PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

ÅNNERUDSKOGEN 80

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Vedtekter

Opplysninger fra Ånnerudskogen Sameie og Vel

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ånnerudskogen 80, 1383 ASKER

ASKER kommune

gnr. 8, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1859 **Eiendomsverdi ref nr:** VB1594

Foretak: AABY TAKST AS **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 937067801

TAKST SENTERET

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.

Aaby takst as

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



Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 1968, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett fra byggeåret eller fornyet, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner i denne rapporten.
Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1968.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1 og 2 på grunn av alder. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand.
Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning.
De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk med liggende, og stående kledning, og malte plater. Saltak tekket med papp.
Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i profilert og malt trevirke med glassfelt med isolerglass.
Malt balkongdør i tre.
Terrasse impregnert trekonstruksjon med impregnerte terrassebord, levegger og utepeis/grill.
Terrasse/veranda i impregnert trekonstruksjon, impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Trapp i jern med impregnerte tre i trinn og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av laminatgulv, fliser, parkett og makt betong.
Veggoverflater av malte plater, malt strie, fliser, puss og smartpanel.
Himlinger av himlingsplater og malte plater. Downlights i kjellerstue og bad i kjeller.
Vedovn i stue.
Malt tretrapp med teppe i trinn og malt rekkverk.
Malte glatte dører fra byggeåret i 2. etg.
Malte fyllingsdører, en med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med wc, dusjnisje, servant integrert i skapinnredning, speil, skap og lys.

Vaskerom med flislagt gulv, malte plater på vegger med skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i kjeller med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusj med glassvegg, servant integrert i skuffeinnredning og speil med lys.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre fyllingsfronter, to fronter med glass, laminat benkeplater, nedfelt kum med benkebeslag, nedfelt platetopp, ventilator og fliser over benk.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Avsatt plass for kjøle/fryseskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

I 2019 ble det ble etablert kjellerstue og bad. Disse tiltakene er ikke omsøkt.

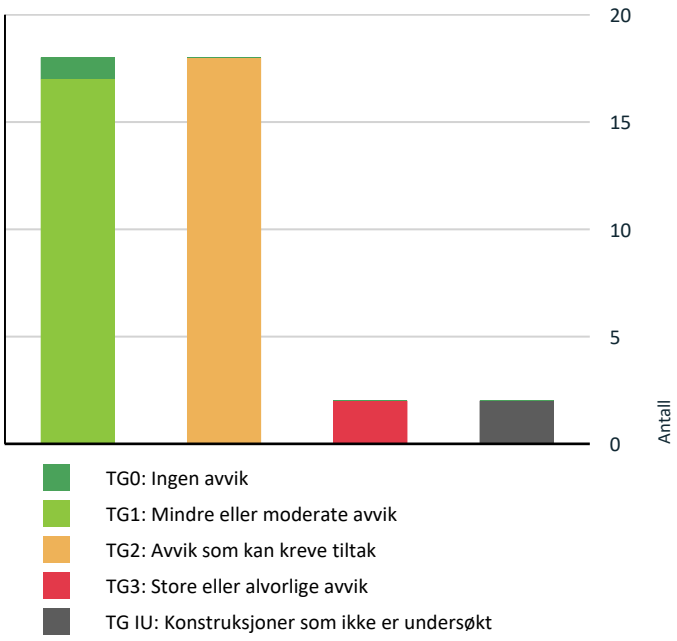
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Tiltaket har ikke tegning eller skriftlig godkjenning fra kommunen. Kum muntlig ok fordi bygget ikke er større.

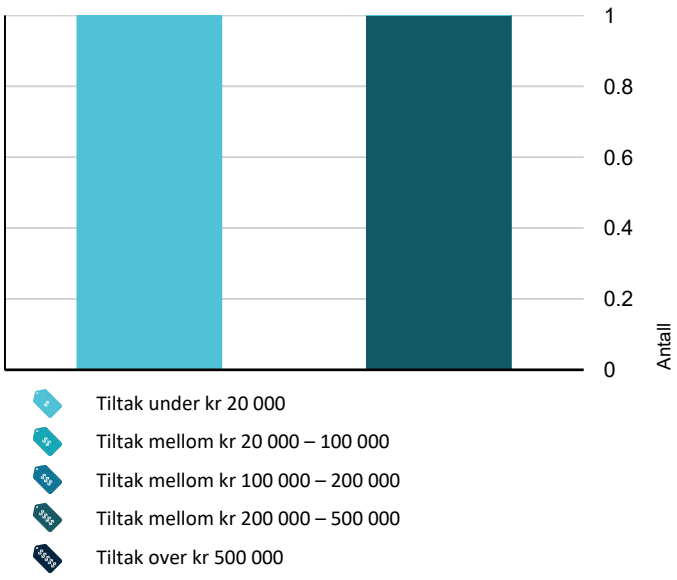
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i stål.
Nedløp er fra 2020.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning og malte plater.

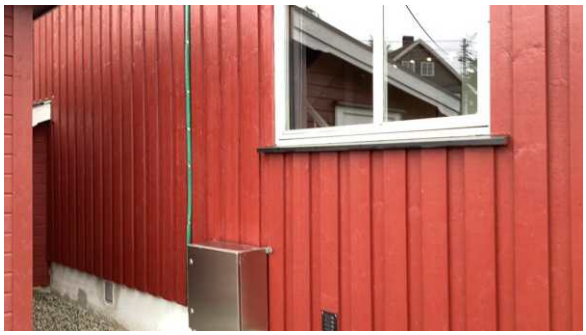
Tilstandsrapport

Ny kledning og tilleggsisolering på gavlvegg og ny kledning på hageside i 2020.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i sperrekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990 og 1997.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre vinduer er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2og 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass fra 2011 og 2019.
Vindu på bad i 2. etg. blir skiftet i sin helhet i 2026, opplyst av eier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i profilert og malt trevirke med glassfelt med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdøren har skader innvendg
Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører må holes under oppsyn og vedlikehokdes jevnilg, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse impregnert trekonstruksjon med impregnerte terrassebord, levegger og utepeis/grill.
Terrasse/veranda i impregnert trekonstruksjon, impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Tilstandsrapport







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i jern med impregnerte tre i trinn og malt rekkverk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av laminatgulv, fliser, parkett og makt betong.
Veggoverflater av malte plater, malt strie, fliser, puss og smartpanel.
Himlinger av himlingsplater og malte plater. Downlights i kjellerstue og bad i kjeller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.
Det målt avvik på ca. 15 mm. i stue, kjøkken og soverom.
I 2019 ble gulv i kjeller fjernet og det ble gravd ned, isolert og påført fuktsperre og ny støp i kjellerstue, bad og vaskerom.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe som deles med nabo,
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd med malt strie i 2. etg.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Strie bør fjernes denne gjør at sprekker i pipe ikke synliggjøres, og dette kan resultere i brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet plast som dampsperre på vegg mot terreng, dette er en ikke nbefalt llsning som kan føre til kondenskader, sopp og råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må holdes under osyn og utbedres om nødvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med teppe i trinn og malt rekkverk.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører fra byggeåret i 2. etg.
Malte fyllingsdører, en med glass. Dørene er fra 209.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med wc, dusjnisje, servant integrert i skapinnredning, speil, skap og lys.
Oppdriftsventilasjon og ingen tilluft.
Hjelpesuk i dusj og originalt støpejernsluk.
Vindu i tre i dusjsonen.

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

Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med flislagt gulv, malte plater på vegger med skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Rommet er pusset opp på egeninnsats med rådgivning fra faglærte i 2022.

Årstall: 2020





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en opprinnelig stakekum i gulvet, denne er ikke tett og vann vil renne ned i denne kummen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må holdes under oppsyn. Konsekvens er at vann fyller kummen og renner over.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran er lagt på egeninnsats, ingen dokumentasjon.
Luke i gulv for stakekum er ikke tett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holdes under oppsyn, og utbedres odet blir nødvendig.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2020

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger mot yttervegg, nabo og bad.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er jort på egeninnsats, med rådgiving fra faglærte.
Bad i kjeller med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusj med glassvegg, servant integrert i skuffeinnredning og speil med lys.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling av malte plater, med downlights.

Årstall: 2020

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran er lagt av ufaglært på egeninnsats, det foreligger ingen dokumentesjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må holdes under oppsyn.
Konsekvens er lkkasjer som ksn gjøre skader pånstruksjoner.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusj med glassvegg, servant integrert i skuffeinnredning og speil med lys.

Årstall: 2020

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre fyllingsfronter, to fronter med glass, laminat benkeplater, nedfelt kum med benkebeslag, nedfelt platetopp, ventilator og fliser over benk.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Avsatt plass for kjøle/fryseskap.
Innredningen er av eldre dato, fra før 2000.

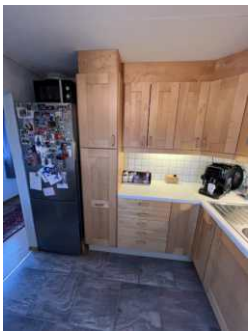
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skader på benkeplater, sokkel og i benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Akonsekvens er kosmetisk.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
røropplegg i kobber til kjøkken og bad i 2.etg.

