PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

LEANGJORDET 35

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leangjordet 35, 1394 NESBRU

ASKER kommune

gnr. 45, bnr. 71, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 444 m² BRA-i: 351 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18705-1382 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LI2097

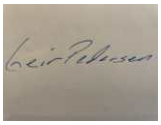
Foretak: Geir Pedersen **Takstingeniør:** Geir Pedersen

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.

Takstøkonom og tømrermester Geir Pedersen



Rapportansvarlig



Geir Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
geir@takstokonom.no
948 29 028

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein
Takrenner og nedløp i metall
Takkonstruksjonen består av limtredragere, sperrer og rupanel. Konstruksjonen er synlig bak knevegger, og tilgjengelige deler er inspisert der det har vært mulig å oppnå tilkomst.

Ved befaringen ble det ikke registrert vesentlige avvik. Det ble ikke observert tegn til utilstrekkelig lufting, vanninntrengning eller fuktskader i form av misfarging eller skjolder på undertak/rupanel. Konstruksjonen fremstår på befarte områder uten synlige forhold som indikerer skader eller svekket funksjon.
Boligen er oppført med yttervegger kledd med både stående og liggende trekledning. Deler av underetasjen har pusset murfasade. Klednings- og pussflater ble inspisert fra bakkenivå og øvrige tilgjengelige områder. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon på de observerte overflatene. Normal slitasje og værpåvirkning må påregnes ut fra bygningens alder og eksponering.
Vinduer med 2 lags glass produsert i 1979.
2 stk takvinduer.
Seksjon 3 har nyere entredør med sidefelt. Seksjon 4 har eldre ytterdør med glassfelt. Boligen har i tillegg heve- og skyvedører fra byggeåret.
Fra 2. etasje er det utgang til balkong oppført i trekonstruksjon med rekkverk utført med liggende spiler.

Fra 1. etasje er det utgang til balkong i betongkonstruksjon med rekkverk utført med liggende spiler.

I tillegg er det etablert terrasseplatting i trekonstruksjon lagt på mark.

Konstruksjonene ble inspisert fra tilgjengelige områder ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik som påvirker konstruksjonenes funksjon på befaringsdagen. Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes ut fra alder og eksponering for vær og vind.
Utvendig trapp i trekonstruksjon

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillere er utført som betongkonstruksjoner og trebjelkelag. Det ble kontrollmålt etter skjevheter på tilgjengelige gulvflater.

I stue/kjøkken i underetasjen ble det målt et avvik på inntil 7 mm over 2 meter og 11 mm gjennom rommet. I stue/kjøkken i 1. etasje ble det målt et avvik på inntil 5 mm over 2 meter og 9 mm gjennom rommet.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter, setninger eller andre forhold som gir indikasjoner på svekket bæreevne eller konstruksjonssvikt. De målte avvikene vurderes å være innenfor det som normalt kan forventes ut fra byggets alder og konstruksjon.
Bygningen er oppført uten dokumentert radonsperre. Eier opplyser at det er utført radonmåling ved hjelp av eget måleutstyr, og at målte verdier ikke oversteg 100 Bq/m³. Det er imidlertid ikke fremlagt målerapport eller annen dokumentasjon som bekrefter de opplyste verdiene.
Det er ildsted i alle tre etasjene. feieluke er observert i kjeller (teknisk rom)
Yttervegger mot terreng er utført i murkonstruksjoner med pusset og malt overflate, samt strie på innvendige flater. Det ble utført fuktmålinger på begge hjørner av boligen mot terreng, hvor det ble registrert noe forhøyede verdier.

Det ble imidlertid ikke observert saltutslag, fuktskjolder, avskallinger eller andre synlige tegn til fuktgjennomtrengning på de kontrollerte veggflatene. Dreneringen er fra byggeåret, og det må påregnes at eldre dreneringssystemer har redusert funksjon sammenlignet med dagens standard.
Boligen har innvendig trapp i trekonstruksjon mellom 1. og 2. etasje. Trapp mellom kjeller og 1. etasje er utført i betongkonstruksjon. Trinnene er belagt med tepper.

Trappene ble visuelt inspisert og funksjonstestet ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormale bevegelser eller andre forhold som påvirker trappenes funksjon. Normal slitasje må påregnes ut fra alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Seksjon 3. Etasje 1 › Bad / med badstue
Badet er oppført i 2010. Rommet er utført over to nivåer, hvor dusjsonen ligger på et høyere nivå enn øvrige gulvflater. I dusjsonen er det etablert rennesluk og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

På den nedre delen av badet er det ikke montert sluk, og det er heller ikke registrert oppkant ved terskel. Ved en eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen vil vann derfor ikke ha sikker avledning til sluk.

Badet er innredet med servantinnredning, dusjnisje og vegghengt toalett. Det ble ikke registrert synlig spalte eller annen løsning ved innkassing av toalettet som muliggjør visuell kontroll av en eventuell lekkasje fra sisterne.

Vegger og gulv er flislagt. Det foreligger ingen dokumentasjon på type membran, membranløsning eller utførelse av det vanntette sjiktet.

Badstue med ovn og benker.
Mekanisk og elektrisk vifte på bad

Våtrom › Seksjon 3. Etasje 2 › Bad /wc
Badet er fra byggeåret 1999 Vegger og gulv er flislagt. Badet er utstyrt med dusjnisje, servantinnredning og innmurt boblekar.
Det ble registrert bom i enkelte fliser samt en del sortsopp på silikon.
Dusjsonen er utført med nedsenk på ca. 50 mm og har plastsluk. Ved inspeksjon av sluket ble det ikke registrert synlig membran klemt i slukringen. Det foreligger ingen dokumentasjon på type membran eller utførelse av det vanntette sjiktet.

Beskrivelse av eiendommen

Toalettet er plassert i forgang til badet og er utført som gulvmontert løsning. Gulvet i forgangen består av furugulv.

Badet har oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid for våtrom. Manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter med hensyn til membran og utførelse medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tekniske tilstand.
Mekanisk avtrekk.
Huilltaking ble utført uten at det ble registrert noe unormale verdier.

Våtrom › Seksjon 4. Underetasje › Vaskerom
Badet er fra byggeåret 1979 og er utført med flislagte gulv og vegger. Konstruksjonen består av støpt gulv på grunn og betongvegger. Badet er innredet med dusjnisje, servantinnredning og gulvmontert toalett.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller type vanntett sjikt. Ved inspeksjon av sluket ble det registrert plastsluk uten synlig membran tilsluttet klemringen.

Det ble registrert bom i enkelte gulv- og veggfliser samt sprekker i fliser på gulv og vegger.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er oppført med mur- og betongvegger. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og undersøkelser av tilgjengelige konstruksjoner.

Våtrom › Seksjon 4. Underetasje › Bad 1
Badet er fra byggeåret 1979 og er utført med flislagte gulv og vegger. Konstruksjonen består av støpt gulv på grunn og betongvegger. Badet er innredet med dusjnisje, servantinnredning og gulvmontert toalett. samt eget rom for badekar, det er observert kontrolluke fra vaskerom siden.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller type vanntett sjikt. Ved inspeksjon av sluket ble det registrert plastsluk uten synlig membran tilsluttet klemringen.

Det ble registrert bom i enkelte gulvfliser.
mekanisk avtrekk
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er oppført med mur- og betongvegger. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og undersøkelser av tilgjengelige konstruksjoner.

