kr**		

ASKER, 13. april 2026

FOR SAMEIET LAGDALEN

Bodil Strømmen
styreleder

Fredrik Kjeldsen
seksjon 5

Eva Cesilie Ormåsen-Knudsen
seksjon 2

Husordensregler
Asker, 20. jan 2026

- Det kan ikke settes opp fuglehus eller mating av dyr utendørs. Det er for mye skadedyr på tomta,og vi har kostbar rentokilavtale, og skadedyr inn i seksjoner 2, 4, 5 og 6.

- Vedlikehold - se vedtekter. Generelt, innside seksjon er seksjonseiers ansvar.

- Parkering:
    - bruk kun oppmålte plasser, innenfor oppmerking, resterende område må være fritt disponibelt for utrykningskjøretøy samt brøytebil
    - tre gjesteplasser nede. Det skal alltid være plass til 3 kjøretøy nederst ved parkering søppelbøtter
    - Låne av andres parkering: det kan spørres om å låne parkering i sameie-chat, men uten positiv tilbakemelding må plassene nede benyttes
    - Det skal kun stå biler på parkeringsplasser, ikke andre eiendeler

- Brøyting/Snømåking/strøing:
    - Brøyteavtale med måking som tar kjørebane, vi er ikke først på priolisten og det kan ta tid før brøyting ved stort snøfall
    - Seksjonseiere er ansvarlige for å brøyte sin egen parkeringsplass og eget uteareal (veranda/balkong/terrasse) skal holdes fritt for snø
    - Varmekabler styres av styret eller delegering. Settes kun på i start av snøfall eller for tining av kjørespor. Da må alle trå til med å skrape is vekk ned til asfalt/kjørespor. Ellers blir det for glatt.
    - Strøing. Det er strøkasse oppe under trappa, bruk av denne hvis måkebil ikke har strødd. Seksjonseiere må sørge for å strø inn til egen inngangsdør og parkeringsplass for å unngå at biler sklir. Viktig at beboere i 55 blir enige om ansvar, trapp må makes og strøs
    - Snø kan ikke legges i kjørevei slik at vi ikke kan kjøre bil.
    - Det må rundt søppelkasser samt fjerne snø fra lokk. Det kan ikke fjernes ved løfting av lokk på de store kassene, men skyves på baksiden. Må til en hver tid fjernes snø foran slik at kassene kan trekkes frem av søppeltømmer. Alle må ta ansvar for at dette gjøres så raskt som mulig. Det gjelder også for postkassestativet.

- Trappvask i inngang 55
    - Beboere skal enes om ukentlig trappevask med roterende ansvar
    - Det kan ikke oppbevares noen personlige eiendeler i fellesareal
    - Fjerning av blader i inngangsparti må gjøres ved behov

- Husdyr:
    - Husdyr kan ikke gjøre fra seg på terrasse eller balkong
    - Bæsjeposer skal kastes i restavfall, ikke legges/kastes på fellesareal
    - Sjenerende lyd/bjeffing, atferd fra husdyr, må det gjøres tiltak mot

- Sykler:
    - Sykler må stå parkert i sykkelstativet på kortside boder sommerstid, ingen andre steder på fellesareal. Vinterstid må disse settes i bod på grunn av snølagring ute.

- Lading av elsparkesykler og biler:
    - Det er ulovlig med lading av elsykler inntil husvegg.
    - Det er ulovlig med permanent lading av bil via skjøteledning.

- Søppel:
    - det skal ikke oppbevares søppel ute, det skyldes gnagere. Når det gjelder søppel som ikke går i søppelkassene, skal det oppbevares i beboers egen seksjon inntil det kjøres til gjenvinningstasjon. Minner om at alle må følge retningslinjer for resirkulering - følg godt med på at du kaster i riktig kasse

- Hensyn til naboer:
    - Etter 23.00 skal TV eller musikk dempes på hverdager
    - Skal det være fest så må det meldes fra i forkant (minst dagen før, i sameiechat) - det kan da være fest til kl 02. Da må det ikke være sjenerende støy.
    - Minner om at det er lytt i sameiets enheter, vis hensyn ved bruk skotøy inne, lukking av dører og høylytte samtaler
    - Se ellers vedtekter for detaljer

- Kommunikasjon: Skulle man bli irritert på en nabo eller det skulle oppstå en konflikt, så tar man det direkte med den det gjelder. Det tas ikke i gruppechat. Skulle det ikke fungere med kommunikasjon mellom hverandre så må styret få beskjed slik at de kan hjelpe til med konfliktløsning.

126e

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.11.1991 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 19. november 1991
Karsten Krogsæter
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 52, BNR. 2 M.FL., DALEBAKKEN V/BÅRDSRUDDAMMEN.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Spesialområde	- Naturområde bevaring
	- Isdam bevaring
	- Offentlig gangvei Dalebakken I og II bevaring.
Byggeområde	- Konsentrert boligbeb. (felt A)
	- Åpen
Offentlig trafikkområde	- Boligvei

I tillegg til bestemmelsene for de enkelt områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2. Spesialområde

2.1. Innenfor område regulert til naturområde-bevaring skal terreng og vegetasjon bevares slik området ligger i dag. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

2.2. Innenfor område regulert til isdam bevaring skal eksist. Strandsone opprettholdes slik området ligger i dag. Utfylling, masseuttak massedeponering, heving/senking av avløpet fra dammen og andre tiltak som endrer strandsonen er ikke tillatt. Tiltak mot gjengroing av dammen kan dog tillates.

2.3. Innenfor område regulert til offentlig gangvei Dalebakken I og II skal eksist. Veifar med sidekanter i en sone på til sammen 6 m bevares og holdes i hevd slik det ligger i dag.

§ 3. Byggeområder

3.1. Område merket felt A på plankartet kan bebygges med konsentrert boligbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 20 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Bruksareal under terreng regnes med i tillatt tomteutnyttelse. Parkeringsareal under terreng medregnes ikke.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m på bygningens overside og 6 m. på bygningens nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Langs fallende terrassert bebyggelse skal gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig av bygningens form, topografi og annen bebyggelse.

Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise tilstrekkelig dimensjonerte leke- og grøntarealer og være utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
Innenfor angitt sone hvor terreng og vegetasjon skal bevares, skal det ved skjøtsel søkes utviklet en artsrik og fleraldret vegetasjon/skogbestand.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging, massedeponering, parkering o.l. er ikke tillatt.

3.2. Innenfor område for åpen boligbebyggelse kan bygges frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.

Maks tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m^2 skal det overskytende medregnes i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.
Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt overstige 2,5 m regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

§ 4. Fellesbestemmelser

4.1. Området kan ikke deles/bebygges før Dalebakken med tilhørende gangvei er lagt om og bygget ut fra Leangbukta, frem til og langs området slik som anvist i foreliggende plan samt reguleringsplan for Dalebakken v/ Leangbukta, stadfestet 5.9.1985.

4.2. Eksist. Trevegetasjon i planområdet skal i størst mulig grad bevares.

4.3. Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksist- og framtidige terrenghøyder, event. støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

4.4. Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hver enkelt tilfelle.

4.5. Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

4.6. Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

4.7. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Reguleringssjefen i Asker, den 13. juni 1991

Helge Johnsen
(sign)

Victor Lorentzen
(sign.)

Rettet Reguleringssjefen i Asker, 16. oktober 1991

Asker kommune

Arkitekt Atle Dahl
Styrmoesvei 62

3043 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SWOLL S99/954	GBNR 52/226 L67288/13	22.10.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S99/954.

Gnr. 52, bnr. 226 Ferdigattest - Nybygg flermannsbolig og garasje
Lagdalen 55-59 Tiltakshaver: Tarald Skagefoss

Vi viser til avsluttende dokumentasjon for byggearbeidene, brev dat. 20.05 og 20.10.2009. Videre vises det til reguleringsendring/-oppmålingsforretning, vårt brev dat. 26.09.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jfr. plan- og bygningsloven av 1985 § 99.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Kopi:
Grethe Aasved, Lagdalen 57, 1392 VETTRE

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 226, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Lagdalen 57, gatenr 1552	**Grunnkrets:**	805	Båstad
(fra bruksenhet)	1392 Vettre	**Valgkrets:**	4	Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 2	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	01.07.2003	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	163/599
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 079,2 kvm
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	3203/52/226	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/52/226/0/1	0,0
			Mottaker	3203/52/226/0/2	0,0
			Mottaker	3203/52/226/0/3	0,0
			Mottaker	3203/52/226/0/4	0,0
			Mottaker	3203/52/226/0/5	0,0
			Mottaker	3203/52/226/0/6	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/52/226	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/52/226/0/1	0,0
			Mottaker	3203/52/226/0/2	0,0
			Mottaker	3203/52/226/0/3	0,0
			Mottaker	3203/52/226/0/4	0,0
			Mottaker	3203/52/226/0/5	0,0
			Mottaker	3203/52/226/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.07.2003	Avgiver	3203/52/226	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/52/226/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lagdalen 57	Bolig	175,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.04.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	727,3	Igangset.till.:	20.05.1999
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	727,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.11.2003
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	16256927			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3		349,0		349,0				
H01	3		337,0		337,0				
L01			41,3		41,3				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 23.03.2026

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.**	52	**Bruksnr.**	226	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Lagdalen 57, 1392 VETTRE								

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	6 913,22 kr
Feiing	355,00 kr
Vann	6 581,88 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