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer

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.
   1969

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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?
    Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.
Det bør lages en bedre kursoversikt.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/fuktsikring fra 1969, og 2020 på gavlvegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Opbevaring

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Godt vedliokeholdt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

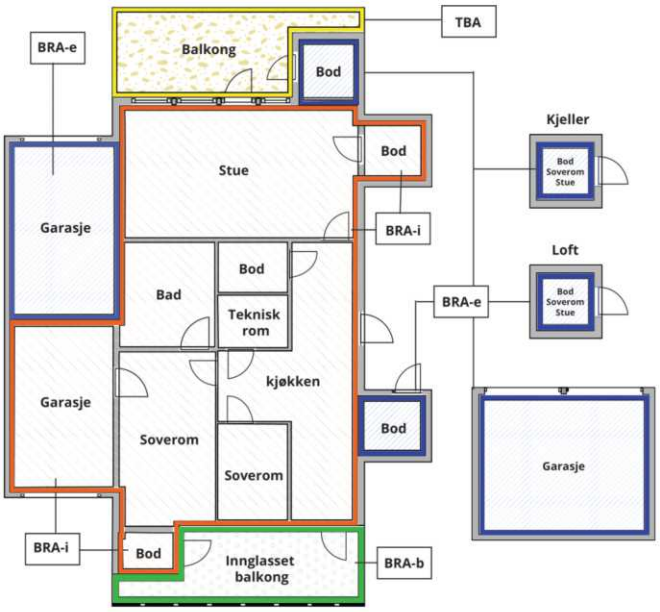
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	40			40	35
2. Etasje	40			40	
Kjeller	38			38	
SUM	**118**				**35**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I 2019 ble det ble etablert kjellerstue og bad. Disse tiltakene er ikke omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tiltaket har ikke tegning eller skriftlig godkjenning fra kommunen. Kum muntlig ok fordi bygget ikke er større.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Lars Erik Åsvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	8	155		0	203.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ånnerudskogen 80

Hjemmelshaver
Åsvold Lars Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus på Ånnerud, med barnehager og skoler på alle trinn i nærområder. Kort vei til Asker sentrum som har et bredt utvalg forretninger og servicetilbud.
Nærhet til marka med gode turmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Offentlig vei, privat stikkvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.
Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260154
Addresse	Ånnerudskogen 80		
Postnr.	1383	Sted	ASKER
Selgers navn	Lars Erik Åsvold		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

23

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89127756

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet 4stk. fliser under badekar og fuget på nytt, samt byttet vindu(bad 2.etg.) vindu skal byttes, venter nytt

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

gjort det selv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt strømpe i avløpsrør fra rekkhus og til kommunalt rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
L E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tror nabo har tilgang til dem, mener det var TT-teknikk

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

tt-teknikk i 2021?

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ref. siste kontroll fra brannvesen skal det ikke være tapet/strie på pipeløp i garderobeskap 2. etg.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt terrasse samt satt opp leveggSkiftet stuevindu og vindu "barnerom"Skiftet bordkledning terrasseside samt etterisolert og lagt nytt panel på østveggen mot parkeringSatt opp utebod

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

meg selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

gravd opp og lagt drenering under hus og langs vegg til kum

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

meg selv

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

gravd ut og lagt isolasjon samt fuktsperre og støpt, etterpå lagt varmekabler og flisutenom bod i kjeller

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

lagt opp elektrisk kontakter/brytere i kjeller

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Har vært med en venn som er elektrikker

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

En venn

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Var e-verket som kontrollerte, er usikker på dato

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

var ikke avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 09.06.2026

Signert av *Lars Erik Åsvold*

Initialer selger:
L E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Ånnerudskogen 80, 1383 ASKER**	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314306**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149896392**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **155**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **233,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 194 kWh**



Ånnerudskogen 80, 1383 ASKER

Detaljering

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

Ånerudskogen 80, 1383 ASKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

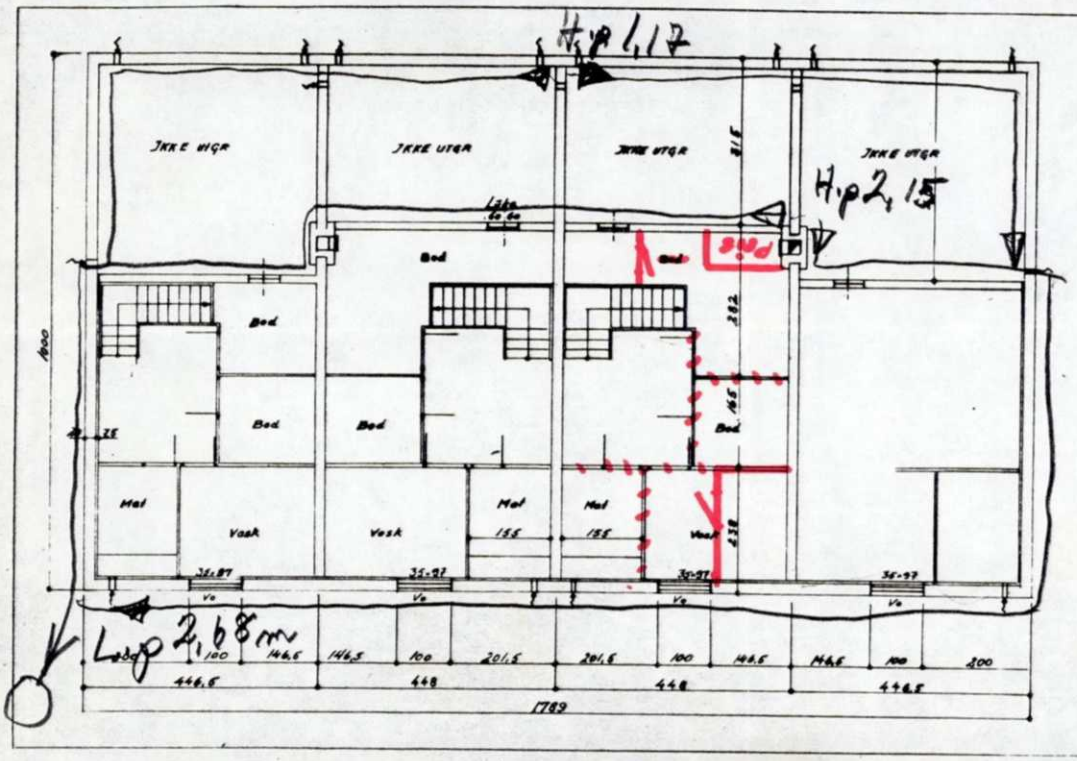
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ASKER
BYGNINGSVESEN
00434 30.3.57