Våtrom › Seksjon 4. Underetasje › Bad 2
Vaskerom fra byggeår 1979.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller type vanntett sjikt. Ved inspeksjon av sluket ble det registrert plastsluk uten synlig membran tilsluttet klemringen.
Flislagt gulv. delvis flislagt vegg ved servant, ellers malte murvegger
Våtrommet består av servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er oppført med mur- og betongvegger. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og undersøkelser av tilgjengelige konstruksjoner.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Seksjon 3. Etasje 1 › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte fronter og benkeplate i heltre med nedsenket oppvaskkum. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det ble ved befaring registrert at et hjørne på platetoppen er knust. For øvrig ble det observert normal alders- og bruksslitasje på innredning og overflater. Eier opplyser at det er montert vannstopper under kjøkkeninnredningen ved oppvaskmaskinen. Denne var ikke synlig eller tilgjengelig for kontroll ved befaringen.
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ført til det fri. Ventilatoren ble funksjonstestet ved befaring ved bruk av papirtest, og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk på befaringsdagen.

Kjøkken › Seksjon 4. Underetasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 1989 med profilerte eikefronter og benkeplate belagt med fliser. Innredningen har nedsenket dobbel oppvaskkum og er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det ble ved befaring registrert normal alders- og bruksslitasje på innredning, benkeplate og overflater. Vannstopper var synlig ved befaringstidspunktet.
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ført til det fri. Ventilatoren ble funksjonstestet ved befaring ved bruk av papirtest, og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrørene er hovedsakelig av kobber og antas i all hovedsak å være fra byggeåret 1979. Store deler av røropplegget er skjult i vegg og var derfor ikke tilgjengelig for full kontroll ved befaringen. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Det ble kun foretatt visuell inspeksjon av synlige deler av anlegget.
Avløpsrørene er hovedsakelig av plast og antas å være fra byggeåret 1979. Deler av røropplegget er skjult i vegg og var derfor ikke tilgjengelig for full kontroll ved befaringen. Det ble observert stakeluke i kjeller. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler av anlegget.
Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon gjennom spalteventiler i vinduene og naturlig avtrekk. Ventilasjonsløsningen er i samsvar med vanlig utførelse og krav på oppføringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som indikerer vesentlige avvik ved ventilasjonsprinsippet.
Boligen er utstyrt med en 200 liters varmtvannsbereder fra 2024.
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i 1. etasje, underetasje og i garasjedelen som er integrert som en forlengelse av boligen. I tillegg er enkelte rom utstyrt med radiatorer tilknyttet det vannbårne varmeanlegget. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre vesentlige avvik på de tilgjengelige delene av anlegget ved befaringen.
Sikringskapet med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.
Dreneringen antas å være fra byggeåret 1979. Det ble registrert knasteplast på enkelte tilgjengelige steder rundt grunnmuren, men uten synlig topplist. Dreneringssystemet er i stor grad skjult i grunnen og kan derfor ikke kontrolleres uten omfattende inngrep. Med bakgrunn i alder må det påregnes at dreneringen har begrenset gjenværende levetid og redusert funksjon sammenlignet

Beskrivelse av eiendommen

med dagens standard. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt ved befaringen, men anleggets alder medfører økt risiko for fuktpåvirkning og behov for fremtidige tiltak.
Eier opplyser at grunnmuren hovedsakelig består av betong som er pusset både utvendig og innvendig. Det ble også registrert partier med lettklinkerblokker enkelte steder.
Eiendommen er beliggende i skrånende terreng. Slike terrengforhold stiller generelt økte krav til håndtering av overflatevann og bortledning av vann fra bygningen. Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som ga grunnlag for å anta vesentlige avvik knyttet til terrengforholdene.
Eier opplyser at nedgravd oljetank på eiendommen er tømt og sanert. Dokumentasjon på utført sanering opplyses å kunne fremlegges av eier. Takstmannen har kontrollert dokumentasjonen som ligger tilgjengelig på Kommunens sider, byggesak.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger tegninger, seksjoneringstegninger for seksjon 3 og 4. Takstmann kan ikke finne ferdigattest på Kommunens sider over eiendom.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

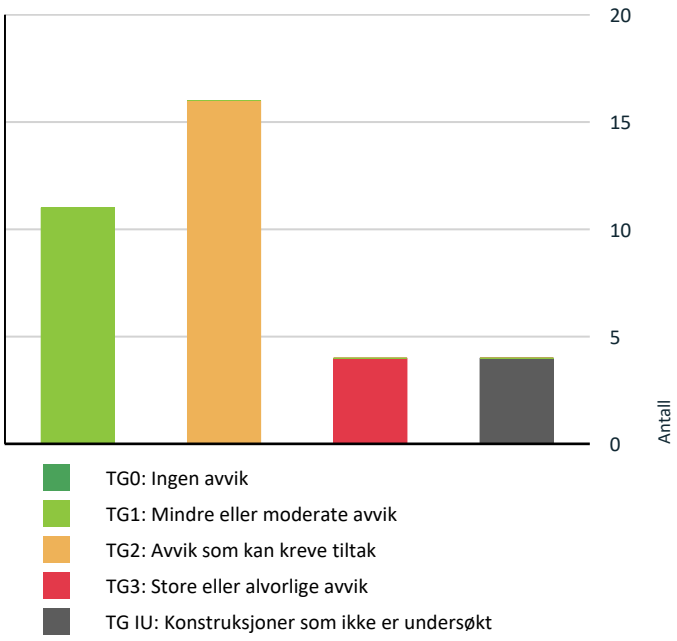
Tegninger samt søknad/ igangsettelse ligger på Kommunens side. Det forligger ikke ferdigattest.

Garasje tilknyttet boligen.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

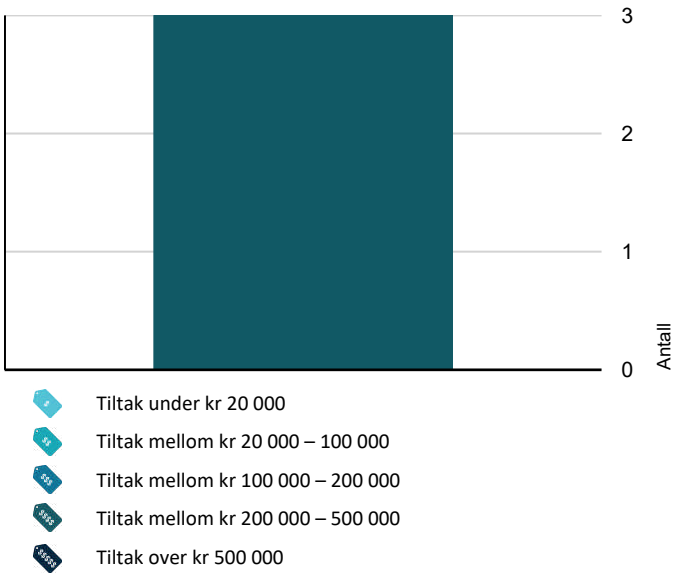
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Seksjon 3. Etasje 2 > Bad /wc > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Seksjon 4. Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Seksjon 4. Underetasje > Bad 1 > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Seksjon 4. Underetasje > Bad 2 > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Seksjon 3. Etasje 1 > Bad / med badstue > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Seksjon 4. Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Seksjon 4. Underetasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Seksjon 4. Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Våtrom > Seksjon 3. Etasje 1 > Bad / med badstue > Generell**	Gå til side
!	**Våtrom > Seksjon 3. Etasje 2 > Bad /wc > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Seksjon 4. Underetasje > Bad 1 > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Seksjon 4. Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette 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 vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i metall

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere snøfangere på taket



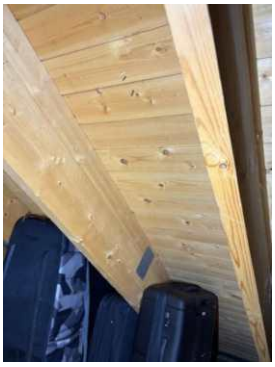
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av limtredragere, sperrer og rupanel. Konstruksjonen er synlig bak knevegger, og tilgjengelige deler er inspisert der det har vært mulig å oppnå tilkomst.