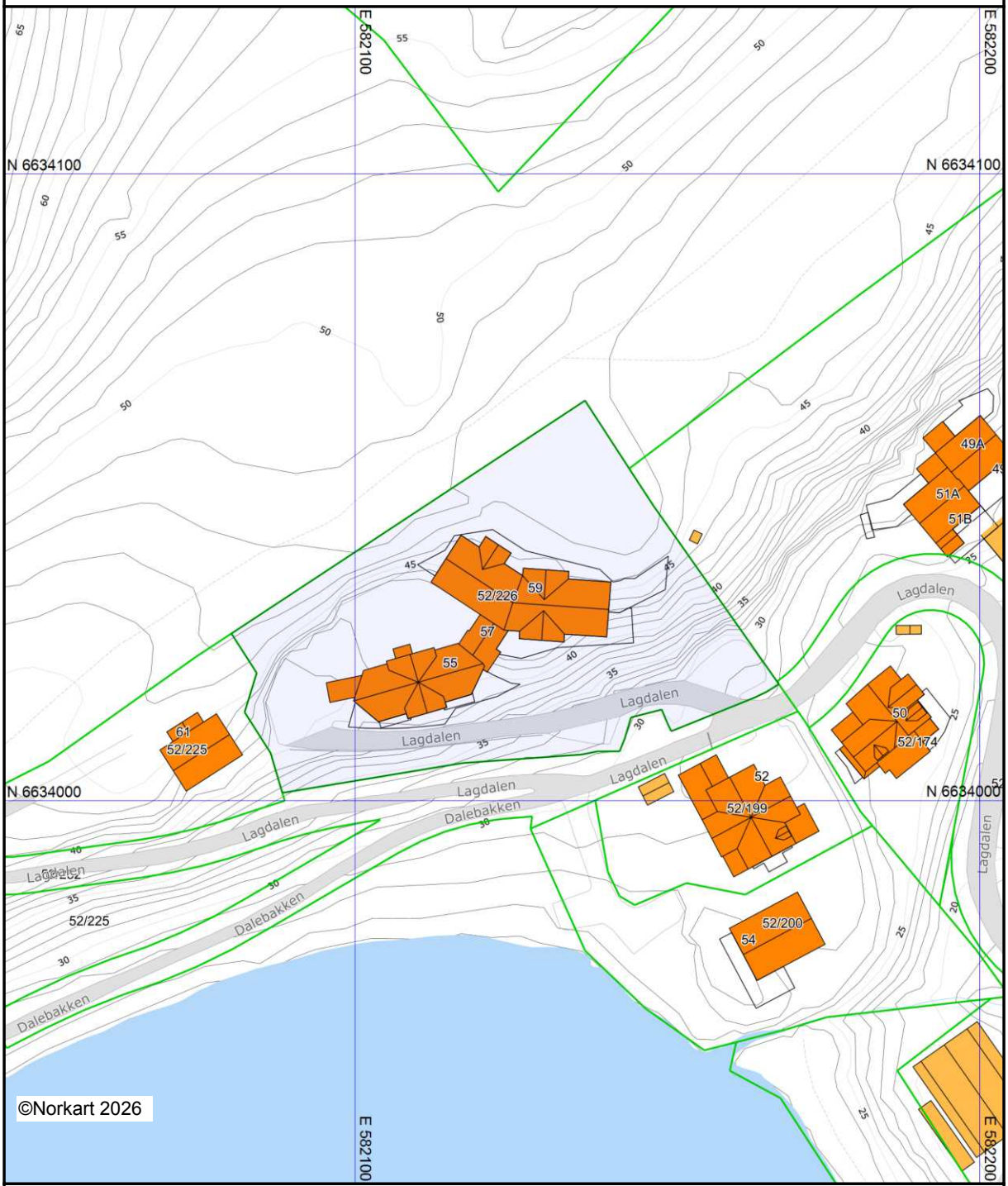
Grunnkart

Eiendom: 52/226/0/2
Adresse: Lagdalen 57
Dato: 23.03.2026
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: 25.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**52**	Bnr:	**226**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Lagdalen 57, 1392 VETTRE**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

Gnr.: 52	**Bnr: 226**	**Fnr.:**	**Snr.:**

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

Asker kommune

Ledningskart

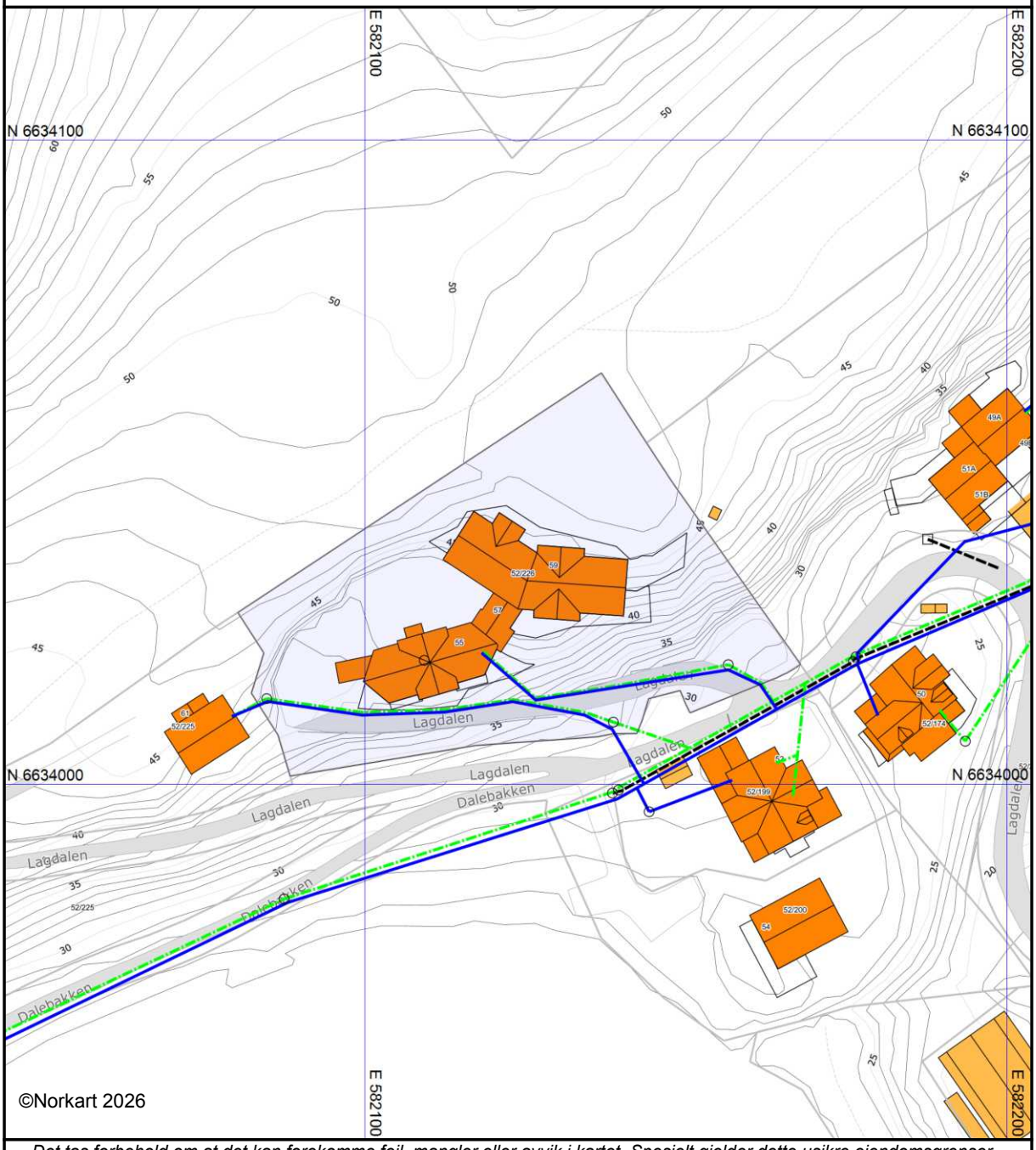
Eiendom: 52/226/0/2
Adresse: Lagdalen 57
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

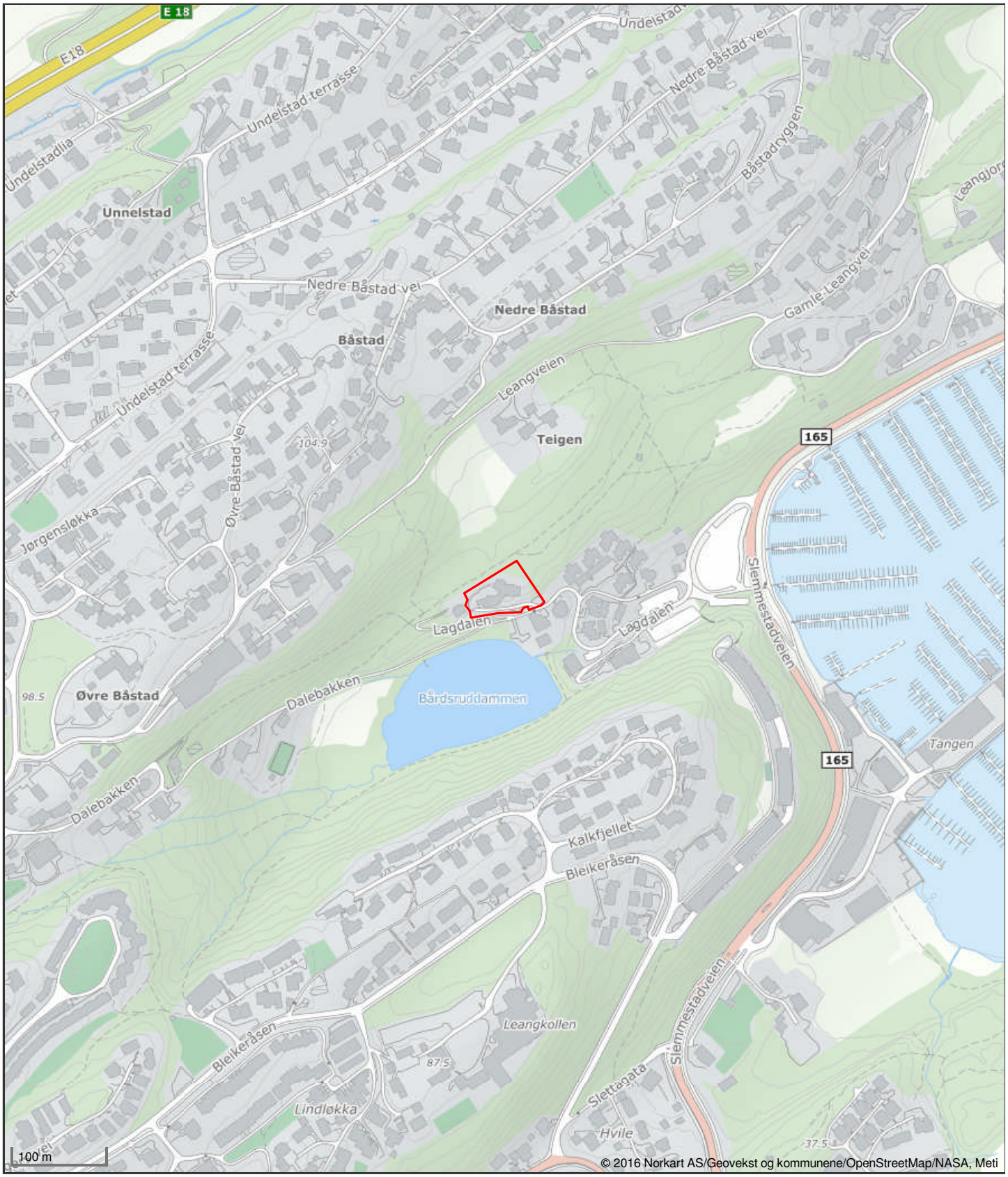
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 23.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 52/226//