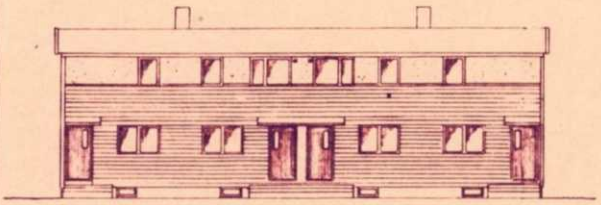


ASKER
BYGNINGSVESEN
01179 18 JUNI 79

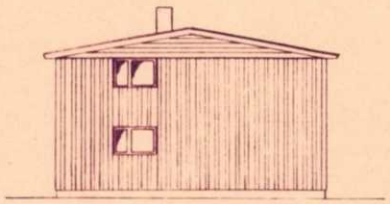
M=1:100

FIREMANNSBOLIG ÅNERUD - ASKER	M 1:50	3
PLAN KJELLER TYPE A		1-3-57
BERNTSEN & BOE A/S, OSLO		

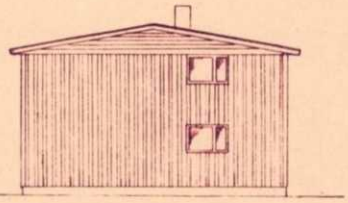
ASKER
BYGNINGSVESEN
00434 30.3.57



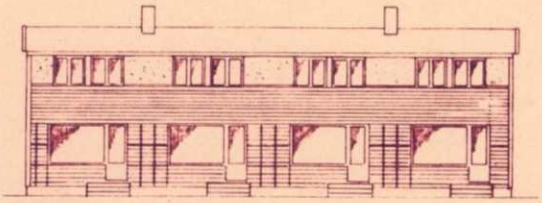
FASADE NORD



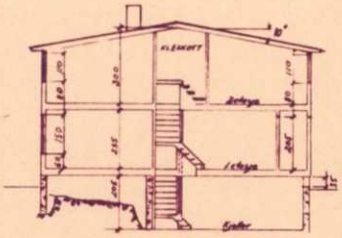
FASADE ØST



FASADE VEST



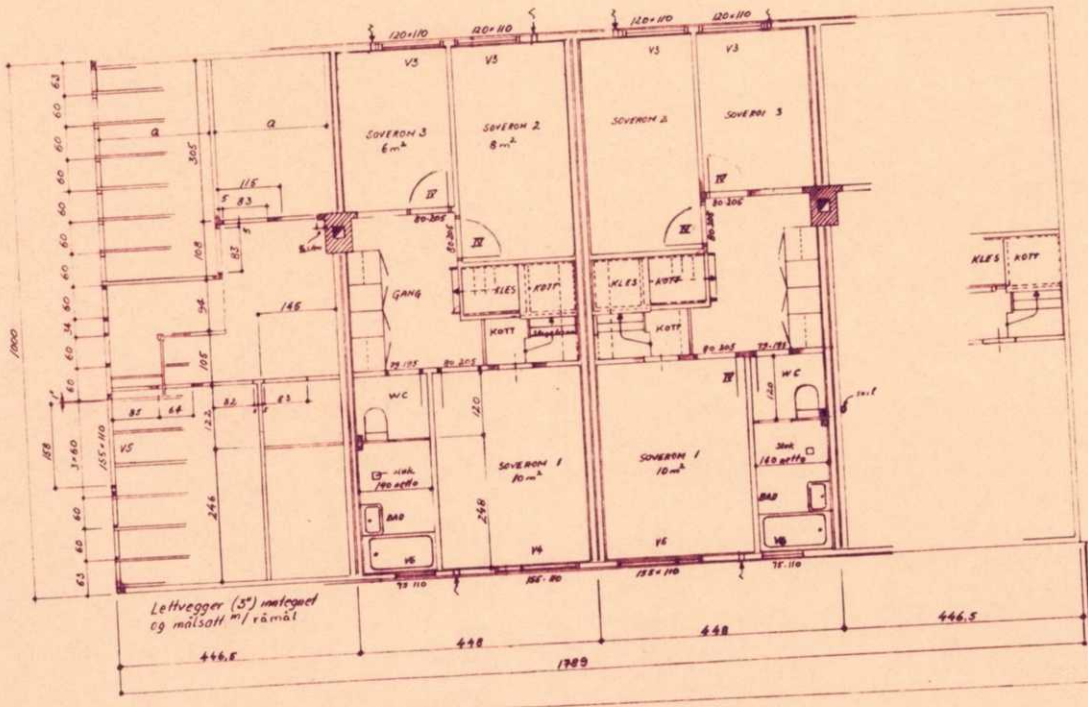
FASADE SYD



SNITT

FIREMANNSBOLIG ÅNERUD - ASKER	M 1:100	4
FASADER TYPE A		
	11-3-57	
BERNTSEN & BOE A/S OSLO		

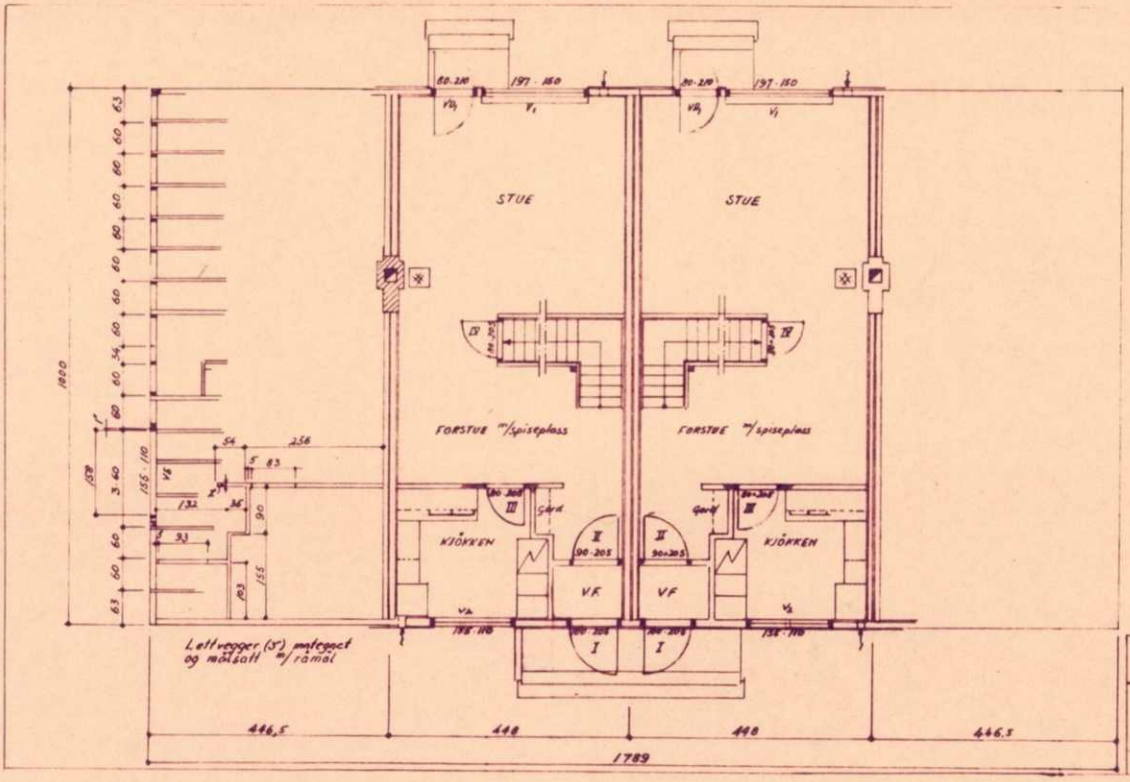
ASKER
BYGNINGSVESEN
00434 30.3.57



Plan av 2etg lik for alle boliger

FIREMANNSBOLIG ÅNERUD - ASKER	M: 1:50	2
PLAN 2 ETASJE		
	11-3-57	
BERNTSEN & BOE A/S OSLO		

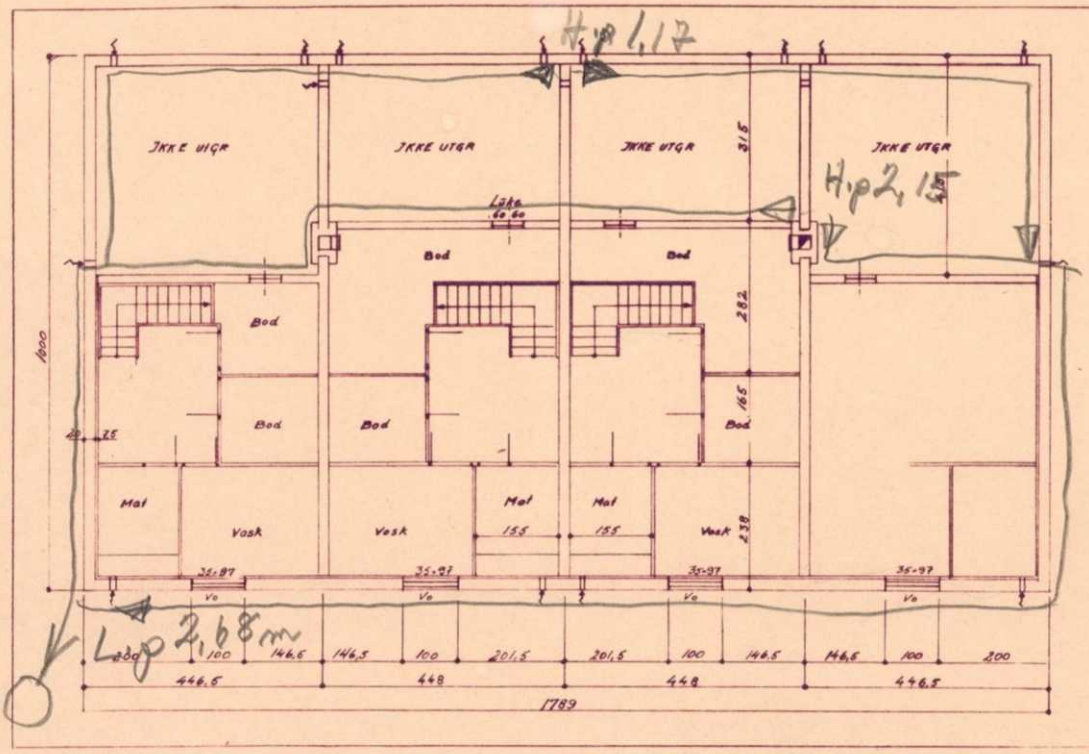
ASKER
BYGNINGSVESEN
00434 30.3.57



Plan av hustype "A" med langgang i 1 etg.

FIREMANNSBOLIG ÅNERUD - ASKER	M 1:50	1
PLAN 1 ETASJE		
	11.3.57	
BERNTSEN & BOE A/S OSLO		

ASKER
BYGNINGSVESEN
00434 30.3.57



FIREMANNSBOLIG ÅNERUD - ASKER	M 1:50	3
PLAN KJELLER TYPE A		12-3-57
BERNTSEN & BOE A/S, OSLO		

HAA/KK

Herr Rolf Bergwitz-Larsen,
Prof.Dahlsgt. 8,
Oslo 3.

Vedrørende leilighet nr. 80 i firemannsbolig på gnr. 8, bnr. 21, tomt nr. 6, Aannerudskogen.
Byggherre: A/S Batir, Klingenberggt. 7, Oslo.
Kjøper: ~~Egil Skjelfoss.~~ Sander

Under henvisning til bygningslovens § 99 gis det hermed midlertidig brukstillatelse på betingelse av at tilbakestående arbeider utføres innen 1/6-68.

På grunn av årstiden ble det ved befaring den 18/12-67 besiktiget kun innvendige arbeider.

1. Koblet dør (hagedør) i stue er ikke tett i falsen.
2. På trapp til 2. etasje mangler det håndlist.
3. Det må tettes rundt soilrør i vaskerom.
4. Delevegg mot ikke utgravet kjeller må isoleres forskriftsmessig.
5. Labankdør til ikke utgravet kjeller må isoleres, det må monteres en stengeanordning på døren så den holdes tilfredsstillende lukket.
6. Litt planereing gjenstår i ikke utgravet kjeller.

Asker kommune, bygningssjefen, den 5/1-68.

Jakob Larsen.

Harald Aas.
Harald Aas.

Gjenpart sendt byggherren.

Vedtekter for sameiet

Vedtatt på årsmøte den 03.april 2001 i medhold av Lov om sameige 26. juni 1998, nr.46

§ 1

Definisjoner

1. Ånnerudskogen sameie består av gårdsnummer 8 bruksnummer 21, 280, 281, 282, 283, 284 og 285 (se vedlegg 1) i Asker. Eiere til sameiet er eiere av følgende rekkehuseiendommer i Ånnerudskogen (se vedlegg 2), med 1/40 part hver.
2. Sameiet kan ikke oppløses.
3. Nedenstående vedtekter for sameiet skal inngå som en integrert del av enhver framtidig overtakelsesavtale vedrørende rekkehuseiendommen.

§ 2

Formål

Ånnerudskogen sameie har til formål å:

1. Administrere bruk og vedlikehold av sameiets arealer.
2. Ivareta felles kjøreregler for vedlikehold av rekkehuseiendommene.

§ 3

Disponering

I den utstrekning sameierne i fellesskap ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med drift av sameiets arealer til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§ 4

Utgiftsfordeling

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameieloven, der det i § 9 *heter:*

> «Eiendomskatter, avgifter, trygdekostnader og lignende faste eller nødvendige utgifter på tingen bærer sameierne seg i mellom etter som de har part til. Det samme gjelder andre vanlige utgifter og ytelser så langt alle eierne kan få etter måten like stor nytte av det. Kostnader utenom dette blir utliknet på eierne etter nytten.»

§ 5

Vedlikehold

1. Sameiets arealer inkluderer lekeplasser, parkeringsplasser og friområder. Sameierne er like forpliktet til å bidra til å holde disse i forsvarlig stand.
2. Sameiets arealer inkluderer også adkomstveier. Vedlikehold av disse skal besørges av de sameierne som har nytte av adkomsten.
3. Det er styrets ansvar å inngå eventuell avtale om snømåking og strøing av parkeringsplasser og arealer foran garasjer, og å følge opp at oppdraget utføres i henhold til inngått avtale.
4. Dugnad på fellesarealet gjennomføres to ganger årlig, én gang vår og én gang høst. Sameieren plikter å delta på dugnadene. Dersom én sameier er forhindret fra å delta på dugnad, kan vedkommende ved henvendelse til styret få tildelt separat oppgave eller betale et fast vederlag fastsatt av årsmøtet.
5. Ved bruk av søppelkassene er det ikke tillatt å sette ting utenfor kassene uten etter avtale med renovasjonsarbeiderne. Søppel skal pakkes godt inn i plastposer, og lokkene på søppelkassene skal være satt på.