Ved befaringen ble det ikke registrert vesentlige avvik. Det ble ikke observert tegn til utilstrekkelig lufting, vanninntrengning eller fuktskader i form av misfarging eller skjolder på undertak/rupanel. Konstruksjonen fremstår på befarte områder uten synlige forhold som indikerer skader eller svekket funksjon.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligen er oppført med yttervegger kledd med både stående og liggende trekledning. Deler av underetasjen har pusset murfasade. Kledning- og pussflater ble inspisert fra bakkenivå og øvrige tilgjengelige områder. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon på de observerte overflatene. Normal slitasje og værpåvirkning må påregnes ut fra bygningens alder og eksponering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres

• 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.



Bildet viser noe sprekker i mur.

Tilstandsrapport



Bildet viser lite eller ingen lufting bak panel.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass produsert i 1979.
2 stk takvinduer.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Det ble registrert punkterte glass i takvinduene. Det er utført fuktmåling rundt innvendige karmer uten utslag som indikerer forhøyede fuktverdier. Det ble imidlertid observert fuktskjolder på innvendige utforinger, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

Ved utvendig inspeksjon av taket ble det registrert at tettingene og beslagene rundt takvinduene fremstår med alderspreget slitasje og redusert funksjon. Takvinduene er av en alder som tilsier at utskiftning må påregnes.

På bakgrunn av registrerte forhold, herunder punkterte glass, fuktskjolder og aldring av tettesjikt rundt vinduene, vurderes tiltak som påregnelige. Takvinduene settes til TG 3.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Seksjon 3 har nyere entredør med sidefelt. Seksjon 4 har eldre ytterdør med glassfelt. Boligen har i tillegg heve- og skyvedører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Dørene ble funksjonstestet ved befaring. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved nyere entredør. Eldre ytterdør og heve-/skyvedører må vurderes i lys av alder og normal slitasje. Eldre dører har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og vedlikehold eller utskiftning må påregnes over tid.



Dør seksjon 4



Dør seksjon 3

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra 2. etasje er det utgang til balkong oppført i trekonstruksjon med rekkverk utført med liggende spiler.

Fra 1. etasje er det utgang til balkong i betongkonstruksjon med rekkverk utført med liggende spiler.

I tillegg er det etablert terrasseplatting i trekonstruksjon lagt på mark.

Konstruksjonene ble inspisert fra tilgjengelige områder ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik som påvirker konstruksjonenes funksjon på befaringsdagen. Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes ut fra alder og eksponering for vær og vind.

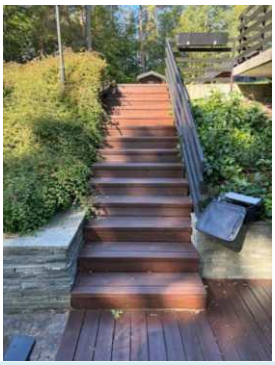
Vurdering av avvik:
• Rekkverkene er utført med liggende spiler og tilfredsstiller ikke dagens krav til klatresikker utforming. Forholdet vurderes ut fra byggeårets krav og er ikke uvanlig for konstruksjoner fra perioden.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon



INNVENDIG

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført som betongkonstruksjoner og trebjelkelag. Det ble kontrollmålt etter skjevheter på tilgjengelige gulvflater.

I stue/kjøkken i underetasjen ble det målt et avvik på inntil 7 mm over 2 meter og 11 mm gjennom rommet. I stue/kjøkken i 1. etasje ble det målt et avvik på inntil 5 mm over 2 meter og 9 mm gjennom rommet.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter, setninger eller andre forhold som gir indikasjoner på svekket bæreevne eller konstruksjonssvikt. De målte avvikene vurderes å være innenfor det som normalt kan forventes ut fra byggets alder og konstruksjon.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført uten dokumentert radonsperre. Eier opplyser at det er utført radonmåling ved hjelp av eget måleutstyr, og at målte verdier ikke oversteg 100 Bq/m³. Det er imidlertid ikke fremlagt målerapport eller annen dokumentasjon som bekrefter de opplyste verdiene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



Ifølge tilgjengelig radonaktsomhetskart ligger eiendommen i et område klassifisert med moderat til lav aktsomhet for radon. Aktsomhetskartet gir kun en generell indikasjon på radonforhold i området og kan ikke benyttes til å fastslå radonnivået i den enkelte bygning.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ildsted i alle tre etasjene. feieluke er observert i kjeller (teknisk rom)

Tilstandsrapport





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger mot terreng er utført i murkonstruksjoner med pusset og malt overflate, samt strie på innvendige flater. Det ble utført fuktmålinger på begge hjørner av boligen mot terreng, hvor det ble registrert noe forhøyede verdier.

Det ble imidlertid ikke observert saltutslag, fuktskjolder, avskallinger eller andre synlige tegn til fuktgjennomtrengning på de kontrollerte veggflatene. Dreneringen er fra byggeåret, og det må påregnes at eldre dreneringssystemer har redusert funksjon sammenlignet med dagens standard.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier i vegger mot terreng. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning mot grunnmur og må ses i sammenheng med at dreneringen er fra byggeåret. Det ble ikke registrert saltutslag, fuktskjolder eller andre synlige følgeskader ved befaringen. På grunn av alder på dreneringen kan det ikke utelukkes at fukt forekommer i konstruksjonen.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp i trekonstruksjon mellom 1. og 2. etasje. Trapp mellom kjeller og 1. etasje er utført i betongkonstruksjon. Trinnene er belagt med tepper.

Trappene ble visuelt inspisert og funksjonstestet ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormale bevegelser eller andre forhold som påvirker trappenes funksjon. Normal slitasje må påregnes ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



VÅTROM

SEKSJON 3. ETASJE 1 > BAD / MED BADSTUE

TG 2 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er oppført i 2010. Rommet er utført over to nivåer, hvor dusjsonen ligger på et høyere nivå enn øvrige gulvflater. I dusjsonen er det etablert rennesluk og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

På den nedre delen av badet er det ikke montert sluk, og det er heller ikke registrert oppkant ved terskel. Ved en eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen vil vann derfor ikke ha sikker avledning til sluk.

Badet er innredet med servantinnredning, dusjnisje og vegghengt toalett. Det ble ikke registrert synlig spalte eller annen løsning ved innkassing av toalettet som muliggjør visuell kontroll av en eventuell lekkasje fra sisterne.

Vegger og gulv er flislagt. Det foreligger ingen dokumentasjon på type membran, membranløsning eller utførelse av det vanntette sjiktet.