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

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	226	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Lagdalen 57, 1392 VETTRE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 079 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 079 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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220126E
Navn	Dalebakken V/Bårdsruddammen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/301/126E_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 079 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** FELT A
	Delareal 543 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon

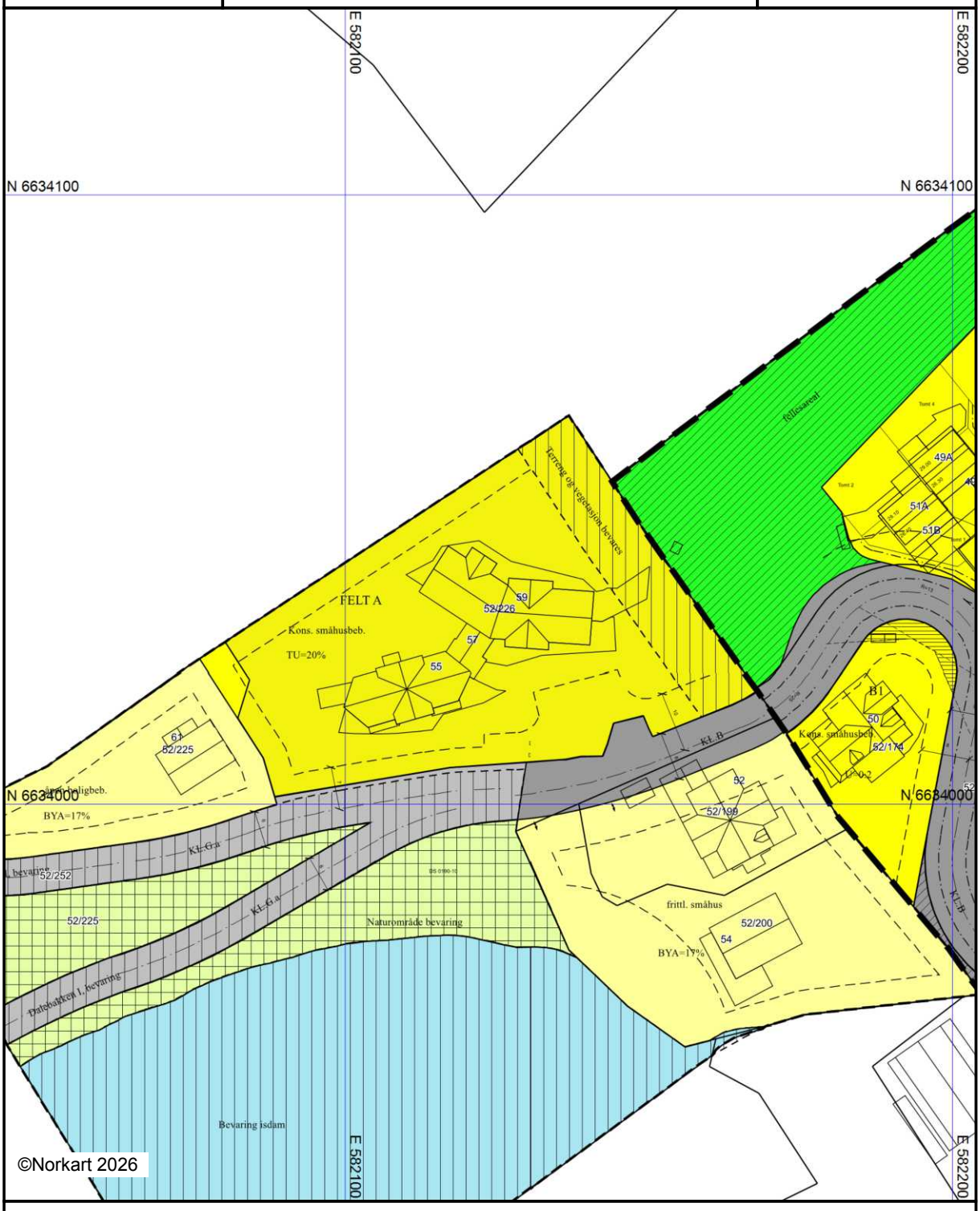
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/226/0/2
Adresse: Lagdalen 57
Dato: 23.03.2026
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
- Gangveg
- Friluftsområde (på land)
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Returneres etter tinglysing til

Tarald Johan Skagefoss
Lagdalen 55
1392 Vettre

TINGLYST
03 JULI 2003
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 17928

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0220	Asker kommune	52	226		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
2,0,1,0,3,1,6,8 [redacted]	Tarald Johan Skagefoss	

Doknr: 17928 Tinglyst: 03.07.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	204	G	13				25				37				49			
2	B	163	BG	14				26				38				50			
3	B	58	BG	15				27				39				51			
4	B	58	BG	16				28				40				52			
5	B	58	BG	17				29				41				53			
6	B	58	BG	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 599 = nevner: 599

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Asker 07.01.2003	TARALD SKAGEFOS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
52	226		

Asker kommune

Dato: 19.06.03

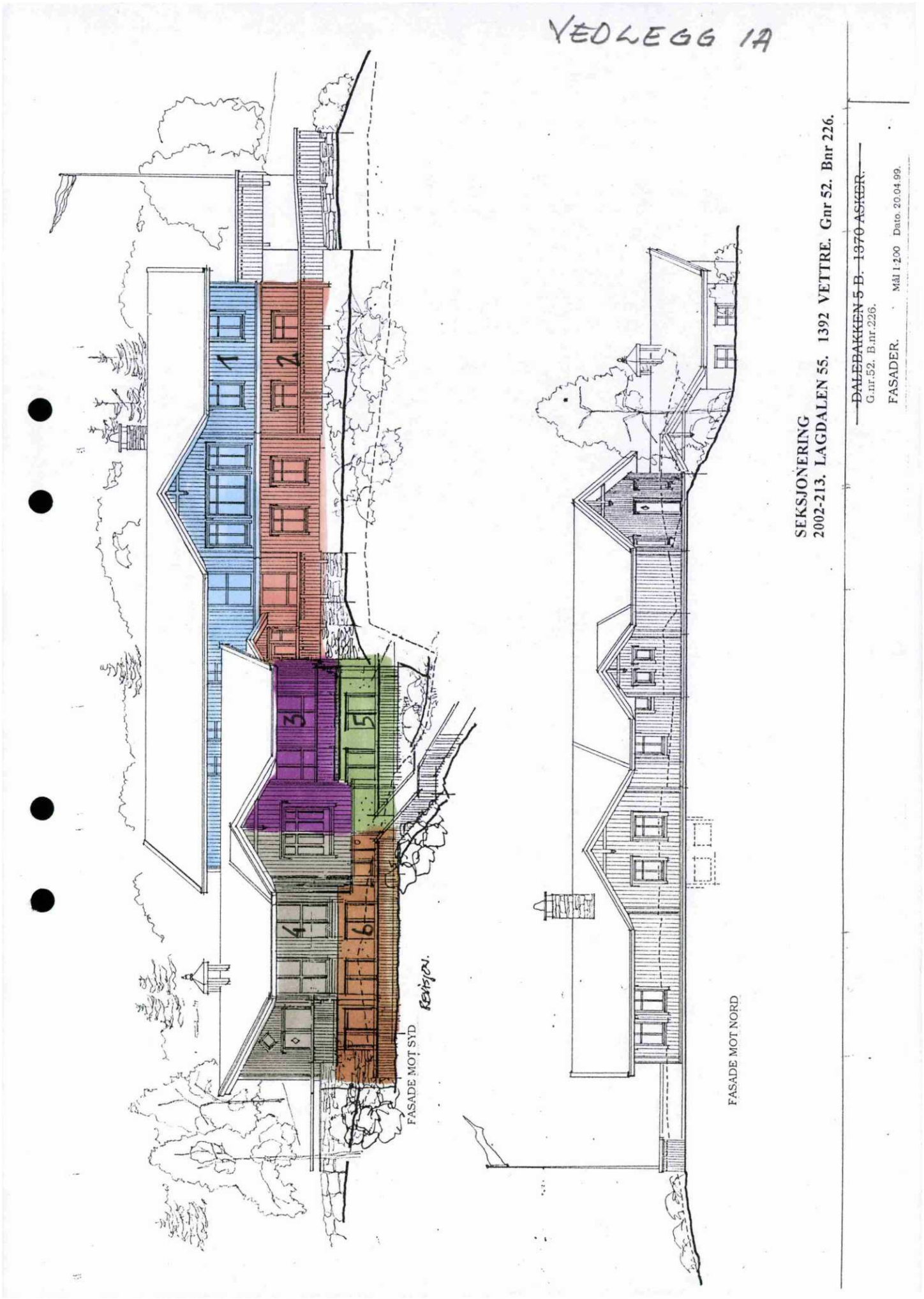
Stempel og underskrift:
ASKER KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Håkon Lauli
Trond Hauteland