§ 6

Garasjer

1. Sameiere som ikke allerede eier garasje på sameiets grunn skal, så langt det er mulig i henhold til gjeldene reguleringsplan for området, ha rett til å få oppføre slik.
2. Årsmøtet skal forvalte bruken av sameiets arealer til garasjer. Årsmøtet kan også om nødvendig fatte vedtak knyttet til vedlikehold av garasjene.
3. Styret skal så langt det er mulig sikre at garasjefelt bygges ut samtidig, og med en helhetlig fasade.
4. Eier av garasje som står oppført på sameiets areal plikter å sikre et godt ytre vedlikehold og at enheten er i forskriftsmessig stand, herunder reparasjoner av*takrenner/takbelegg/porter. Eier av garasje plikter videre å sørge for forsikring både når det gjelder bygning og innbo.
5. Salg av oppført garasje kan bare finne sted til andre sameiere eller personer som kjøper seg inn i sameiet. Hver sameier kan bare eie *en garasje*.
6. Ved bortleie av garasje er de øvrige sameiere fortrinnsberettiget til leie på vilkår som eieren av garasjen kan oppnå hos andre. Den som ønsker å leie bort sin garasje plikter å varsle styrets formann, som uten unødig opphold sørger for å underrette eieren om det er aktuelt for noen av sameierne å gjøre gjeldende sin fortrinnsrett til leie.

§ 7

Forhold knyttet til rekkehuseiendommen

1. Eier av rekkehuseiendom er forpliktet til av hensyn til helhetsvirkningen for den husrekke eiendommen inngår i, å opprettholde et godt utvendig vedlikehold av egen hus og hage.
2. Eieren er ikke berettiget til å foreta vesentlige fasadeendringer, herunder forandringer av farge, med mindre samtlige eiere av husrekken er enige.
3. Eierne av de to rekkehuseiendommene som ligger i midten av en rekke skal ha rett til adkomst på hagesiden over de ytterste eiendommene frem til sine tomter, for sedvanlig transport vedrørende hagearbeid og vedlikehold.
4. Eieren er ikke berettiget til ved beplantning, terrengbearbeidelse eller på annen måte iverksette forhold som virker sjenerende for eierne innenfor samme husrekke.
5. Eier skal merke sin bolig med husnummer. Husnummeret skal så langt det er mulig være synlig fra veien.

§ 8

Styret

Sameiet ledes av et styre på fire medlemmer, som velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Årsmøtet kan bestemme at valg av leder skal gjøres særskilt. Styret konstituerer seg selv.

§ 9

Styrets kompetanse

Styret skal iverksette sameiets årsplan, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak.

§ 10

Om styremøtet

1. Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter etter behov. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.
2. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.
3. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

§ 11

Om årsmøte

1. Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
2. Hver rekkehuseiendom har *en* stemme.
3. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder skal være til stede på årsmøtet,. Ett ekstra husstandsmedlem, styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
4. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet framgår.
5. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
6. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst *en* av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 sameiere er representert.

§ 12

Innkalling til årsmøte

1. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.
2. Styret skal minst seks uker på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet.
3. Skal et forslag som etter sameieloven må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
4. Senest 8 dager før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelle revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

§ 13

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4. Valg av styre.
5. Vedta budsjett for inneværende kalenderår, herunder sameiekontingent.
6. Fastsette dugnadsvederlag.
7. Innkomne saker.

§ 14

Møteledelse og flertallskrav

1. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

2. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
3. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige representerte sameiere.

§ 15

Revisjon og regnskap

1. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
2. Styret skal sørge for korrekt regnskapsførsel.

§ 16

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet når minst 20 sameiere stemmer *for endringen.*

§ 17

Habilitetsregler for styret

Styremedlemmer må ikke delta i behandling eller avgjørelser av spørsmål som vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Dette innlegget har blitt delt!
Du har delt dette innlegget med annerudskogen@gmail.com
Lukk

Årsmøteprotokoll - årsmøte 2025 i Ånnerudskogen Sameie og Vel

Tidspunkt: Onsdag 21. april 2025 klokken 20:00 – 21:00
Sted: Drengsrud skole

Alle boenheter i rekkehusene er sameiere (jf. kjøpekontrakt og vedtektene) og eier en ideell del av sameiets fellesarealer.

Dagsorden

1. Konstituering
2. Årsberetning 2024
3. Regnskap og budsjett
4. Andre oppgaver i 2025
5. Valg av styre og valgkomité – Vel og Sameie
6. Innmeldte saker

Sak 1: Konstituering

1. Godkjenning av innkalling : Godkjent
2. Antall stemmebrettigheter: 11 (6 fysisk tilstede og 7 fullmakter)
3. Valg av møteleder: Sturla Hangård Lierhagen
4. Valg av referent: Fredrik Løken Bjørnskau
5. Valg av to personer til å signere protokoll Arne Harsheim, Arnhild Stenberg
6. Godkjenning av dagsorden: Godkjent

Sak 2. Årsberetning 2024

Dugnader

Det ble gjennomført vårdugnad og høstdugnad i 2024, med fokus på grus og løv som viktige punkter for synlig opprettholdelse av det visuelle inntrykket i gaten. Det ble bygget to gruskasser hvorav 1 er plassert ut. 1 står fortsatt og kan hentes av de som måtte ha behov. Styret fyller grus når de er plassert. Fellesboden ble ryddet. Båten på nedre lekeplass ble revet.

Hageavfall

Det ble i 2023 bestilt totalt 4 kontainere.

Det ble også bestilt en restavfallsconteiner.

Facebook

Facebook-gruppen for beboere i Ånnerudskogen hadde pr. 15.04.24 211 medlemmer. Gruppen ser ut til å fungere etter hensikten, med livlig aktivitet om bytting/låning, kjøp/salg, tapt/funnet pluss som en informasjonskanal for styret.

Kommentar:
- styret sjekker alternative nettløsninger og kommunikasjonskanaler for 2026

Sak 3: Regnskap 2024 og budsjett 2025

1. Kontingenten holdes på 4000,- (2000,- pr halvår) for rekkehusene. Det tilstrebes alltid å holde kostnadene på et fornuftig nivå

Vellet (eneboligene) har frivillig innbetaling av 400,- år som primært dekker tilgang til kontainer for de som betaler, og evt. andre forslag som måtte komme.

Regnskap vel (rekkehus) 2024

BUDSJETT SAMEIET 2024			REGNSKAP 2024		
Beskrivelse	**Inn**	**Ut**	**Inn**	**Ut**	
Fra 2023	kr 240 384,00		kr 250 755,83		
Kontingent	kr 186 000,00		kr 172 000,00		Nedadgående
Andre inntekter			kr 3 632,75		Dobbel innbetaling DOMENE
Brøyting/strøing		kr 85 000		kr 89 206	
Oppgradering fellesområder og lekeplass		kr 15 000			
Dugnad		kr 5 000		kr 4 588	
50% av konteiner (+ iSekk)		kr 8 000		kr 36 278	
95% av forsikring		kr 24 000		kr 27 856	
Faste utgifter (ink 50% velavgift)		kr 3 000		kr 987	Domene x2
Diverse utgifter		kr 500		kr 9 091	Økning pga forefallende vedlikehold på maskinpark
Rentekil / Rottebekjempelse		kr 0		kr 0	
Godtgjørelse styret kr 500 pr mnd		kr 18 000		kr 18 000	
SUM	kr 426 384,00	kr 158 500,00	kr 426 388,58	kr 186 006,00	pluss 2 kr pga desimaler
til 2024	kr 267 884,00		kr 240 382,58		

Budsjett sameiet 2025:

BUDSJETT SAMEIET 2025			
Beskrivelse	**Inn**	**Ut**	
Fra 2024	kr 240 382,58		
Kontingent	kr 160 000,00		mulig 20 000 økte inntekter fra kontigent = 180 000
Andre inntekter			søke midler til oppgradering av fellesområder
Brøyting/strøing		kr 100 000	
Oppgradering fellesområder og lekeplass			
Dugnad		kr 4 588	
50% av konteiner til hageavfall		kr 10 000	
95% av forsikring		kr 27 856	
Faste utgifter (ink 50% velavgift)		kr 987	
Diverse vedlikehold		kr 15 000	
Godtgjørelse styret kr 500 pr mnd		kr 18 000	
SUM	kr 400 382,58	kr 176 431,00	-kr 16 431,00
til 2026	kr 223 951,58		

Avstemming for Sak 3 i sin helhet.

Regnskap 2024 godkjent og budsjett for 2025 ble vedtatt med følgende kommentar:

Faktura justeres med +250 kr i 2025, deretter vil fakturagrunnlag konsumprisjusteres årlig den 01.01. hvert år fra 01.01.2026 - Vedtatt

Det er hentet inn et nytt tilbud for brøyting og strøing for vintersesongen 25/26. Dette tilbudet er betraktelig billigere enn budsjettert.

Sak 4: Andre oppgaver

Nedre lekeplass: Bestilling av nytt lekeapparat - avhengig av søknad om midler.

Øvre lekeplass: Maurtue fjernes, apparat skal vaskes

Betalinger:

Det etablereres efaktura fra og med 2026 - vedtatt
Faktura justeres med + 250 kr i 2025 deretter vil fakturagrunnlag konsumprisjusteres årlig den 01.01. hvert år fra 01.01.2026 - Vedtatt

Grusbanen

søke kommunen om hva vi kan få til med grusbanen.