Badstue med ovn og benker.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Manglende sluk i deler av våtrommet medfører at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.
Det mangler dokumentasjon på utførelse av membran og vanntett sjikt. Manglende inspeksjonsmulighet for innbygget sisterne øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avledning av vann kan øke risikoen for følgeskader ved lekkasje.
Det anbefales å montere vannstopper for å redusere risikoen for vannskader.
På grunn av våtrommets alder og manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko for skjulte feil eller skader sammenlignet med nyere våtrom.
Det er imidlertid ikke registrerte fukt- eller vannskader så derfor settes badet til TG 2.
Det anbefales at det monteres vannstopper på nedre del av badet.



SEKSJON 3. ETASJE 1 > BAD / MED BADSTUE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk og elektrisk vifte på bad

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring



SEKSJON 3. ETASJE 1 > BAD / MED BADSTUE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

SEKSJON 3. ETASJE 2 > BAD /WC

TG 3 Generell

Beskrivelse
Badet er fra byggeåret 1999 Vegger og gulv er flislagt. Badet er utstyrt med dusjnisje, servantinnredning og innmurt boblekar.
Det ble registrert bom i enkelte fliser samt en del sortsopp på silikon. Dusjsonen er utført med nedsenk på ca. 50 mm og har plastsluk. Ved inspeksjon av sluket ble det ikke registrert synlig membran klemt i slukringen. Det foreligger ingen dokumentasjon på type membran eller utførelse av det vanntette sjiktet.

Toalettet er plassert i forgang til badet og er utført som gulvmontert løsning. Gulvet i forgangen består av furugulv.

Badet har oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid for våtrom. Manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter med hensyn til membran og utførelse medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tekniske tilstand.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



SEKSJON 3. ETASJE 2 > BAD /WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

SEKSJON 3. ETASJE 2 > BAD /WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Huilltaking ble utført uten at det ble registrert noe unormale verdier.



SEKSJON 4. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 1979 og er utført med flislagte gulv og vegger. Konstruksjonen består av støpt gulv på grunn og betongvegger. Badet er innredet med dusjnisje, servantinnredning og gulvmontert toalett.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller type vanntett sjikt. Ved inspeksjon av sluket ble det registrert plastsluk uten synlig membran tilsluttet klemringen.

Det ble registrert bom i enkelte gulv- og veggfliser samt sprekker i fliser på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



SEKSJON 4. UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er oppført med mur- og betongvegger. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og undersøkelser av tilgjengelige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

SEKSJON 4. UNDERETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeåret 1979 og er utført med flislagte gulv og vegger. Konstruksjonen består av støpt gulv på grunn og betongvegger. Badet er innredet med dusjnisje, servantinnredning og gulvmontert toalett. samt eget rom for badekar, det er observert kontrolluke fra vaskerom siden.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller type vanntett sjikt. Ved inspeksjon av sluket ble det registrert plastsluk uten synlig membran tilsluttet klemringen.

Det ble registrert bom i enkelte gulvfliser.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet har også badstue.



SEKSJON 4. UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

SEKSJON 4. UNDERETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er oppført med mur- og betongvegger. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og undersøkelser av tilgjengelige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

SEKSJON 4. UNDERETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår 1979.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller type vanntett sjikt. Ved inspeksjon av sluket ble det registrert plastsluk uten synlig membran tilsluttet klemringen.
Flislagt gulv. delvis flislagt vegg ved servant, ellers malte murvegger.
Våtrommet består av servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

SEKSJON 4. UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er oppført med mur- og betongvegger. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og undersøkelser av tilgjengelige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

SEKSJON 3. ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte fronter og benkeplate i heltre med nedsenket oppvaskkum. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det ble ved befaring registrert at et hjørne på platetoppen er knust. For øvrig ble det observert normal alders- og bruksslitasje på innredning og overflater. Eier opplyser at det er montert vannstopper under kjøkkeninnredningen ved oppvaskmaskinen. Denne var ikke synlig eller tilgjengelig for kontroll ved befaringen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



SEKSJON 3. ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ført til det fri. Ventilatoren ble funksjonstestet ved befaring ved bruk av papirtest, og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk på befaringsdagen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring



SEKSJON 4. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1989 med profilerte eikefronter og benkeplate belagt med fliser. Innredningen har nedsenket dobbel oppvaskkum og er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det ble ved befaring registrert normal alders- og bruksslitasje på innredning, benkeplate og overflater. Vannstopper var synlig ved befaringstidspunktet.

Årstall: 1989 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder og bruk. Det ble registrert slitasje på hengsler og skapdører, og enkelte skapfronter hadde noe slark og behov for justering. Dette vurderes som normal aldersrelatert slitasje.



SEKSJON 4. UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ført til det fri. Ventilatoren ble funksjonstestet ved befaring ved bruk av papirtest, og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk på befaringsdagen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er hovedsakelig av kobber og antas i all hovedsak å være fra byggeåret 1979. Store deler av røropplegget er skjult i vegg og var derfor ikke tilgjengelig for full kontroll ved befaringen. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Det ble kun foretatt visuell inspeksjon av synlige deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

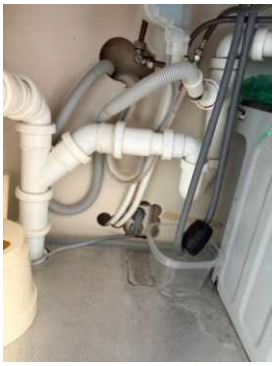
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er hovedsakelig av plast og antas å være fra byggeåret 1979. Deler av røropplegget er skjult i vegg og var derfor ikke tilgjengelig for full kontroll ved befaringen. Det ble observert stakeluke i kjeller. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon gjennom spalteventiler i vinduene og naturlig avtrekk. Ventilasjonsløsningen er i samsvar med vanlig utførelse og krav på oppføringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som indikerer vesentlige avvik ved ventilasjonsprinsippet.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en 200 liters varmtvannsbereder fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i 1. etasje, underetasje og i garasjedelen som er integrert som en forlengelse av boligen. I tillegg er enkelte rom utstyrt med radiatorer tilknyttet det vannbårne varmeanlegget. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre vesentlige avvik på de tilgjengelige delene av anlegget ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det vannbårne varmeanlegget er i hovedsak fra byggeåret 1979. Anlegget fungerer på befaringstidspunktet, men har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Selv om det ikke ble registrert symptomer på svikt ved befaringen, må det påregnes økt risiko for feil og behov for utskifting av komponenter som følge av alder og normal slitasje.





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.

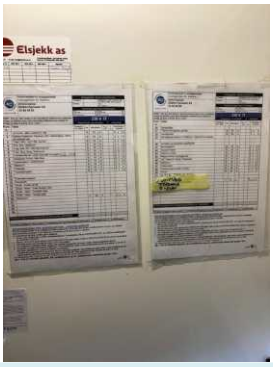
Beskrivelse

Sikringskapet med automatsikringer

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antas å være fra byggeåret 1979. Det ble registrert knasteplast på enkelte tilgjengelige steder rundt grunnmuren, men uten synlig topplist. Dreneringssystemet er i stor grad skjult i grunnen og kan derfor ikke kontrolleres uten omfattende inngrep. Med bakgrunn i alder må det påregnes at dreneringen har begrenset gjenværende levetid og redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt ved befaringen, men anleggets alder medfører økt risiko for fuktpåvirkning og behov for fremtidige tiltak.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.



bildet viser synlig knasteplast uten topplist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eier opplyser at grunnmuren hovedsakelig består av betong som er pusset både utvendig og innvendig. Det ble også registrert partier med lettklinkerblokker enkelte steder.