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

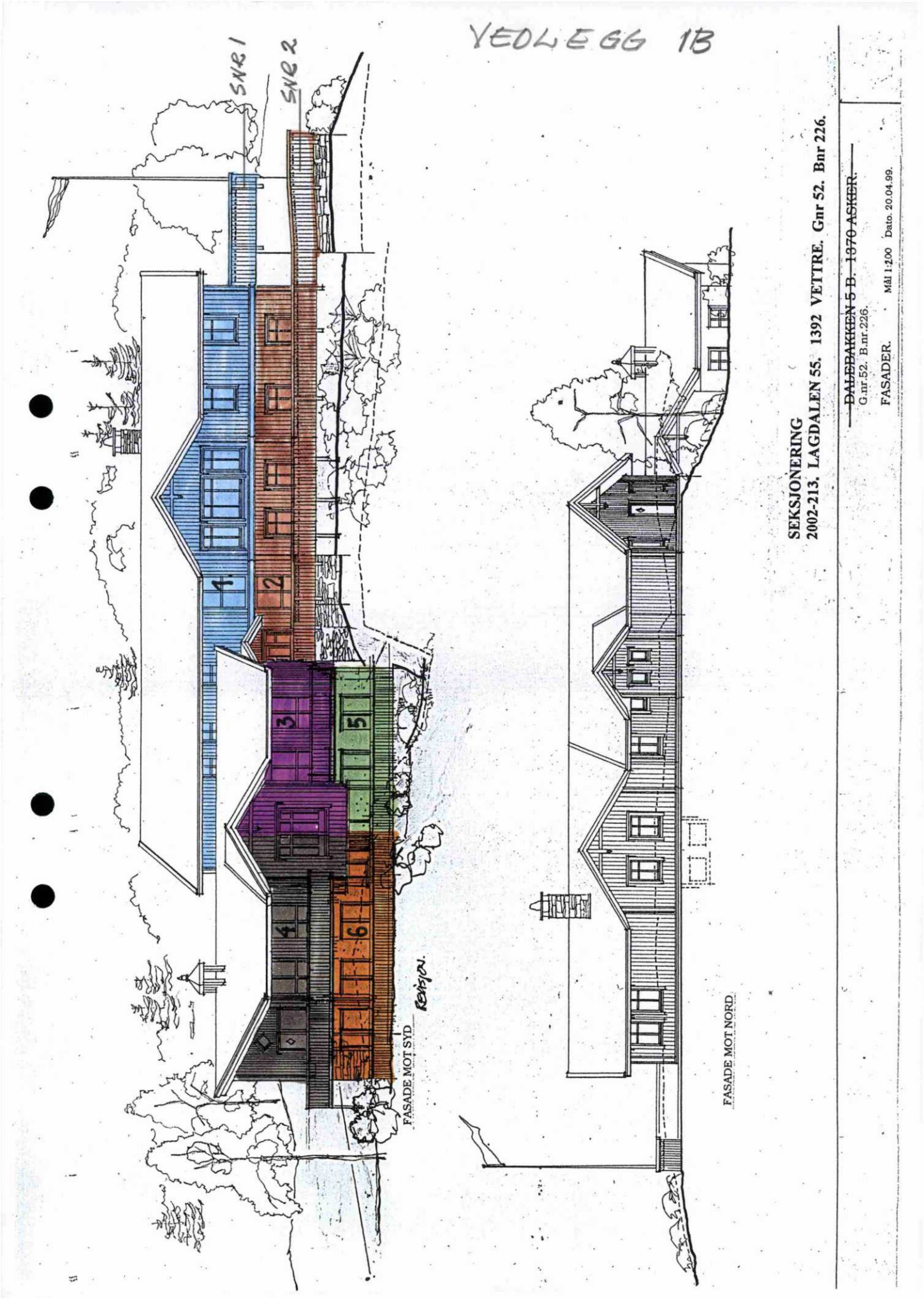
VEDLEGG 1A



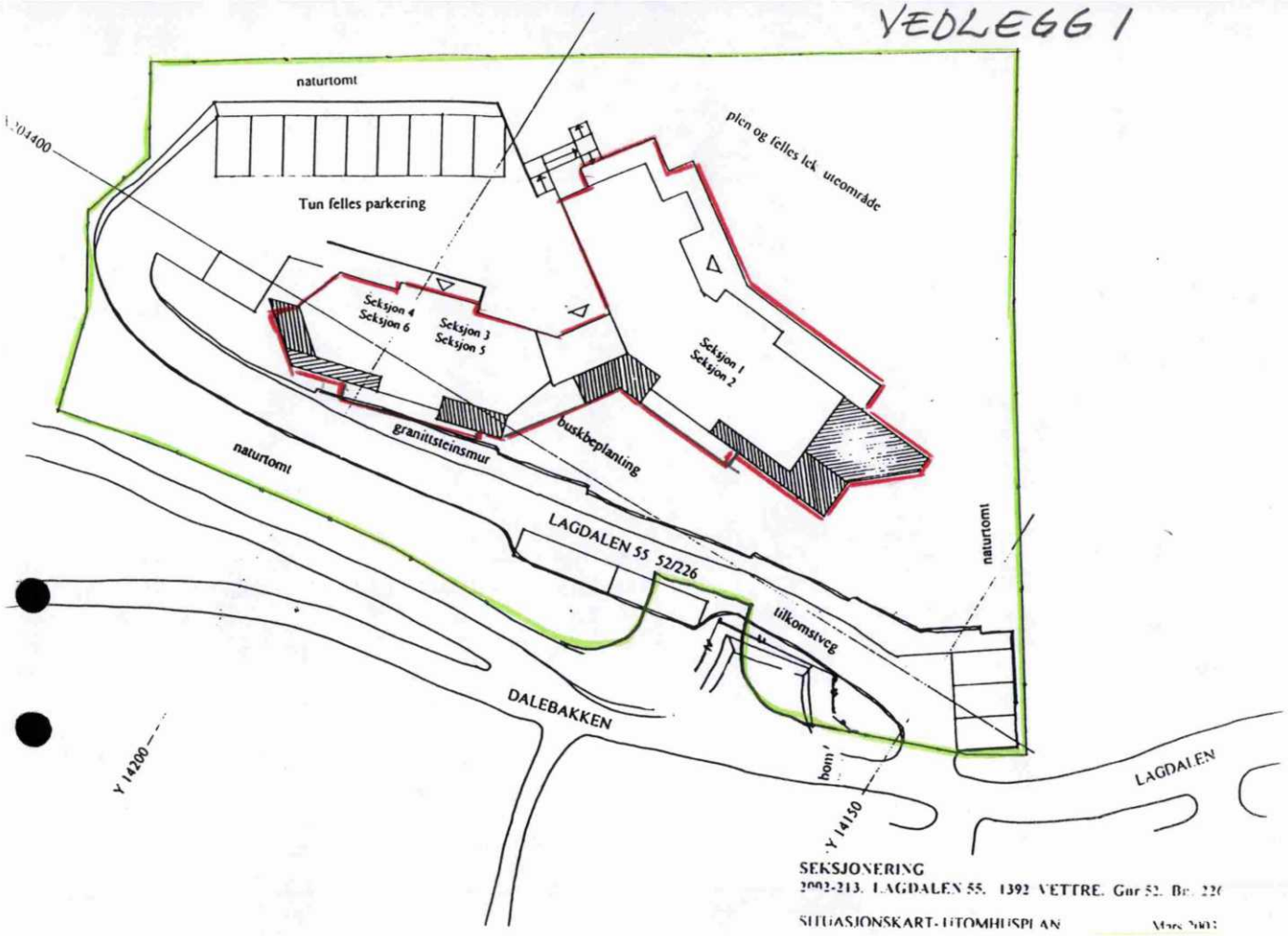
SEKSJONERING
2002-213. LAGDALEN 55. 1392 VETTRE. Gnr 52. Bnr 226.

~~DALEBAKKEN 5 B. 1370 ASKER.~~
G.nr.52. B.nr.226.

FASADER. Mål 1:200 Dato. 20.04.99.


VEDLEGG 1B
SNR 1
SNR 2
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
SEKSJONERING
2002-213. LAGDALEN 55. 1392 VETTRE. Gnr 52. Bnr 226.
~~DALEBAKKEN 5 B. 1370 ASKER.~~
G.nr.52. B.nr.226.
FASADER.
Mål 1:200 Dato. 20.04.99.

VEDLEGG 1



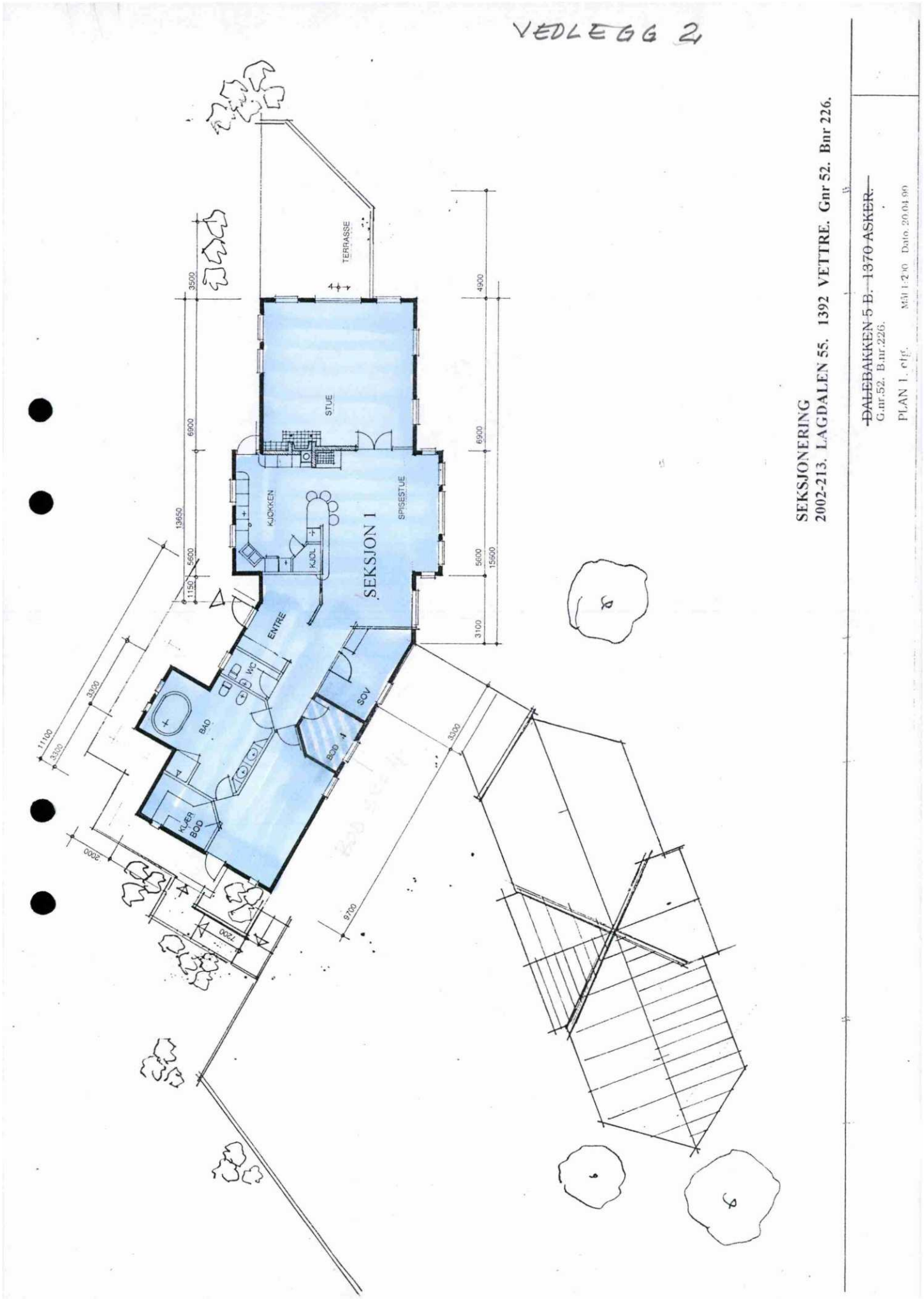
Rød strek viser grenser for seksjoner og tilleggsareal