Nettside:

styret sjekker alternative nettløsninger og kommunikasjonskanaler for 2026

Sak 4: sakene ble drøftet, vedtak rundt økonomi og betalinger

Sak 5: Valg av styre – vel og sameie

Styrets sammensetning fram til årsmøtet:

- Marianne Evju(leder) - Stiller ikke til gjenvalg
- Sturla Hangård Lierhagen (kasserer) - til årsmøte 2026 ikke På valg
- Rita Engen Guttulsrud (styremedlem) - til årsmøte 2026 - Ikke på valg
- Fredrik Bjørnskau (vara) - Valgt til 2025
- Sean Knight, velrepresentant (eneboliger) – Sitter til neste årsmøte

Styrets forslag til nytt styre 2025:

- Fredrik Løken Bjørnskau (styreleder) - til årsmøte 2026 - på valg
- Sturla Hangård Lierhagen (kasserer) - til årsmøte 2026 - ikke på valg
- Rita Engen Guttulsrud (styremedlem) - til årsmøte 2026 - Ikke på valg
- Vara: Arne Harsheim - til 2026

Styrets innstilling til nytt styre ble vedtatt av årsmøtet.

Sak 6: Innmeldte saker

Ingen innmeldte saker.

Andre saker:

Brygga og flytebrygga ved Hogstadvannet

- Bør rehabiliteres
- Flytebrygga bør flyttes noe nærmere land
- Det opprettes en spleis hvor det oppfordres til at andre boområder og vel bidrar.

Fartsdumper på veien er det satt en stopper for.

Kommunen - vei og drift, har gitt beskjed om at det er strengt forbudt med private initiativ på privat vei. Det er dialog med kommunen om å sette opp alternative fastighetsregulerende tiltak.

Signatur:

Arne Harsheim

Arnhild Stenberg

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 8/155
Adresse: Ånnerudskogen 80
Dato: 03.06.2026
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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 155	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Ånnerudskogen 80, gatenr 1057 1383 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1001 8	Hogstad Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070101 801	Asker Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 80	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.11.1972	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	203,6 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/8/155	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/8/155	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	08.11.1972	Avgiver	3203/8/21	-204,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/8/155	204,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ånnerudskogen 80	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149896392			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



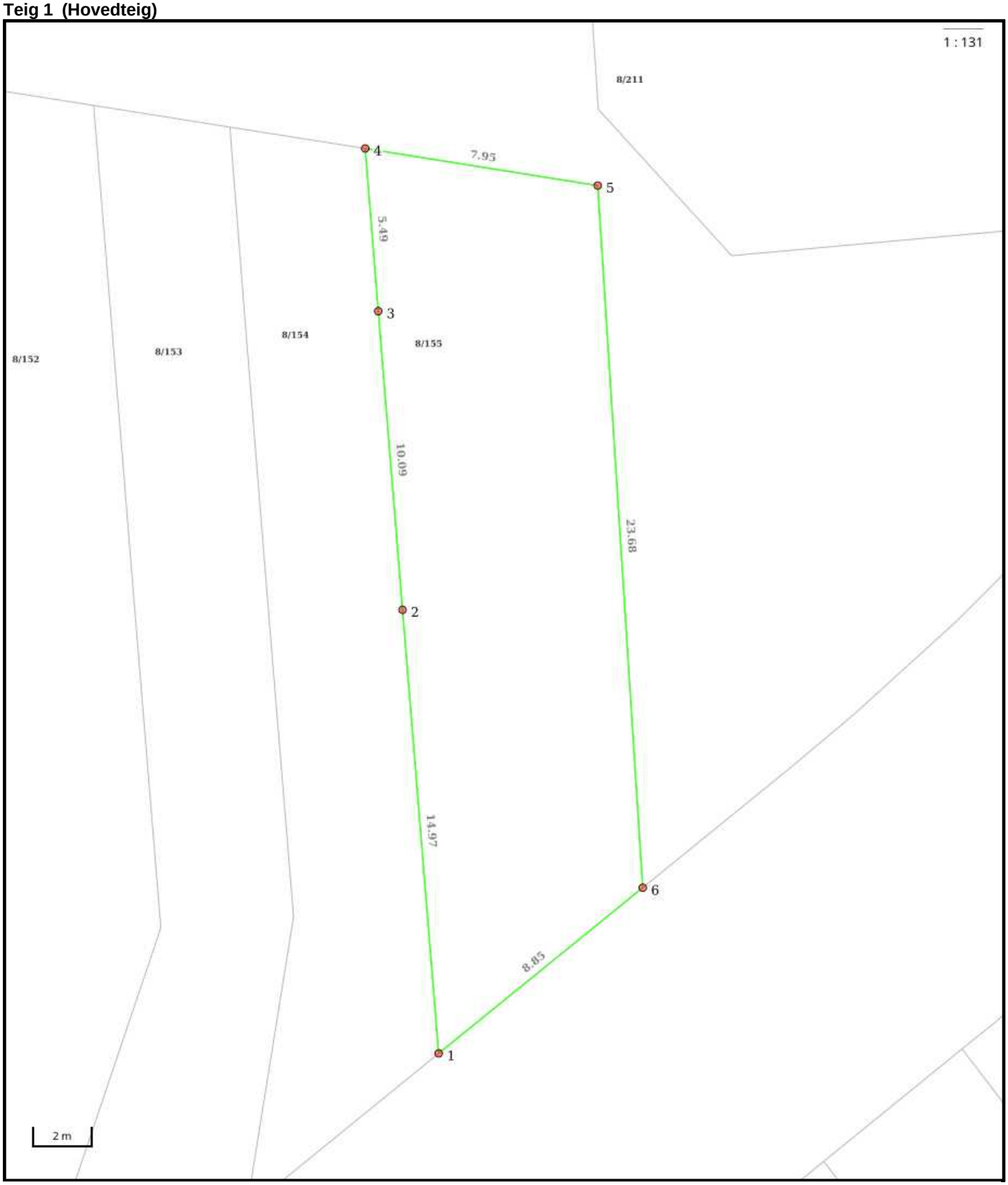
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 203,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 888,02	579 031,04	14,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 902,77	579 028,47	10,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 912,71	579 026,75	5,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 918,12	579 025,81	7,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 917,59	579 033,74	23,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 894,19	579 037,39	8,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 03.06.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	155	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ånnerudskogen 80, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 704,81 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 581,00 kr
Vann	3 568,77 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 09.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**8**	Bnr:	**155**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ånnerudskogen 80, 1383 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 09.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**8**	Bnr:	**155**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ånnerudskogen 80, 1383 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

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

Utskriftsdato: 03.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	155	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ånnerudskogen 80, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 204 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 204 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 204 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	022034
Navn	Del av Ånnerud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/106/34_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 192 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

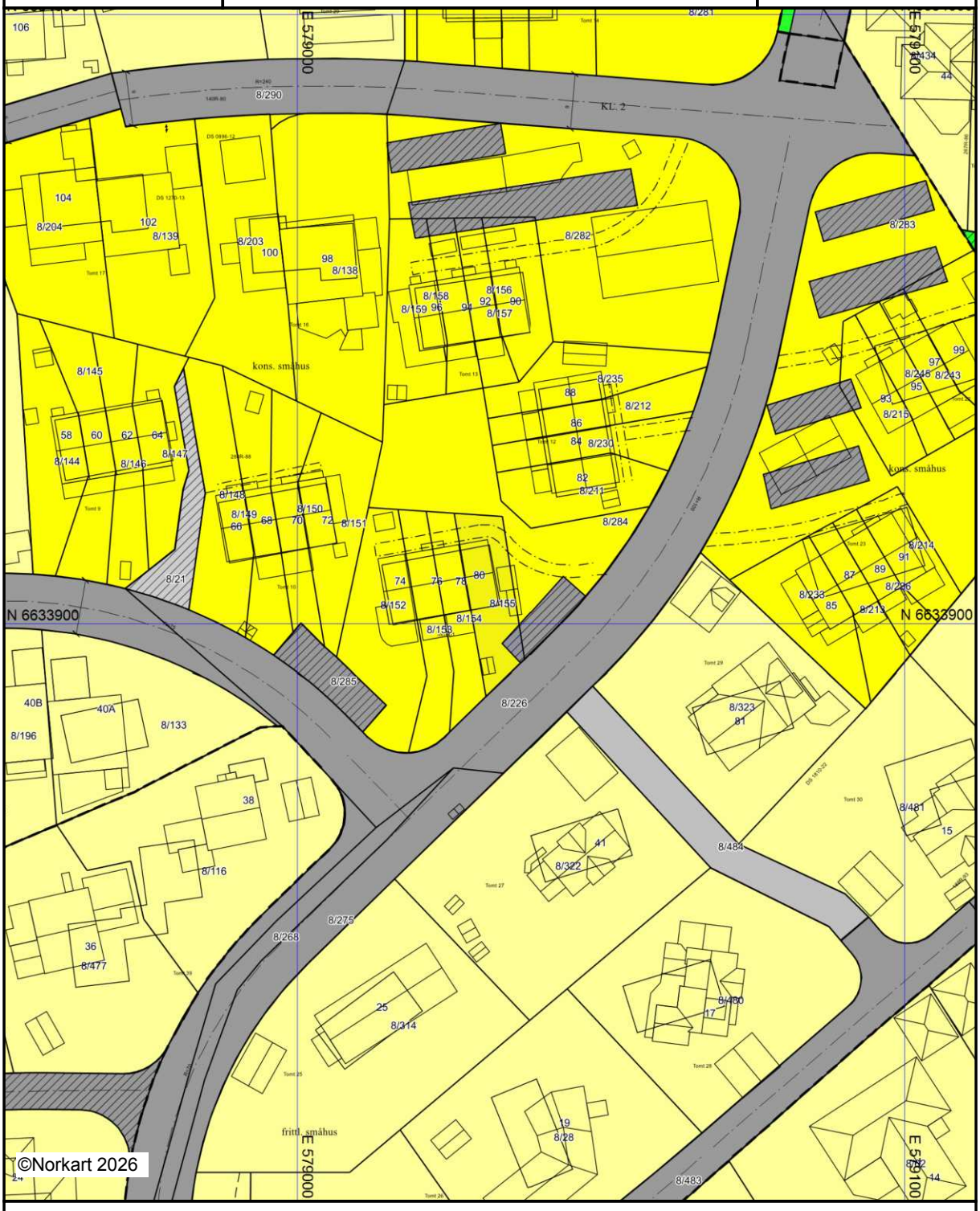
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/155
Adresse: Ånnerudskogen 80
Dato: 03.06.2026
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
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

34
Stadfestet 16.12.1966

Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 19. oktober 1966 om reguleringS- og bebyggelsesplan for del av Ånnerud, gnr.8, bnr. 21, 28 og 41 m.fl. i Asker kommune.