Vurdering av avvik:

• Ved befaringen ble det registrert enkelte riss og sprekker i grunnmuren. Slike forhold er ikke uvanlige i eldre konstruksjoner, men bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige setninger eller konstruksjonssvikt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng. Slike terrengforhold stiller generelt økte krav til håndtering av overflatevann og bortledning av vann fra bygningen. Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som ga grunnlag for å anta vesentlige avvik knyttet til terrengforholdene.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at nedgravd oljetank på eiendommen er tømt og sanert. Dokumentasjon på utført sanering opplyses å kunne fremlegges av eier. Takstmannen har kontrollert dokumentasjonen som ligger tilgjengelig på Kommunens sider, byggesak.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i 2004.
Belegningsstein, mur samt trevegger, salttak tekket med stein.
Det er ikke montert port.

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



Garasje tilknyttet boligen.

Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med forlengelse av boligen. Biloppstillingsplass for to biler samt bod/verksted.
Støpt dekke grunn, støpte vegger som er pusset. Saltak.
Elektrisk port.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

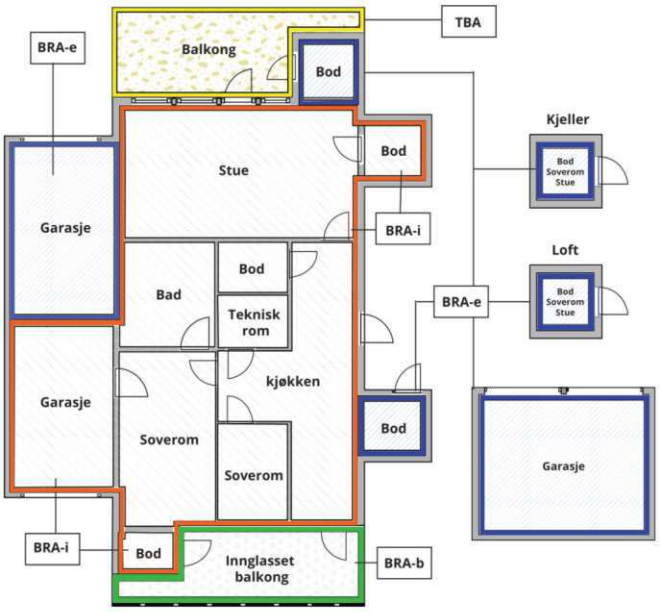
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Seksjon 3. Etasje 1	135			135	45		135
Seksjon 3. Etasje 2	74			74	13	8	82
Kjeller, felles.	17			17			17
Seksjon 4. Underetasje	125			125	64		125
SUM	**351**				**122**	**8**	**359**
SUM BRA	**351**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Seksjon 3. Etasje 1	Hall, soverom, bad / med badstue, stue, spisestue, kjøkken, teknisk rom, vaskerom uten sluk		
Seksjon 3. Etasje 2	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad /wc, bod		
Kjeller, felles.	Teknisk rom		
Seksjon 4. Underetasje	Hall, soverom, soverom 2, vaskerom, bod, bod 2, stue, bad 1, bad 2, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, seksjoneringstegninger for seksjon 3 og 4. Takstmann kan ikke finne ferdigattest på Kommunens sider over eiendom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samt søknad/ igangsettelse ligger på Kommunens side. Det forligger ikke ferdigattest.

Garasje tilknyttet boligen.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		59		59	
SUM		**59**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Geir Pedersen	Takstingeniør
	Egil Søgnen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	45	71		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Leangjordet 35

Hjemmelshaver
Søgnen Egil, Søgnen Hilde Finstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i blindvei, uten gjenboere og svært usjenert uten innsyn. Det er gode solforhold og flott utsikt utover Oslofjorden.
Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, Bussholdeplassen Hvalstrand like nedenfor, her går både lokalbuss og ekspressbuss til Oslo. Gangavstand til Vakås togstasjon ca 10-15 min (2 kvm), her går toget til Asker og Oslo med hyppige avganger. Og flytog til Gardermoen.
Det er kun en kort tur til Asker sentrum med de fleste servicetilbud, butikker, spisesteder og kulturaktiviteter. Nærhet til Holmen senteret, samt Billingstad og Sandvika.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Om tomten

Pent opparbeidet grøntarealer, belegningsstein i oppkjørsel, hekker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Seksjonstegninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	
2	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260195
Addresse	Leangjordet 35		
Postnr.	1394	Sted	NESBRU
Selgers navn	Egil Søgnen		
Selgers navn	Hilde Finstad Søgnen		

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?

1997

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1989

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

19128849

Våtrom

Initialer selger:
E S
H F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Renovering av 2 bad

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Finstad Trading AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Renovering av 2 bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Renovering av 2 bad

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

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

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

Nye varmekabler, lys og stikk-kontakter

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

ElektroTjenester AS

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Pipebeslag og blikkenslagerarbeider

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Taktekking

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lier Blikk AS

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuktmerker i bod i underetasjen

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Endring av planløsning og seksjonert til egen seksjon i 1996

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

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Satt inn kjøkken

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Skiftet el-tavle med nye sikringer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring.

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

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

Beskriv:

Oljetank er sanert i 2019. Dokumentasjon sendt til Asker kommune.

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

Beskrivelse:

Oljetank sanert med fylling av pukk. Dokumentasjon sendt til Asker kommune iht. avtale.

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

Beskrivelse:

Boligen selges med egen seksjon i underetasje.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen selges med egen godkjent seksjon i underetasje.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

I underetasje, verdi fra 38 til 48

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen ble oppført i 1978 og kjenner ikke til manglende brukstillatelser.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.09.2026

Signert av *Egil Søgnen*

Signert av *Hilde Finstad Søgnen*

Initialer selger:
E S
H F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Leangjordet 35, 1394 NESBRU**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354186**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149821317**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **135,88**

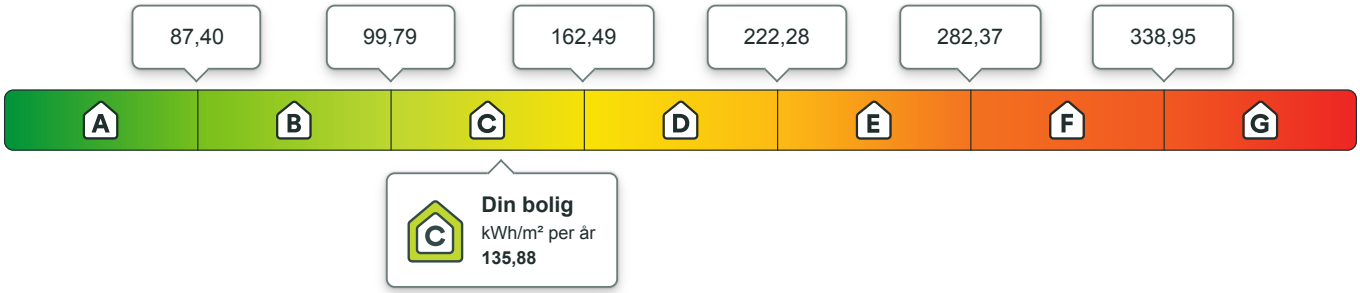
Leangjordet 35, 1394 NESBRU

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 604,23	**148,83**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Leangjordet 35, 1394 NESBRU

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Leangjordet 35, 1394 NESBRU

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

enova

Energiattest



Adresse	
Leangjordet 35, 1394 NESBRU	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354182**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149821317**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **209,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
146,91