SEKSJONERING

GNR. 52 BNR. 226

M = 1:500

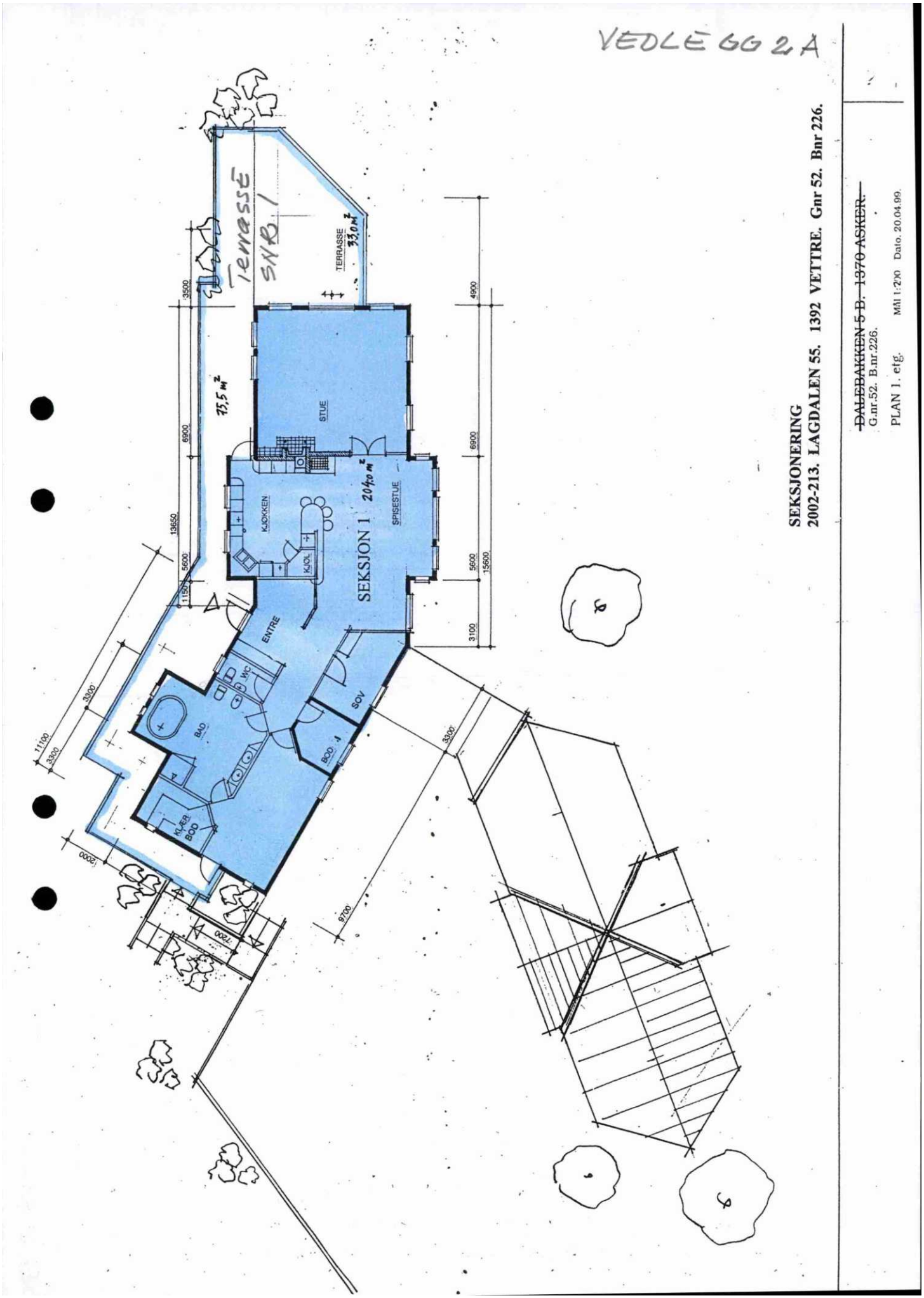
VEDLEGG 2

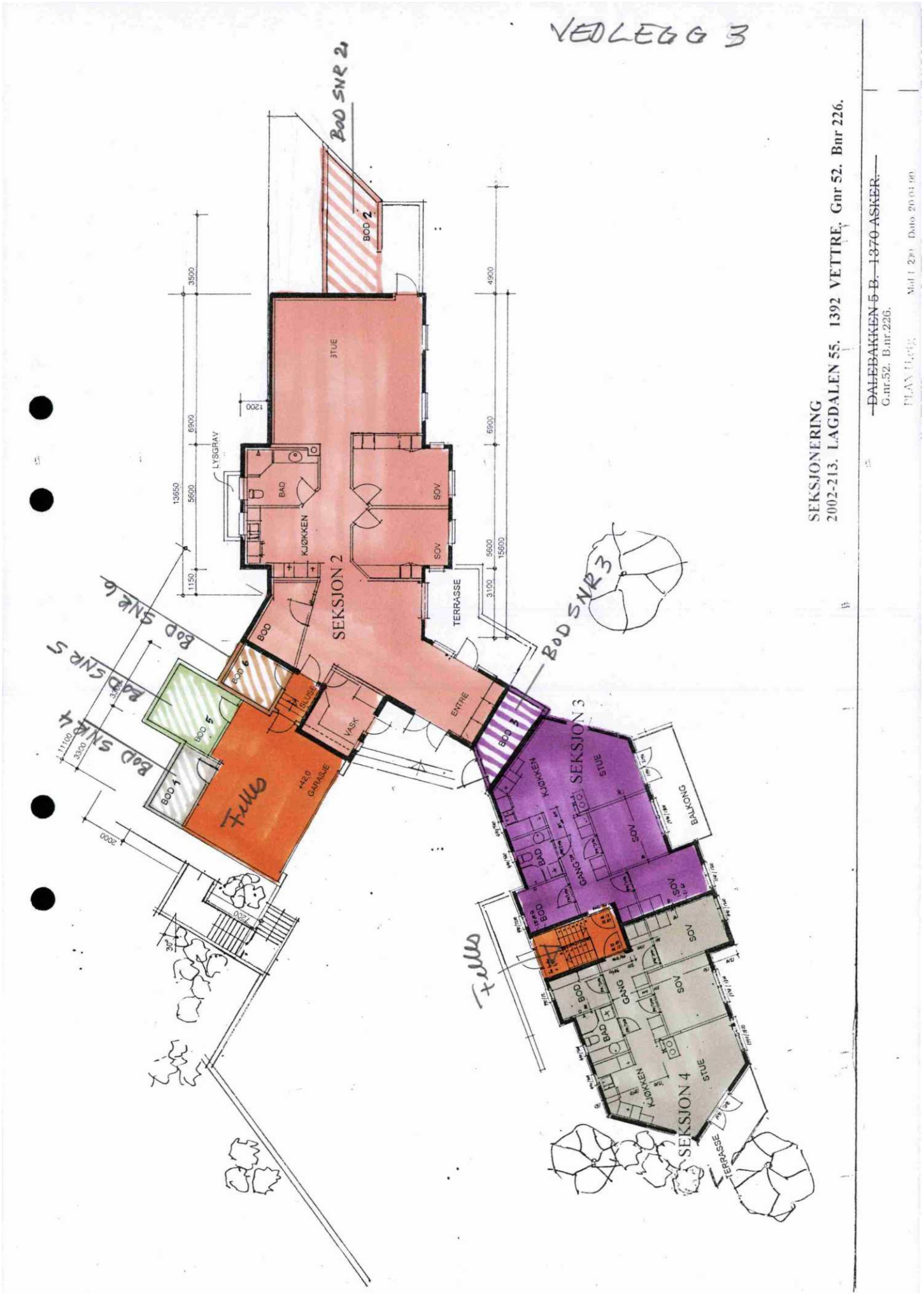


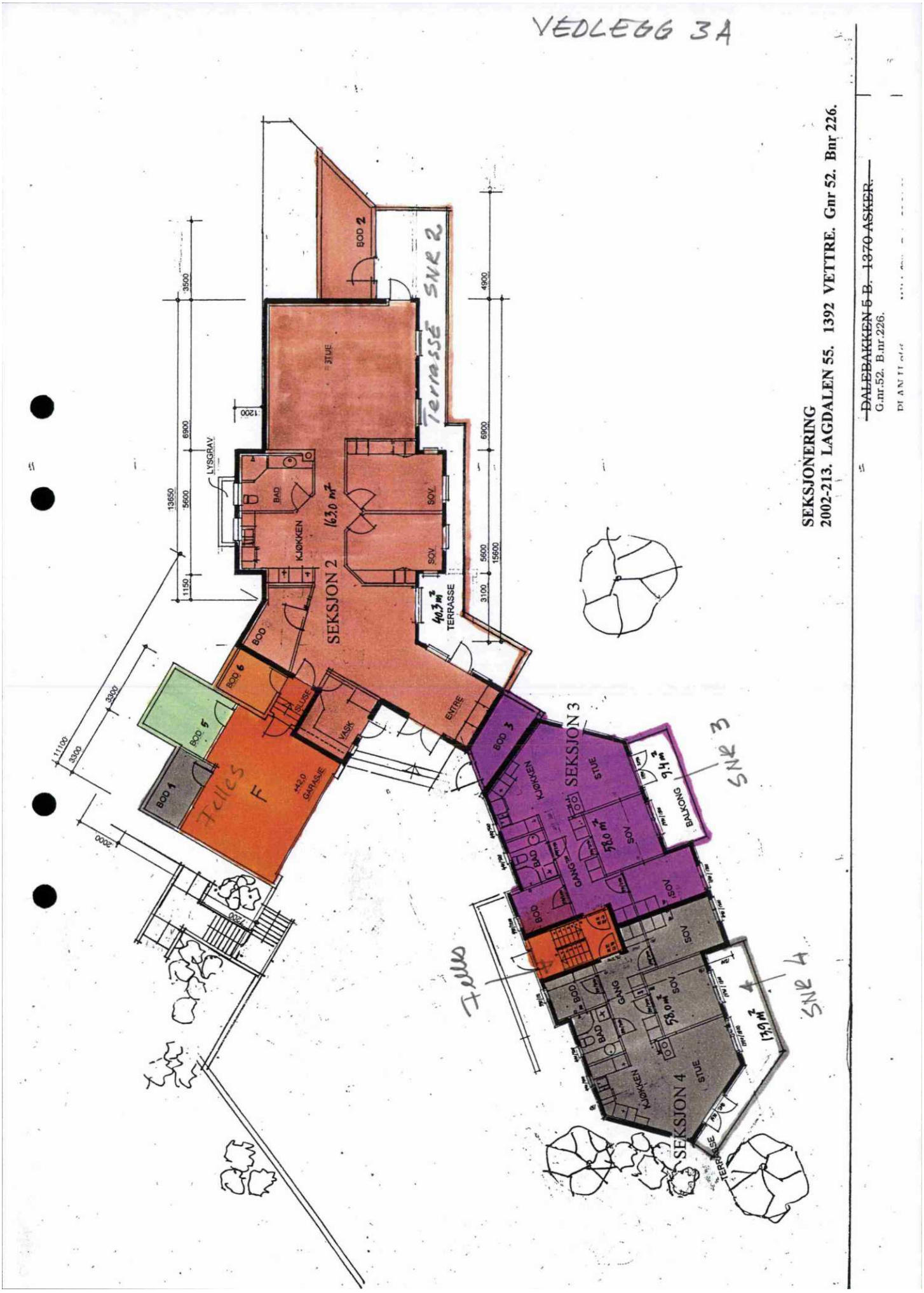
SEKSJONERING
2002-213. LAGDALEN 55. 1392 VETTRE. Gnr 52. Bnr 226.

~~DALEBAKKEN 5 B. 1370 ASKER.~~
G.nr.52. B.nr.226.

PLAN 1. Etg. Mål 1:240 Dato 20.04.99

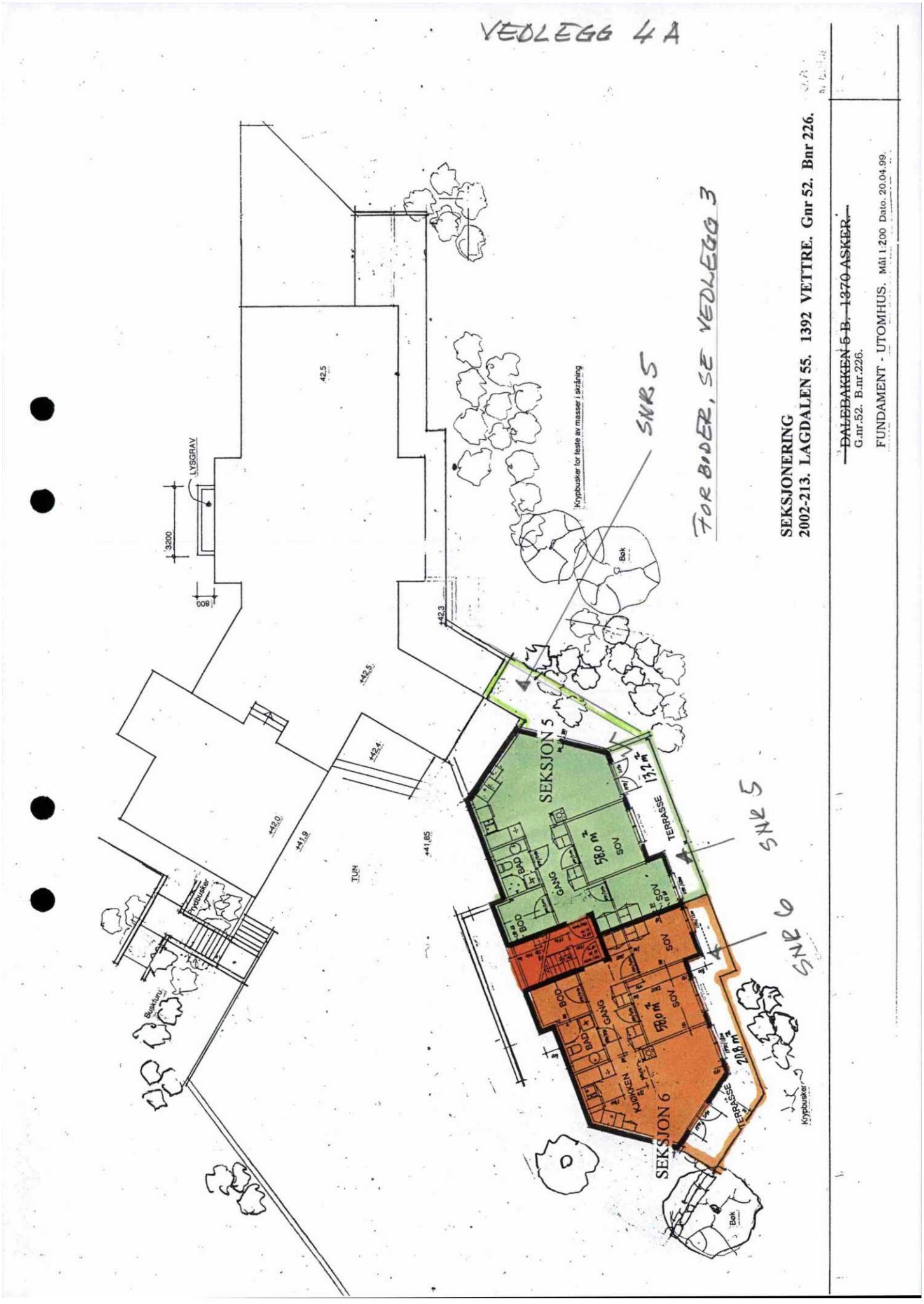

VEDLEGG 2A
SEKSJONERING
2002-213. LAGDALEN 55. 1392 VETTRE. Gnr 52. Bnr 226.
~~DALEBAKKEN 5 B. 1370 ASKER~~
G.nr.52. B.nr.226.
PLAN 1. etg.
Målt 1:200 Dato. 20.04.99.
Terrasse SNB 1
TERRASSE 33,0M²
15,5 M²
STUE
KJØKKEN
KJØL
SEKSJON 1 204,0 M²
SPISESTUE
ENTRE
WC
BAD
SOV
BOD
KLÆR BOD
3500
4900
6900
13650
5600
1150
15600
3100
3300
11100
2200
7200
9700


VEDLEGG 3
BOD SNR 2
BOD 2
STUE
SOV
SOV
BAD
KJØKKEN
LYSGRAV
SEKSJON 2
BOD
BOD 6
BOD 5
BOD 1
TERRASSE
ENTRE
VASK
SLUSE
GARASJE
Tullo
BOD SNR 3
BOD 3
SEKSJON 3
KJØKKEN
STUE
BAD
GANG
SOV
SOV
BALKONG
BOD
SOV
BOD
GANG
SOV
BAD
KJØKKEN
SEKSJON 4
STUE
TERRASSE
SEKSJONERING
2002-213. LAGDALEN 55. 1392 VETTRE. Gnr 52. Bnr 226.
~~DALEBAKKEN 5 B. 1370 ASKER.~~
G.nr.52. B.nr.226.


VEDLEGG 3A
SEKSJONERING
2002-213. LAGDALEN 55. 1392 VETTRE. Gnr 52. Bnr 226.
~~DALEBAKKEN 5 B. 1370 ASKER.~~
G.nr.52. B.nr.226.
SEKSJON 2
163.0 m²
SEKSJON 3
SEKSJON 4
Felles
Terrasse SNR 2
SNR 3
SNR 4
BOD 2
STUE
KJØKKEN
BAD
SOV
LYSGRAV
BOD