Videre har departementet stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *bestemmelser* i tilknytning til reguleringsplanen med noen mindre endringer foretatt av departementet.

Reguleringsbestemmelsene lyder:

§1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§2
Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området omfatter

A Boligområder
B Friområder
C Felles bestemmelser

A. Boligområder.

§3
Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt med underetasje hvor terrenget tillater det, jfr. byggeforskriftenes kap. 44, § 1 nr. 8 og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Høyden fra ferdig planert terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m for hus med underetasje 6,5 m.
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§4
Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen, og med møneretning som angitt, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

§5
Ingen tomt må bebygges med mer enn 15 % av tomtens nettoareal + garasje.

§6
Garasjer tillates kun oppført med maksimum 35 m^2. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal etter bestemmelsenes § 5. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn.

§7
Inn- og utkjøringsforholdene til tomten skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.
Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

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

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

B. Friområder

§11
I friområder kan bygningsrådet tillates oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet, f.eks. barnehager. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

C Fellesbestemmelser

§12
Plassering av tørkestativ , søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger ikke sjenerer naboene.
Eventuell tvist avgjøres av bygningsrådet.

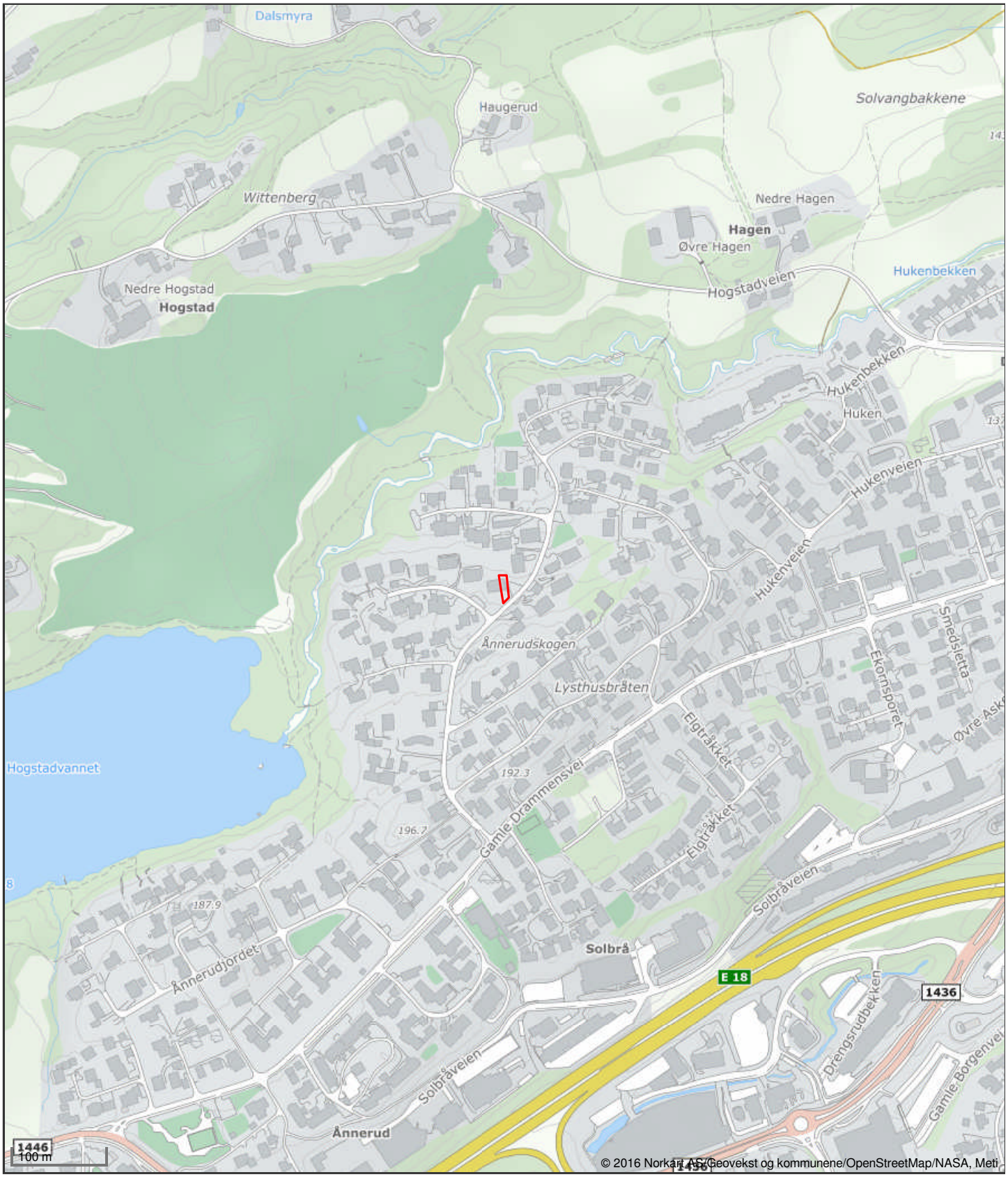
§14
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende verken for området eller den offentlige ferdsel, jfr. Veilovens §§29 og 31. Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning bevares.

§15
Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§16
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker, jfr § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Utskriftsdato: 03.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 8/155//



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

Utskriftsdato: 03.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 8/155//



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

Asker kommune

Ledningskart

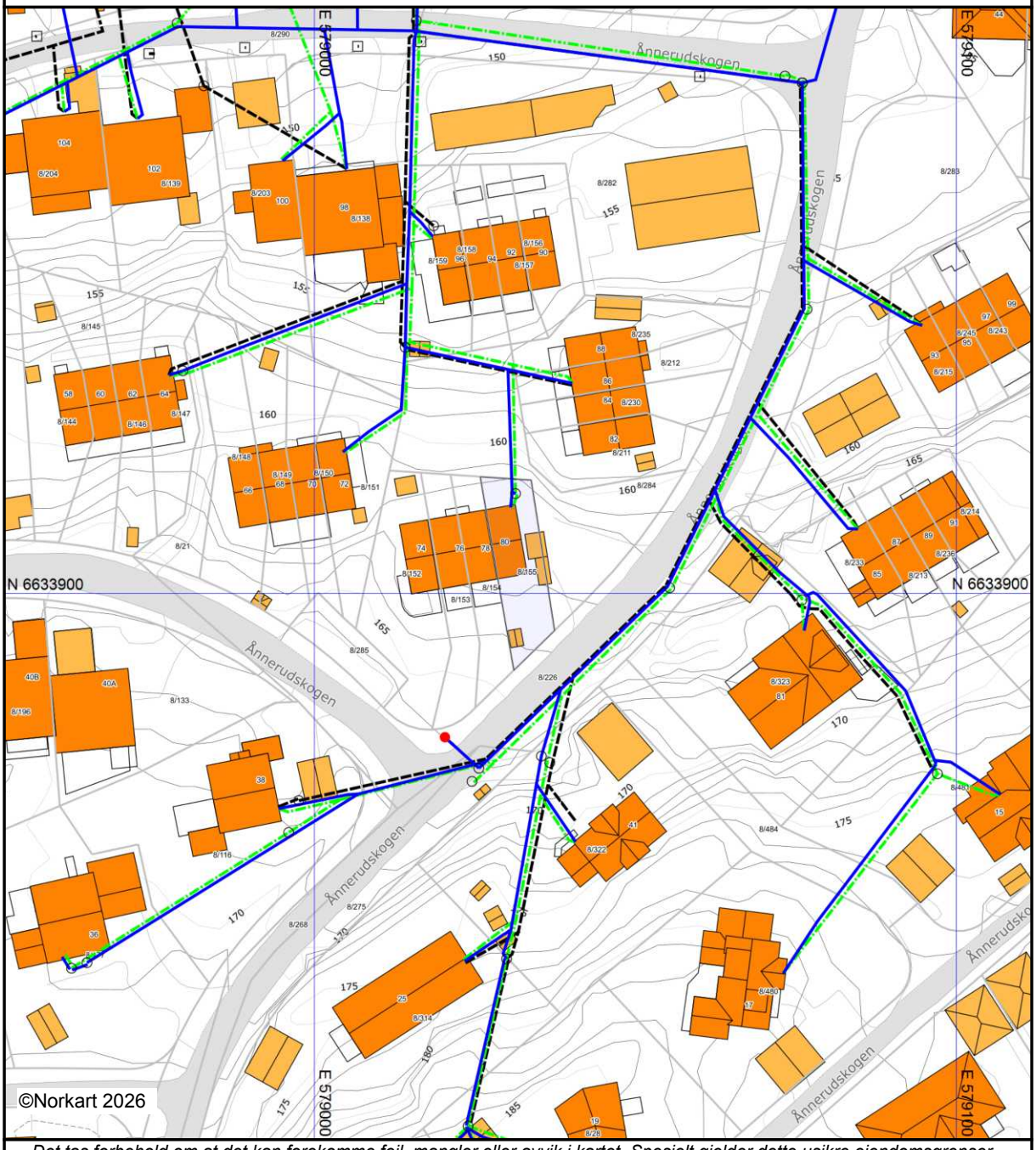
Eiendom: 8/155
Adresse: Ånnerudskogen 80
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 8 Bnr.: 155 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Ånnerudskogen 80
Gatenr:	1057
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1383 ASKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:03.06.2026 kl. 09.43

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/199731-1/200 11.03.2011	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: Omsetningstype: Skifteoppgjør ÅSVOLD LARS ERIK

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2023/401234-1/200 19.04.2023 14:17	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS

ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1969/7205-1/100 17.09.1969	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser
1971/4822-1/100 22.06.1971	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1972/414838-1/100 08.11.1972	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 21
2020/1574704-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 8 BNR: 155
2024/56172-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 8 BNR: 155

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Dbnr. 4822
den 22/6 1971

AANNERUDFELTET:

I. EIENDOMSOMRÅDER RUNDT HUSENE:

På ~~samtlige tomter~~ gnr. 8, bnr. 155 tinglyses følgende klausul:

a) Eieren av denne eiendom er forpliktet til av hensyn til helhetsvirkningen for den husrekke eiendommen inngår i, å opprettholde et godt utvendig vedlikehold av eget hus og have. Med husrekke menes et hus med 4 leiligheter.

b) Eieren er ikke berettiget til å foreta fasadeforandringer, derunder forandringer av farve ved utvendig maling eller tilsvarende behandling, med mindre samtlige eiere av hus innen samme husrekke er enige.

c) Eieren har ikke rett til å sette opp gjerder mellom eiendommene i en husrekke. Huseierene i en husrekke kan sette opp gjerde rundt husrekken. ~~Samtykke til dette gis~~ av bygningsvesenet etter at uttalelse er innhentet hos ~~Sameiestyret~~. Utgiftene med oppsetting av gjerde deles mellom huseierene i husrekken. Eiere av de to hus som ligger i midten av husrekken skal ha rett til adkomst på havesiden over de ytterste husenes tomter frem til sine tomter, for sedvanlig transport vedrørende havearbeide og reparasjoner av huset.

d) Eieren er ikke berettiget til ved beplantning, terrengbearbeidelse eller på annen måte å iverksette forhold som virker sjenerende for eierene av hus innenfor samme husrekke.

e) Eieren av denne eiendom er forpliktet til å respektere adkomstrett til nabohus over de adkomstveier som er anlagt, over eiendommen i henhold til foreliggende reguleringsplan.

f) Krav om de forhold som er behandlet foran i pkt. a, kan reises av Asker kommune, Bygningsvesenet.

Uenighet om forhold behandlet foran i pkt. b, c, d og e avgjøres med bindende virkning av Asker kommune, Bygningsvesenet etter at uttalelse er innhentet hos Sameiestyret.

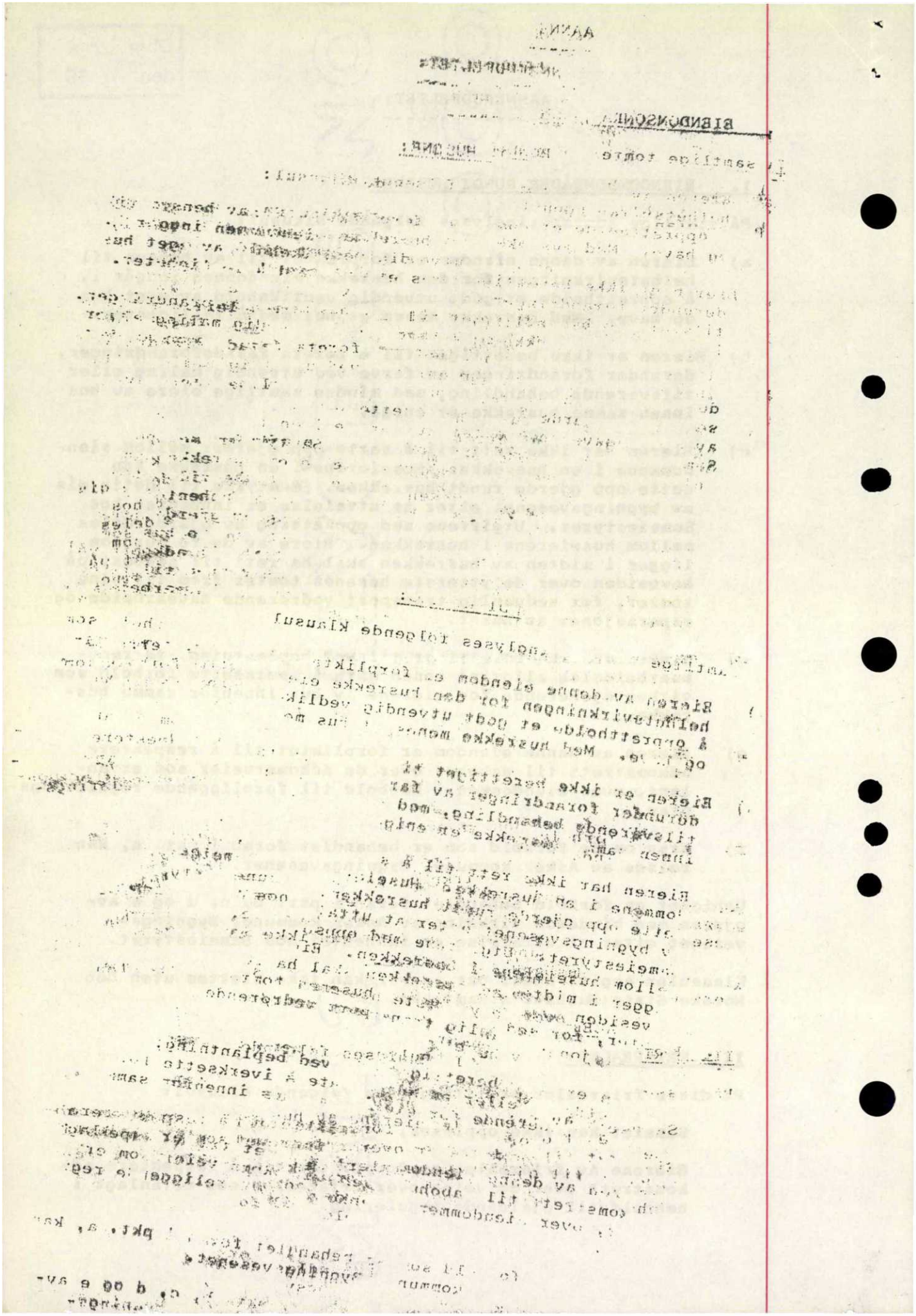
Klausuler angitt under pkt. a - f kan ikke slettes uten Den Norske Stats Husbank's samtykke.

II. FRIAREALER:

På disse friarealer skal tinglyses følgende klausul:

Sameiet kan ikke oppløses.

Eierene av friarealet er forpliktet til å respektere adkomstrett over de veier over friarealet som er anlagt i henhold til gjeldende regulering.



Aannerudfeltet, forts

Eierene av friarealet skal være forpliktet til å delta i en tilfredsstillende opparbeidelse og senere vedlikehold av friarealet.

På friarealet skal eierene innen sameiet ha rett til å oppføre garasjer i henhold til foreliggende reguleringsplan.

For sameiet av friarealet er fastsatt følgende vedtekter, forpliktende for sameierene:

1) Disse vedtekter har til hensikt å etablere en organisasjon for administrasjon av opparbeidelse, vedlikehold og bruk av friarealet, derunder bruken av friarealet til garasjer i samsvar med foreliggende reguleringsplan.

2) Sameiet ledes av et styre på 5 medlemmer valgt av og blandt sameierene, for 2 år av gangen.

Styret velger selv sin formann og viseformann.

Avgjørelse innen styret skjer med vanlig stemmeflertall. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede.

3) Styret handler med ansvar overfor sameieren, som i sameiemøte kan trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet.

Sameiemøte avholdes en gang i året innen utgangen av april, og ellers når styret beslutter møte avholdt.

Innkallelse finner sted ved styrets formann, og med 8 dagers varsel.

I sameiemøtet skal styret hvert år fremlegge plan for nødvendige tiltak i kommende år.

Sameiemøtet er beslutningsdyktig når minst 15 stk. er tilstede. Avgjørelse treffes med vanlig stemmeflertall blandt de tilstedeværende.

4) Beslutninger i sameiemøtet om opparbeidelse og vedlikehold av friarealet som medfører økonomiske utlegg, kan kun angå det som er nødvendig for en estetisk tilfredsstillende opparbeidelse av friarealet, og for en senere bevaring av friarealet. Tvist om hva som i dette henseende må antas som nødvendig avgjøres av Asker kommune, Bygningsvesenet, med bindende virkning.

5) Sameieorganisasjonen skal administrere bruken av friarealet til garasjer.

I sameiemøtet kan det besluttes at de enkelte garasjefelter kan overlates til utnytting av mindre garasjelag/i samarbeide mellom flere sameiere/som ønsker å iverksette bygging av garasjer.

Aannerudfeltet, forts.

Styret kan bestemme at hvert enkelt garasjefelt skal utbygges under ett.

6) All garasjebebyggelse skal utformes med en enhetlig løsning. Tvist innen sameiet om denne løsning avgjøres med bindende virkning av Asker kommune, Bygningsvesenet.

7) Salg av oppført garasje kan bare finne sted i forbindelse med salg av hus til hvilket garasjen er knyttet.

8) Ved bortleie av garasje er de øvrige sameiere fortrinnsberettiget til leie på vilkår som eieren av garasjen kan oppnå hos andre.

Den som ønsker å leie bort sin garasje plikter å varsle styrets formann, som uten unødig opphold sørger for å underrette eieren om det er aktuelt for noen av sameierene å gjøre gjeldende sin fortrinnsrett til leie.

9) Tilføyelser og endringer av disse vedtekter kan skje ved beslutning i sameiemøte.

I innkallelsen skal det redegjøres for planlagte endringer.

Sameiemøtet er beslutningsdyktig i slike tilfeller når minst 20 stk. er tilstede.

Avgjørelse treffes ved vanlig stemmeflertall blandt de tilstedeværende.

De avgitte klausuler kan ikke slettes uten Den Norske Stats Husbank's samtykke.

Asker, den 2/9-69

Inger Mjøen Sande

Stempelmerker kr. 1.000,-
påsatt originaldokumentet og kansellert
den 17/9 – 1969
av Lensmannskontoret

7205
Dbnr. ~~17/9~~
den 17/9 1969

S k j ø t e .

Undertegnende Egil Skjelfoss skjøter herved til Inger-B. Mysen Sander eiendommen

Ånnerudskogen 80, gnr. 8, bnr. 155 i Asker.