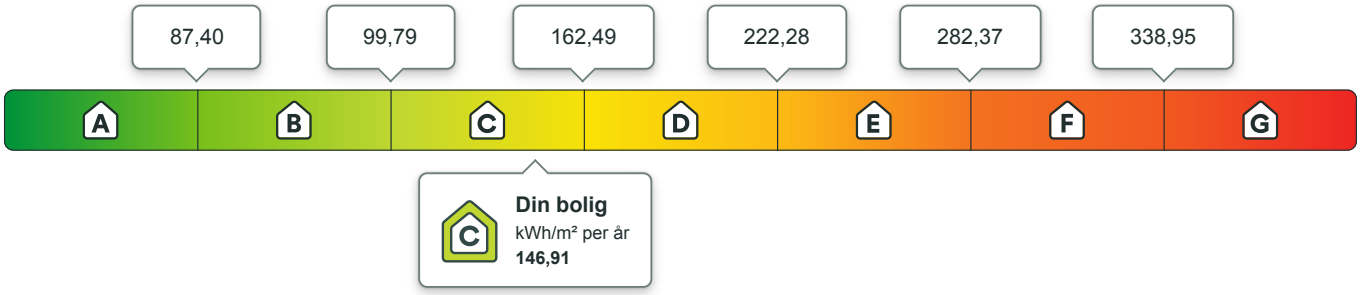
Leangjordet 35, 1394 NESBRU

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 757,38	**161,52**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Leangjordet 35, 1394 NESBRU

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Leangjordet 35, 1394 NESBRU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 71, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Leangjordet 35, gatenr 1249	**Grunnkrets:**	703	Reistad
(fra bruksenhet)	1394 Nesbru	**Valgkrets:**	3	Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.10.2025	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	258/400
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 698,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	30.09.2025	Etablert/Endret	3203/45/71	0,0
	Matrikkelført:	30.09.2025	Etablert/Endret	3203/45/71/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/45/71/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Leangjordet 35	H0101	Bolig	258,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	400,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	400,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	149821317			Antall etasjer:	3

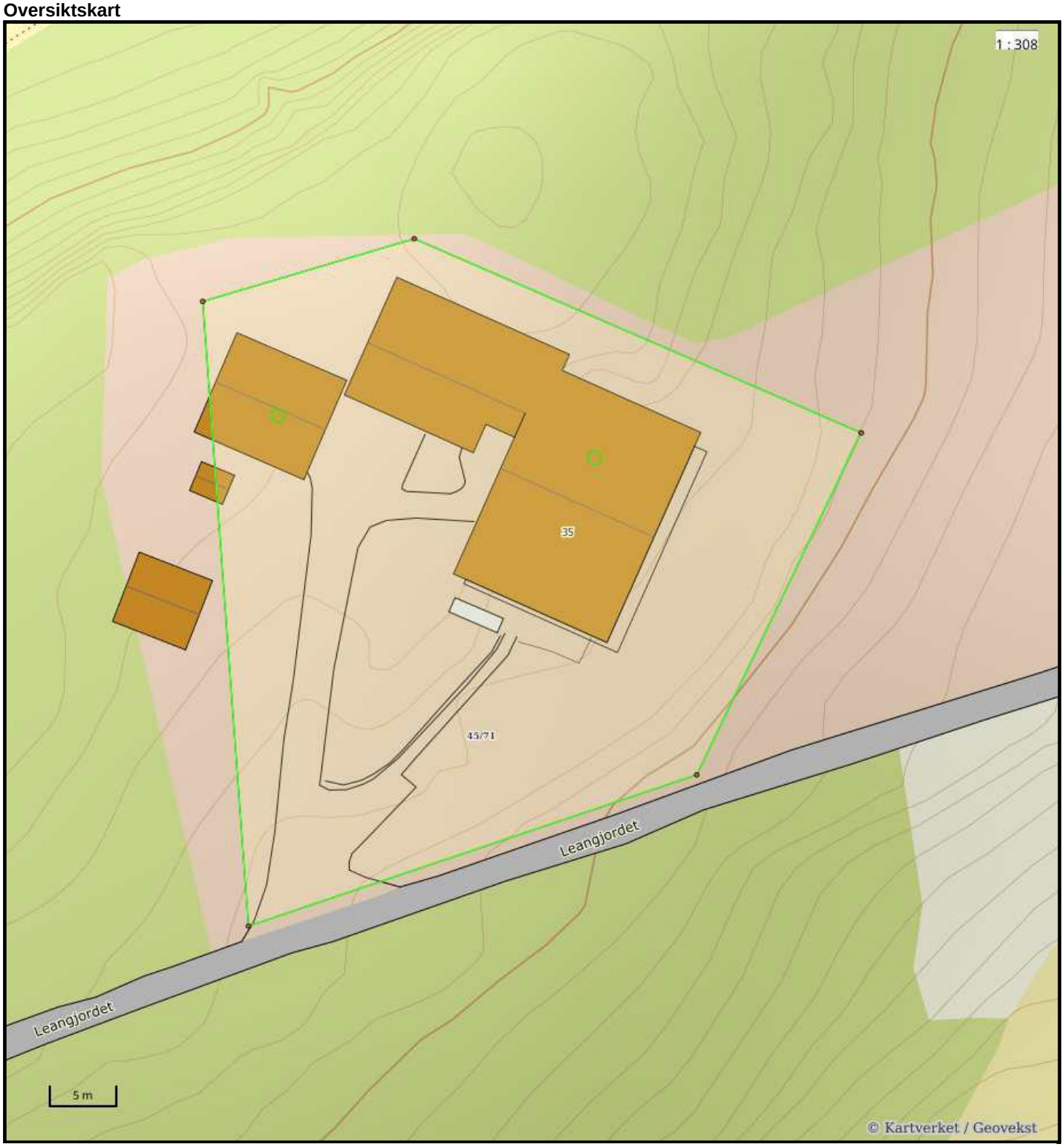
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		155,0		155,0				
H01	1		148,0		148,0				
H02			97,0		97,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