BOD 6
BOD 5
BOD 1
SLUSE
VASK
ENTRE
40.3 m²
TERRASSE
42.0
GARASJE
BOD 3
GANG
BALKONG
59.0 m²
13.9 m²

VEDLEGG 4


SEKSJONERING
2002-213. LAGDALEN 55. 1392 VETTRE. Gnr 52. Bnr 226.
DALEBAKKEN 5 B. 1370 ASKER
G.nr.52. B.nr.226.
FUNDAMENT - UTOMHUS. Mål 1:200 Dato: 20.04.99.
SEKSJON 5
SEKSJON 6
BAD
GANG
SOV
BOD
KJØKKEN
TERRASSE
TUN
LYSGRAV
Kryptbusker for feste av masser i skråning
Bjørk
Kryptbusker
Buskfuru
+42.3
+42.5
+42.4
+42.0
+41.9
+41.85
3200
1400
800
2300


VEDLEGG 4A
SEKSJONERING
2002-213. LAGDALEN 55. 1392 VETTRE. Gnr 52. Bnr 226.
~~DALEBAKKEN 5 B. 1370 ASKER.~~
G.nr.52. B.nr.226.
FUNDAMENT - UTOMHUS. Mål 1:200 Dato. 20.04.99.
FOR BYGGER, SE VEDLEGG 3
SNR 5
SNR 5
SNR 6
SEKSJON 5
SEKSJON 6
TERRASSE
TERRASSE
SOV
SOV
SOV
SOV
BAD
GANG
BOD
KJØKKEN
TUN
LYSGRAV
3200
800
42,5
42,3
42,5
42,4
42,0
41,9
41,85
Krypbusker for leste av masser i skråning
Bok
Kryp busker
Kryp busker
Buskfuru

Avtale om vegrett på gnr 52 bnr 226 i Asker kommune

- Sameiet Lagdalen gnr 52 bnr Samtlige seksjoner i i Asker kommune gir med dette vegrett til Dalebakken 5 gnr 52 bnr 225. 226

- Vegretten gjelder for den vegen, som for tiden er privat, og har avkjøring fra Dalebakken og som går over sameiets eiendom. Ved en eventuell omlegging av vegen skal sameiet sørge for at dette skjer slik at verdien av vegretten for Dalebakken 5 ikke reduseres.