Kjøpesummen er kr.
97.585.- kronernittisyvtusenfemhundreogåttifem oo/loo--

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale til A/S Batir for refusjon til anlegg av hovedvei, vann- og kloakk i henhold til § 3d i kontrakt av 18. februar 1968 mellom A/S Batir og selger.

Kjøpesummen avgjøres slik:

Kjøperen overtar påhvilende Husbanklån kr. 63.300.- som fordeler seg på 1. prioritetslån kr. 52.100.- og 2. prioritetslån kr. 11.200.-. Restbeløpet kr. 34.285.- betales til Asker kommune.
Omkostningene ved overdragelsen bæres av kjøperen.

Asker, den 2. september 1969.

Egil Skjelfoss.

Undertegnende erklærer at foranstående underskrift har funnet sted i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. Bred Bruderud 2. Anne-Grete Fredriksen

Undertegnende ektefelle samtykker i overdragelsen av eiendommen.

Asker, den 2. september 1969.

Wenche Skjelfoss.

Undertegnende erklærer at foranstående underskrift har funnet sted i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. Bred Bruderud 2. Anne-Grete Fredriksen



Meglers verdivurdering
ÅNNERUDSKOGEN 80

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 19.06.2026

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: Birgitte Dalsøren.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ånnerudskogen 80, 1383 ASKER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 8 BNR 155 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HOGSTAD

Verdivurdert til

6 790 000

-	6 790 000	57 542
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ånnerudskogen 91				28.04.2026	6 590 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**56 934**
	137 m²	1968	161 m²	3 sov						
2	Ånnerudskogen 92				01.06.2026	6 590 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**59 917**
	121 m²	1968	132 m²	3 sov						
3	Ånnerudskogen 96				12.01.2026	6 750 000	**6 612 500**	0	6 612 500	**55 104**
	120 m²	1968	260 m²	3 sov						

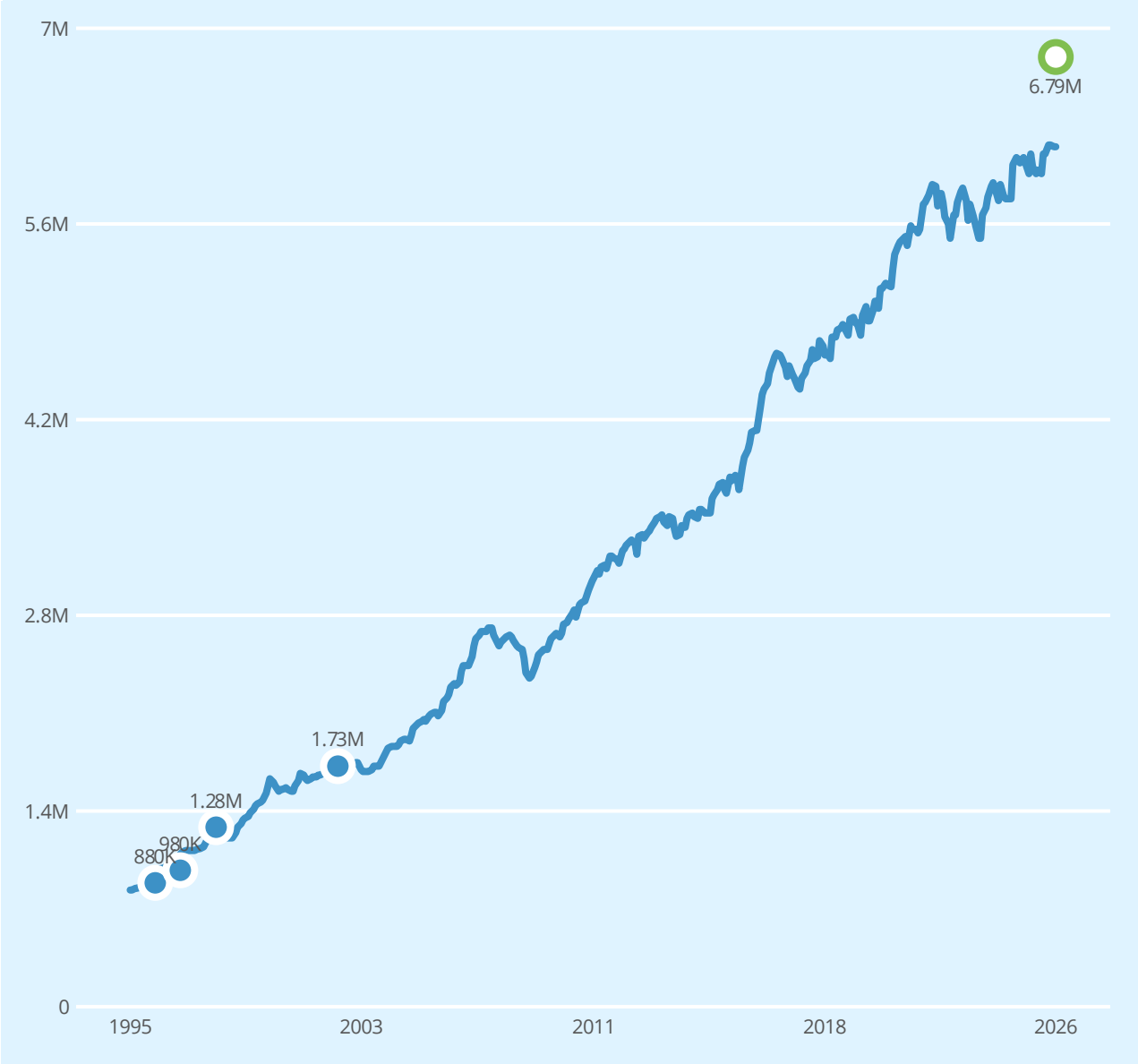
Praktisk enderekkehus i meget attraktivt og barnevennlig boligstrøk nær Asker sentrum, skoler og marka.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.08.2002	19.08.2002	24.01.2003	1 700 000	1 725 000	-	1 725 000	1
22.07.1998		22.07.1998	-	1 280 000	-	1 280 000	
27.05.1997		27.05.1997	-	980 000	-	980 000	
18.07.1996		18.07.1996	-	880 000	-	880 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er utvidet med kjellerstue og bad.

Rekkehus til salgs i 1383 ASKER nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 1383 ASKER siste 12 mnd

14
rekkehus solgt

7 413 000 Prisantydning i snitt

7 384 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

60 923 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

57 542 Ånnerudskogen 80
Totalpris 6 790 000

52 715 ASKER kommune i snitt siste 12 mnd

Ånnerudskogen 80

Nabolaget Ånnerud/Hogstad - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km	
Asker International School (1-10 k... 626 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km	
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	24 min 2 km	
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km	
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	23 min 2 km	
Asker videregående skole 486 elever	7 min 2.7 km	
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	8 min 3.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ånnerudjordet Linje 291	6 min 0.5 km	
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	22 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 26.3 km	
Oslo Gardermoen	58 min	

BARNEHAGER

Ånnerudtoppen barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 0.4 km	
Ånnerud Barnehus (1-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km	
Furuly Bhg (2-5 år) 31 barn	12 min 1 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Drengsrud	14 min
Coop Extra Askerholmen	17 min

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

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	19 min
Apotek 1 Trekanten	19 min
Asker Vinmonopol	19 min

SPORT

Ånnerudskogen ballplass	3 min
Rådyrfaret balløkke	5 min
EVO Asker Sentrum	19 min
SATS Asker	23 min

«Perfekt til familie med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

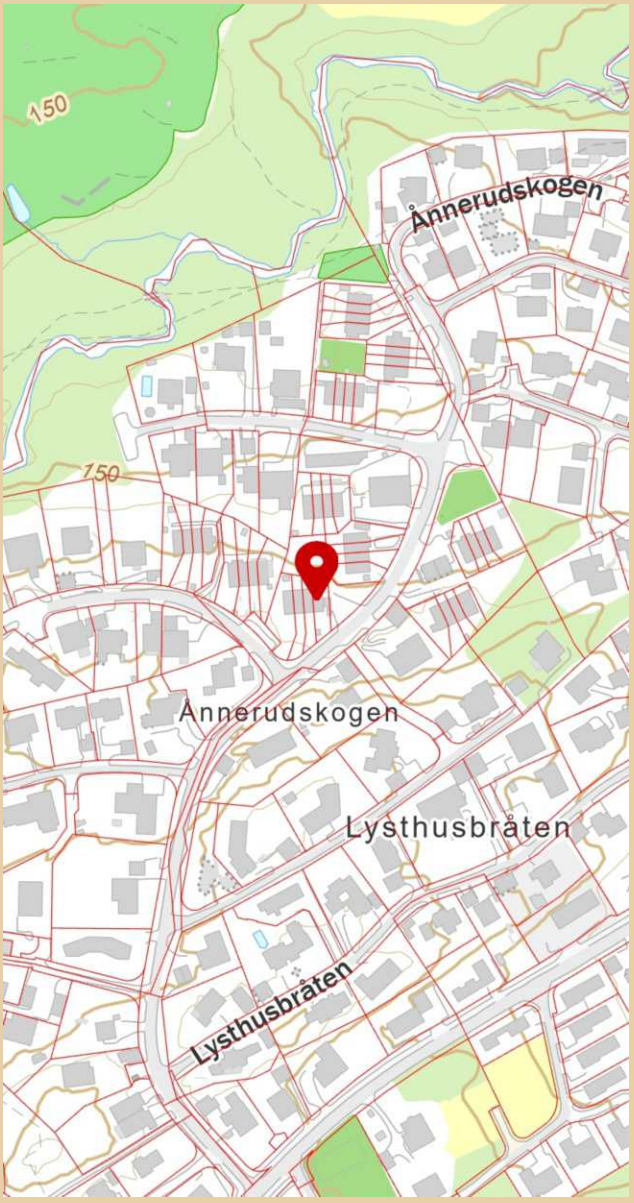
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ånnerudskogen 80, 1383 Asker
Gnr. 8, Bnr. 155, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Birgitte Dalsøren

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 901 10 313

E-post: birgitte.dalsoren@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.