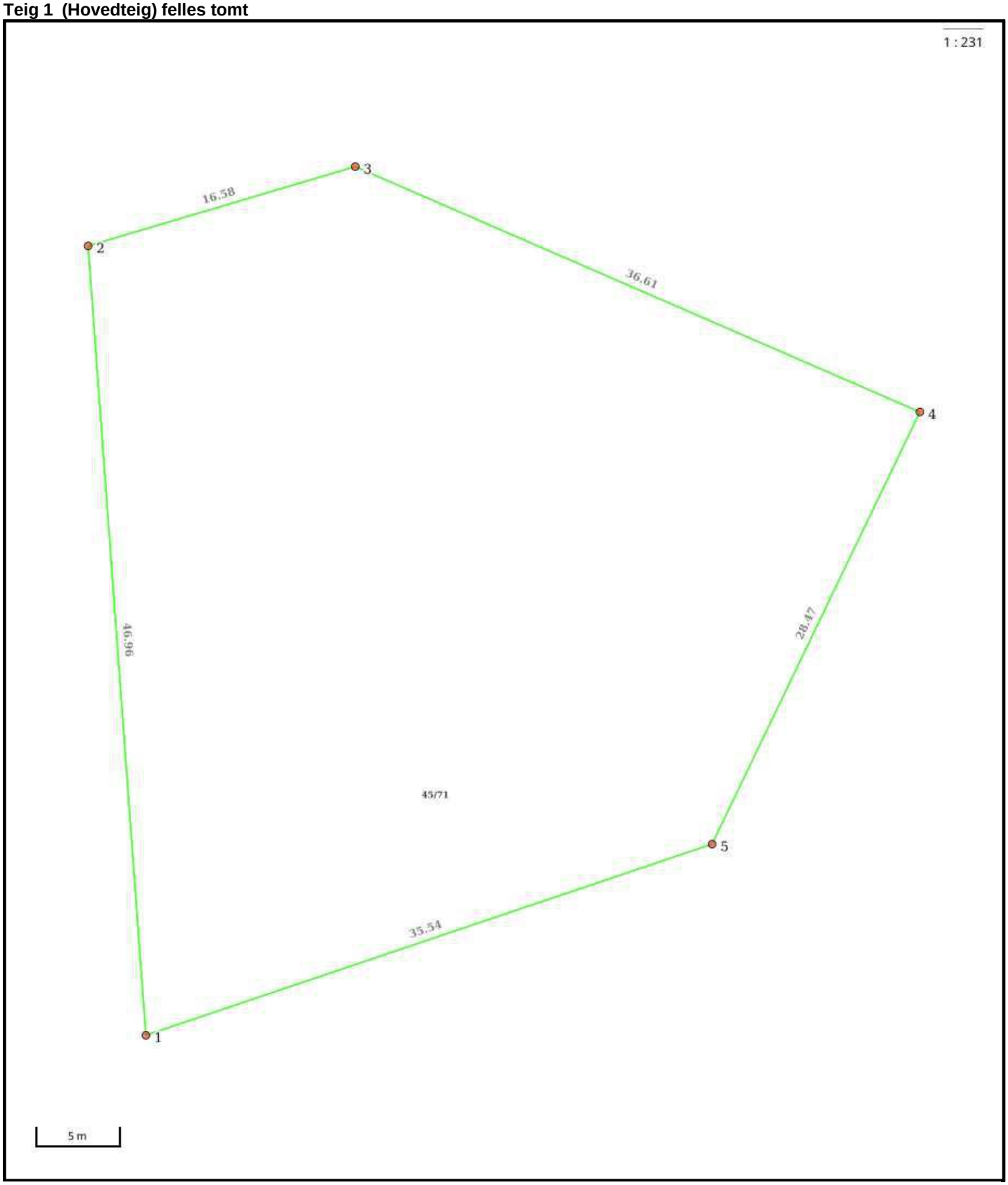
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 1 698,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 532,69	582 702,28	46,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 579,02	582 694,62	16,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 585,15	582 710,02	36,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 573,69	582 744,79	28,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 547,03	582 734,80	35,54m	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.

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 45	Bnr.: 71	Fnr.:	Snr.: 3

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 24.08.2026

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

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 18.08.2026

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.**	45	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Leangjordet 35, 1394 NESBRU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	14 385,63 kr
Feiing	860,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	13 688,89 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 20.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**45**	Bnr:	**71**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Leangjordet 35, 1394 NESBRU**						

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.

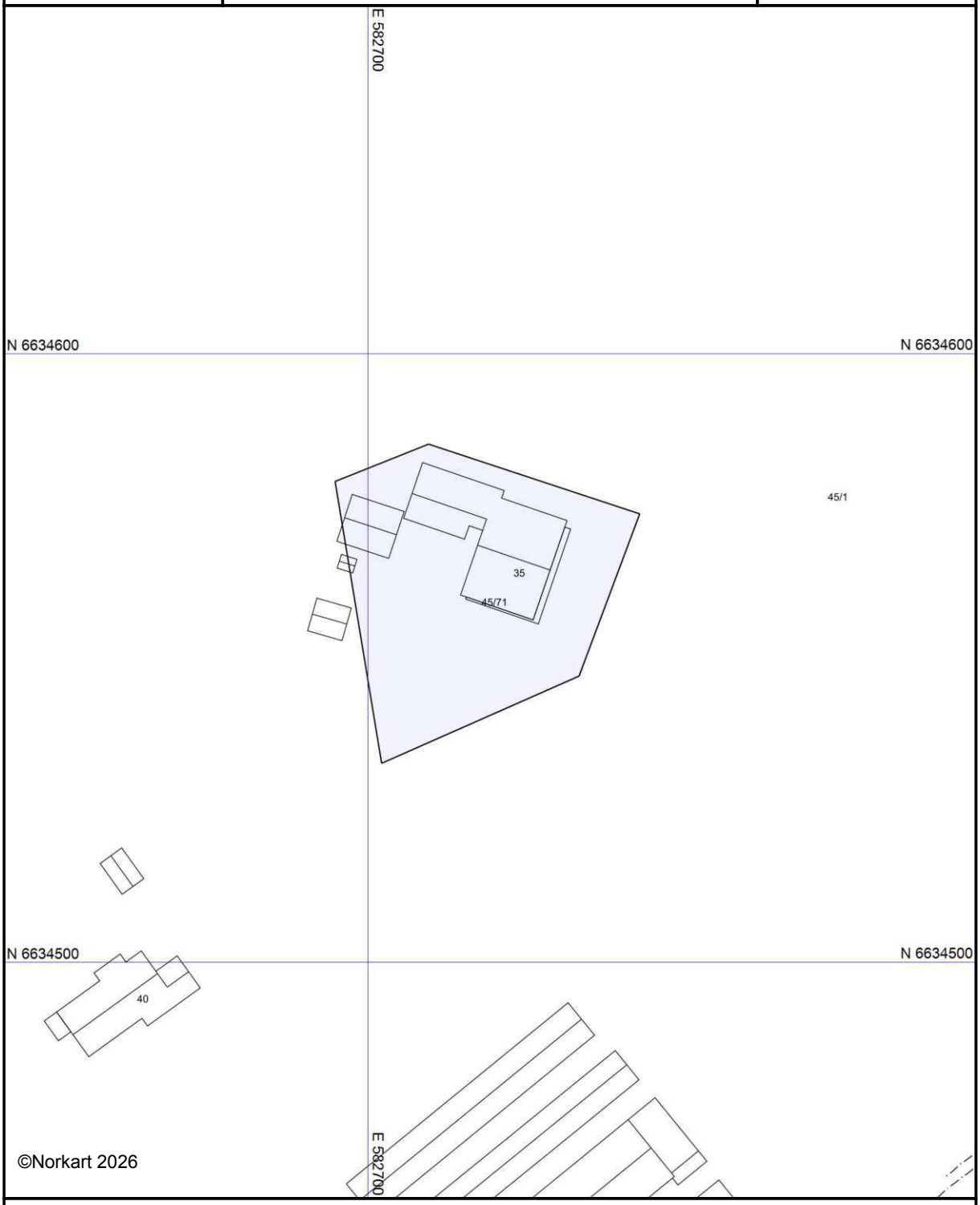
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/71/0/3
Adresse: Leangjordet 35
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