- Vegretten gjelder den bruk som til enhver tid er sedvanlig for transport til **1 - en - boenhet** på Dalebakken 5.

- Dersom eier av Dalebakken 5 ønsker å benytte sin rett skal eier gi sameiet ved styrets formann skriftlig varsel. Bruken kan starte 1 mnd etter at skriftlig varsel er sendt på betryggende måte. Dersom Dalebakken 5 ønsker å benytte sin rett skal opparbeidelse av vei videre til Dalebakken 5 bekostes i sin helhet av Dalebakken 5 og er sameiet uvedkommende. Eventuell skade på sameiets vei som følge av disse arbeidene, må Dalebakken 5 utbedre omgående og uten kostnader for sameiet.

- Fra det tidspunkt Dalebakken 5 benytter seg av sin rett og starter veiarbeider, skal eier av Dalebakken 5 tre inn på tilsvarende måte som hver av sameierne når det gjelder ansvar for de kostnader som påløper ved drift og vedlikehold av vegen. Utgiftene til drift og vedlikehold dekkes med 1/7 av Dalebakken 5, og de resterende 6/7 deles av sameiets beboere etter sameiebrøken (som for andre fellesutgifter i sameiet).

Når bruk er iverksatt etter denne avtalen skal sameiets styre danne et veglag. Veglagets vedtekter er de vedtekter som til enhver tid er anbefalt av Norges velforbund.

Eventuelle tvister som følger av avtalen skal partene forsøke å løse i minnelighet ved hjelp av disse vedtektene.

Asker: 24.02.2009

For Lagdalen 59

Marianne Skorgan

Marianne Skorgan,
220556[redacted]

Tom Samuelsen
150447[redacted]

Rett kopi bekreftes
SG

Doknr: 618321 Tinglyst: 24.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For Lagdalen 57

Grethe Aasved
121254 [redacted]

For Lagdalen 55 seksj 3

Odd Erik Skattebo
130271 [redacted]

Anne Marie Bornhøft
290168 [redacted]

For Lagdalen 55 seksj 4

Inger M Jensen Bergmann
230776 [redacted]

Sten Magnus G Bergmann
291175 [redacted]

For Lagdalen 55 seksj 5

Harald Fagerhaug
071182 [redacted]

For Lagdalen 55 seksj 6

Line Carlson Ekjord
140581 [redacted]

Tom-Martin Carlson Ekjord
311280 [redacted]

EP 27.05.2024 002326

EP 13.06.2024 002673

Rett kopi bekreftes

Brønnøysundregistrene

Doknr: 1606274 Tinglyst: 24.06.2024
STATENS KARTVERK

Ektepakt

Ektepaktregisteret
8910 Brønnøysund

NEKTET TINGLYST jf. vedl. utskrift

Innsender

Etternavn, fornavn og mellomnavn / Firmanavn	Kundenummer i Brønnøysundregistrene
Advokat Inger Fevang	991553258
Adresse	**Telefon**
Postboks 286	41336750
Postnummer / **Poststed**	
1372 Asker	

Kvinnen

251259 - feil skrevet dato først

Fødselsnummer (11 siffer)	Etternavn	Fornavn og mellomnavn
25[redacted]	Ormåsen Knudsen	Eva Cesilie
Adresse		
Lagdalen 57		
Postnummer / **Poststed**		
1392 Vettre		

Mannen

Fødselsnummer (11 siffer)	Etternavn	Fornavn og mellomnavn
020246[redacted]	Knudsen	Trygve Johan
Adresse		
Lagdalen 57		
Postnummer / **Poststed**		
1392 Vettre		

I. Ekteskapelig status

- [x] Vi er ektefeller
- [ ] Vi akter å inngå ekteskap

II. Avtale om

- [ ] Første gangs opprettelse av ektepakt
- [x] Ektepakt som opphever tidligere inngått(e) ektepakt(er)
- [ ] Ektepakt som supplerer/endrer tidligere inngått(e) ektepakt(er)

Ekteskapsloven kapittel 9 regulerer ektefellenes adgang til ved avtale å fravike lovens regler om formuesordningen. Ektepaktblanketten gir ikke en uttømmende oppregning av hvilke avtaler om formuesordningen som kan inngås mellom ektefeller, jf. ekteskapsloven kapittel 9 og §§ 37 og 50. Avkryssingsalternativene kan også suppleres med nærmere vilkår i henhold til ekteskapsloven §§ 42-44. I de tilfeller hvor det fremgår av ektepaktblanketten skal avkryssingsalternativene suppleres nærmere på side 3 i ektepakten. Avtaler og vilkår for øvrig reguleres i supplerende tekst på side 3.

Ekteskapsloven kapittel 9, samt §§ 37 og 50 gir en uttømmende regulering av hvilke avtaler om formuesordningen som kan inngås, og hvilke vilkår som kan stilles. Ekteskapsloven kapittel 11 gir regler om de formkrav som må være oppfylt for at ektepakten skal være gyldig.

Dato	Underskrift kvinnen
23/5	
Dato	**Underskrift mannen**
25/5	

GA-4374B

Etter inngåelse av denne ektepakt gjelder følgende avtale:

(Valg av formuesording markeres med kryss)

III. Gave

☐ Ektepakten inneholder gave mellom ektefellene, jf. ekteskapsloven § 50
(Hva som er gaven og hvem som er giver/mottaker må spesifiseres i supplerende tekst på side 3)

IV. Særeie

☐ Vi skal ha fullt særeie, jf. ekteskapsloven § 42, 1. ledd
(Alle eiendeler er unntatt fra deling ved ekteskapets opphør)

☒ Vi skal ha delvis særeie, jf. ekteskapsloven § 42, 2. ledd
(Enkelte eiendeler er unntatt fra deling ved ekteskapets opphør. Må spesifiseres i supplerende tekst på side 3. Det må angis hvem sitt særeie eiendelene tilhører)

V. Særeie i live, felleseie ved død

☐ Særeie blir felleseie ved død, jf. ekteskapsloven § 42, 3. ledd
(Avtale om unntak fra deling opphører uavhengig av hvem som dør først)

☐ Særeie blir felleseie om mannen dør først, jf. ekteskapsloven § 42, 3. ledd

☐ Særeie blir felleseie om kvinnen dør først, jf. ekteskapsloven § 42, 3. ledd

VI. Uskifte med særeie

☐ Vi skal begge ha rett til å sitte i uskiftet bo med den annens særeie, jf. ekteskapsloven § 43, 1. ledd
(Gjenlevende ektefelle har fri rådighet over boformuen i levende live med de begrensninger arveloven setter)

☐ Mannen skal ha rett til å sitte i uskiftet bo med kvinnens særeie, jf. ekteskapsloven § 43, 4. ledd

☐ Kvinnen skal ha rett til å sitte i uskiftet bo med mannens særeie, jf. ekteskapsloven § 43, 4. ledd

VII. Felleseie

☐ Vi skal gjenopprette felleseie for hele særeiet, jf. ekteskapsloven § 46, 1. ledd

☐ Vi skal gjenopprette felleseie for deler av særeiet, jf. ekteskapsloven § 46, 1. ledd
(Må spesifiseres i supplerende tekst på side 3)

VIII. Felleseie – Unntak fra skjevdeling

☐ Formuen skal ikke skjevdeles, jf. ekteskapsloven § 44, 1. ledd

☐ Mannens formue skal ikke skjevdeles, jf. ekteskapsloven § 44, 2. ledd

☐ Kvinnens formue skal ikke skjevdeles, jf. ekteskapsloven § 44, 2. ledd

IX. Felleseie – Skjevdeling i live, likedeling ved død

☐ Skjevdelingsformuen blir likedelt ved død, jf. ekteskapsloven § 44, 3. ledd

☐ Skjevdelingsformuen blir likedelt om mannen dør først, jf. ekteskapsloven § 44, 3. ledd

☐ Skjevdelingsformuen blir likedelt om kvinnen dør først, jf. ekteskapsloven § 44, 3. ledd

Dato	Underskrift kvinnen
23/5	
Dato	Underskrift mannen
23/5	

Supplerende tekst

Her kan det som reguleres i ektepakten spesifiseres og utdypes. For øvrig kan det inntas bestemmelser som etter loven kan avtales i ektepakts form, og som er gjenstand for tinglysing etter tinglysingsloven § 34. Omhandler ektepakten fast eiendom må partene oppgi gårdsnummer, bruksnummer, eventuelt festenummer og/eller seksjonsnummer, samt hvilken kommune eiendommen ligger i. For borettslagsandeler må andelsnummer og borettslagets organisasjonsnummer oppgis. En ektepakt som overdrar fast eiendom fra den ene ektefellen til den andre, må dessuten tinglyses på eiendommens blad i Grunnboken for å få rettsvern mot ektefellenes kreditorer, jf. ekteskapsloven § 55, 2. ledd. Partene må selv besørge en eventuell tinglysing i Grunnboken.

Intensjonen med denne ektepakten er å regulere det økonomiske forholder under ekteskapet og hvordan formuen skal fordeles ved et eventuelt samlivsbrudd eller ved død.

Det hver av partene eide ved tidspunktet for inngåelse av ekteskapet, skal være partenes særeie. Det hver av partene har og fremover erverver, eller mottar i arv eller gave, er den enkeltes særeie. Innbo og løsøre som er kjøpt i fellesskap eies som særeie i utgangspunktet med en halvpart på hver.

Leiligheten i Lagdalen 57, 1392 Vettre (gnr 52, bnr 226, snr 2 i Asker kommune) eies i særeie. Trygves eierbrøk er 57,8%. Evas er 42,2%.

Partenes biler, for tiden Volvo XC60 og BMW i3, eller biler som erstatter disse, eller salgssummen, er partenes særeie.

Båten, Grand 850, er særeie. Trygves eier 55% og Eva 45%.

Midler på bankkonto og verdipapirer i den enkeltes navn er den enkeltes særeie.

Dato	Underskrift kvinnen
23/5	
Dato	Underskrift mannen
23/5	

For øvrig avtaler vi følgende som ikke er gjenstand for tinglysing i Ektepaktregisteret:

Partene utarbeider oversikt over eiendeler og eierfordeling.

Dersom Trygve dør først, har Eva rett til å bli boende i leiligheten i Lagdalen 57, 1392 Vettre (gnr 52, bnr 226, snr 2 i Asker kommune) ett år fra dato for dødsfallet ved samtykke fra Helene Klæboe Berg, fnr 290176 [redacted] og Johan Gerhard Medgard Knudsen, fnr 130578 [redacted] Eva har borett så lenge hun bor der selv, men må dekke alle kostnader knyttet til boligen, samt forestå nødvendig vedlikehold så ikke boligen forringes i verdi.

Med unntak av innbo som skiftes samtidig med leiligheten etter ett år etter dato for dødsfallet, så skal øvrige eiendeler etter Trygve skiftes i forbindelse med dødsfallet.

Alle kostnader knyttet til leiligheten deles 50/50 bortsett fra større vedlikeholdskostnader, som deles etter eierbrøk

Alle kostnader knyttet til båten deles 50/50.

Underskrifter

Ektepakten må underskrives i henhold til formkravene i ekteskapsloven § 54.

	Sted, dato og underskrift
Kvinnen	ASKER 23/5-24
Mannen	ASKER 23/5-24

Vi bevitner at partene har opprettet og underskrevet denne ektepakt i vår nærvær/vedkjent seg sine tidligere underskrifter i vårt nærvær. Vi er begge myndige ved full sans og samling.

	Sted, dato og underskrift
Vitne	Asker 23/5-24 Inger M. Fevang
Vitne	Asker 23/5-24

ADVOKAT INGER M FEVANG
Postboks 286, 1372 Asker

Plass for tinglysingsattest:

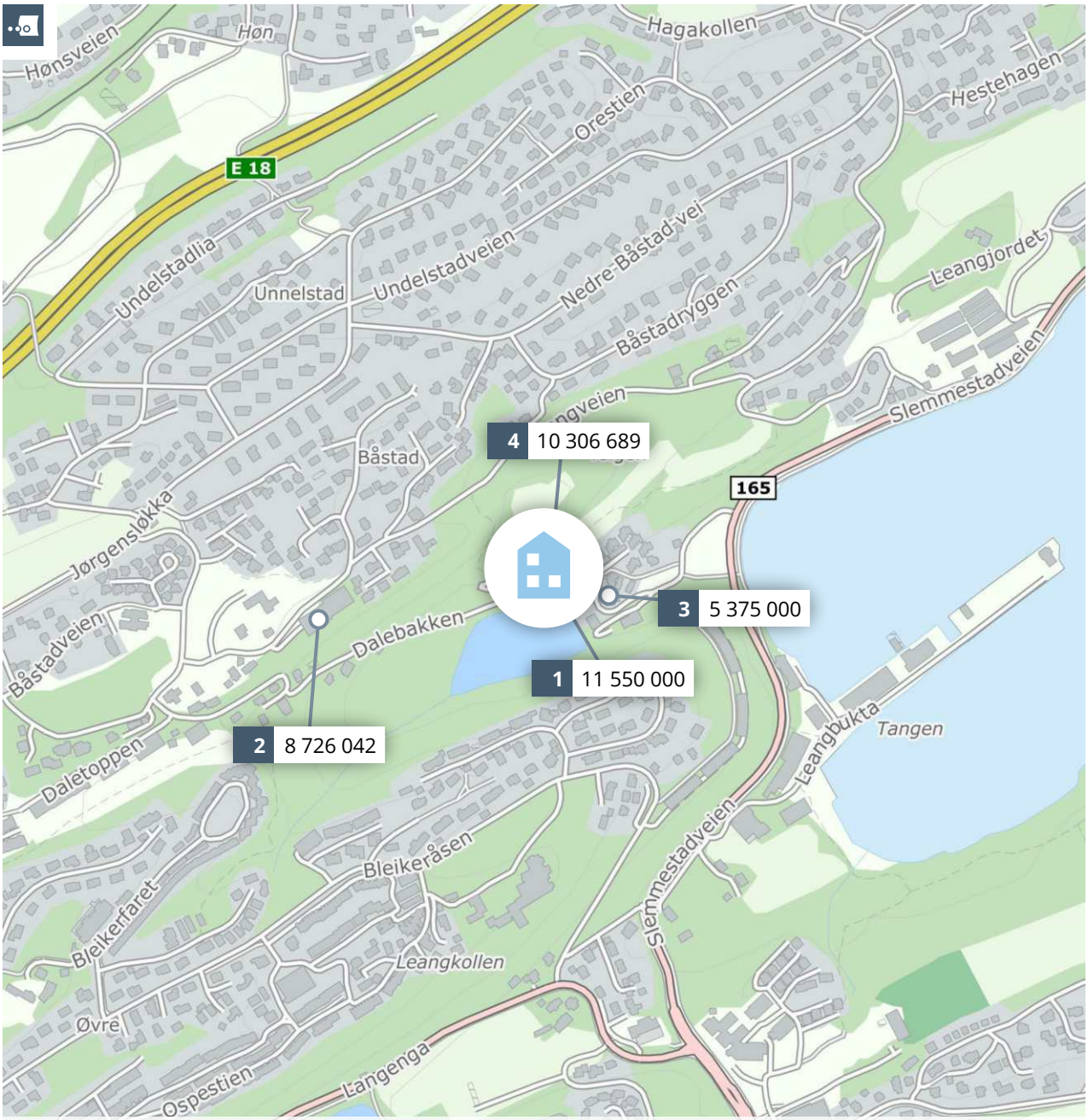
TINGLYST
EKTEPAKTREGISTERET
Utskrift vedlegges

lexit ADVOKAT
Advokat Jan Fredrik Sand
MNA
Postboks 286, 1372 Asker

Vi anbefaler å lese vår ektepaktveileder ved opprettelse av ektepakt. Denne finner dere på www.brreg.no/person/ektepakt.

Brønnøysundregistrene
Ektepaktregisteret
8910 Brønnøysund

Telefon 75 00 75 00



Meglers verdivurdering

LAGDALEN 57

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 17.04.2026

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: Jan Henning Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lagdalen 57, 1392 VETTRE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 52 BNR 226 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BÅSTAD

Verdivurdert til

12 500 000

-	12 500 000	71 429
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	175 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	4 872
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lagdalen 57 173 m² 1998 1. etg 3 sov	23.05.2022	11 950 000	**11 550 000**	0	11 550 000	**66 763**
2	Leangveien 42 B 126 m² 1985 5. etg 3 sov	30.01.2024	8 950 000	**8 710 000**	16 042	8 726 042	**69 254**
3	Lagdalen 23 B 62 m² 1991 1. etg 2 sov	22.05.2025	4 700 000	**5 375 000**	0	5 375 000	**86 694**
4	Lagdalen 59 200 m² 2003 2. etg 3 sov	25.05.2021	10 900 000	**10 300 000**	6 689	10 306 689	**51 533**

Stor og flott 4- roms leilighet med fantastisk sjøutsikt - Terrasser på 82 kvm - Garasje - Peis - Trappefri adkomst.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.04.2022	23.05.2022	04.10.2022	11 950 000	11 550 000	0	11 550 000	
09.11.2005		09.11.2005	-	4 275 000	-	4 275 000	
03.09.2004		03.09.2004	-	4 169 500	-	4 169 500	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ASKER kommune nå

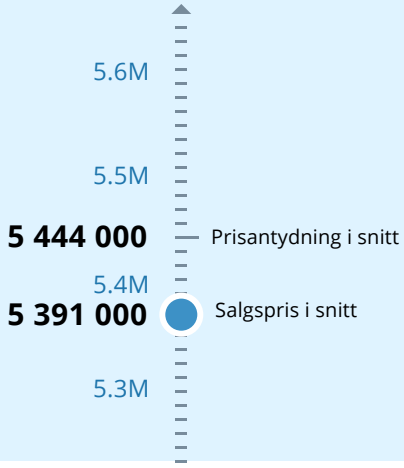
122
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

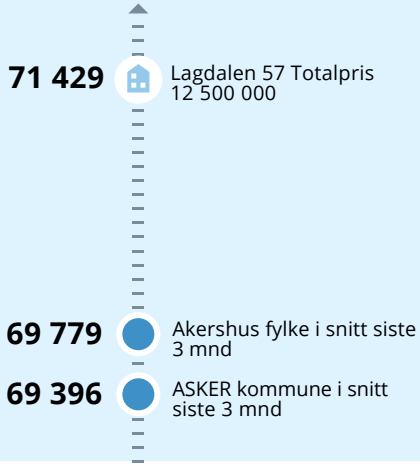
198
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Lagdalen 57

Nabolaget Undelstad/Båstad - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vettre skole (1-7 kl.) 324 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	4 min 2.4 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	7 min 3.2 km
Akademiet ungdomsskole Asker (8-10 ... 74 elever, 5 klasser	24 min 2 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	3 min 2.5 km
Asker videregående skole 486 elever	24 min 1.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	4 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Leangbukta Linje 250, 250E, 250N, 260E	5 min 0.4 km
Høn stasjon Linje L1	26 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 23 km
Oslo Gardermoen	54 min

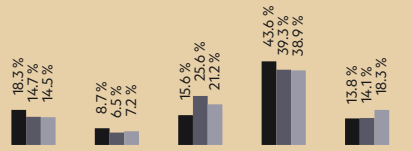
BARNEHAGER

Båstadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min 1 km
Bleikerfaret barnehage (1-6 år) 98 barn	20 min 1.3 km
Hval Gård barnehage Hvalsveien (1-5... 99 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vettre	16 min
Kiwi Fusdal	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Undelstad/Båstad	1 976	756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Nedre Båstadvei ballplass	14 min
Undelstad fotball- og skøytebane	14 min
EVO Asker	22 min
Feel24 Asker Langenga	3 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



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:
Lagdalen 57, 1392 Vettre
Gnr. 52, Bnr. 226, Snr. 2, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260094

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Jan Henning Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 992 77 193

E-post: jan.henning.solli@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.