- Annen veggrunn
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane

Asker kommune

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

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

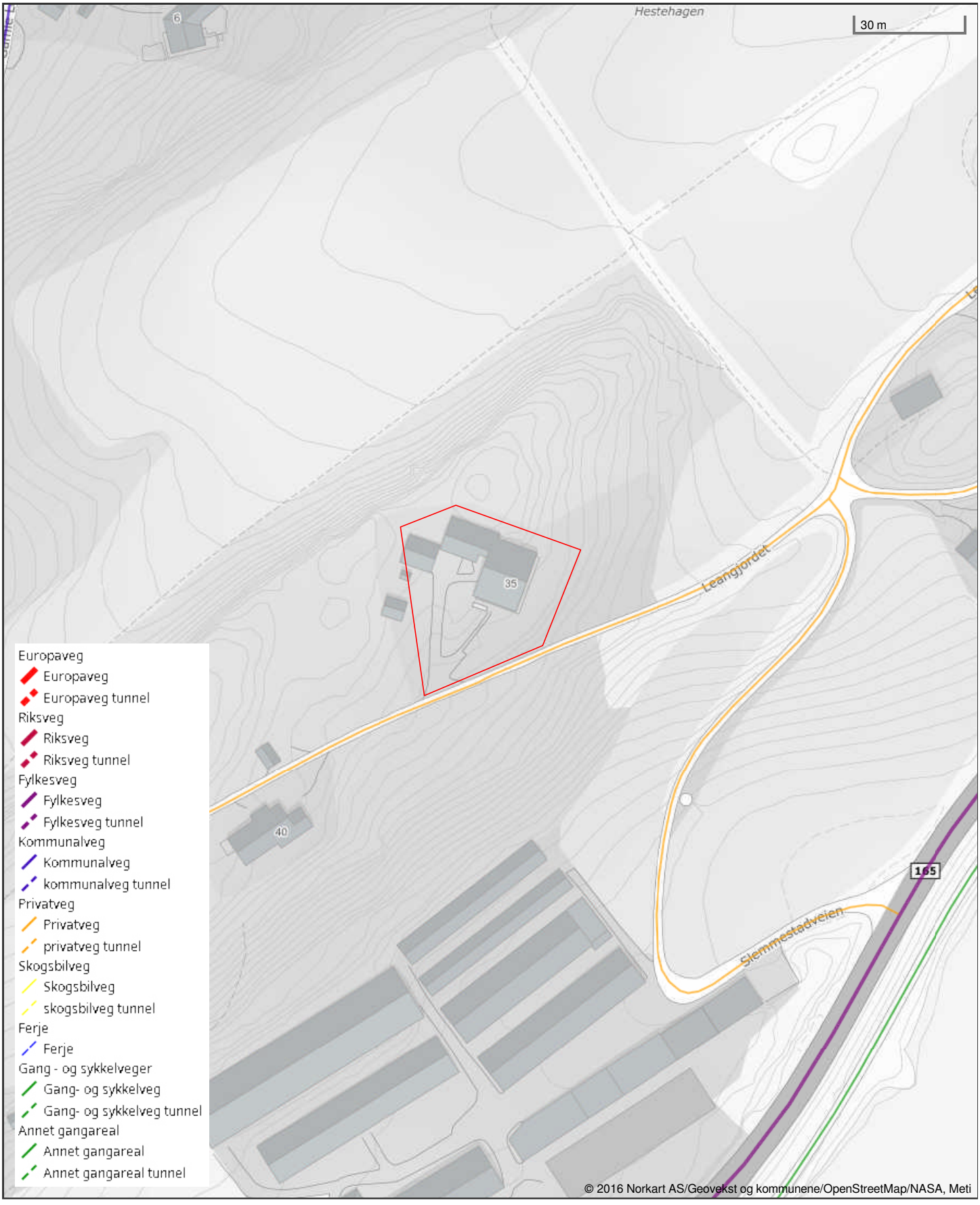
Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

Gnr.: 45	**Bnr: 71**	**Fnr.:**	**Snr.: 3**

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

Utskriftsdato: 18.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 45/71//



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: 20.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**45**	Bnr:	**71**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Leangjordet 35, 1394 NESBRU**						

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 ☐
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

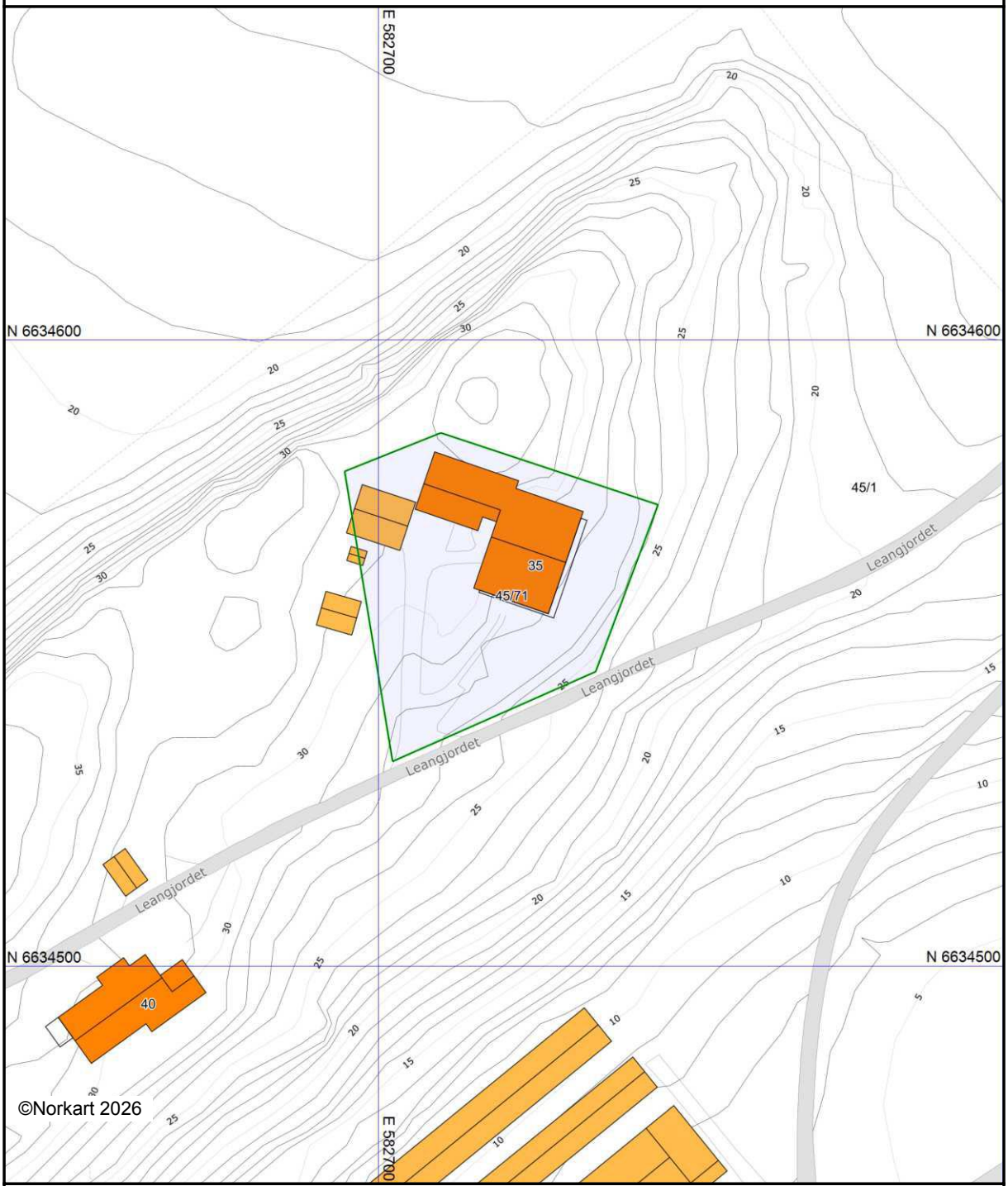
Grunnkart

Eiendom: 45/71/0/3
Adresse: Leangjordet 35
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

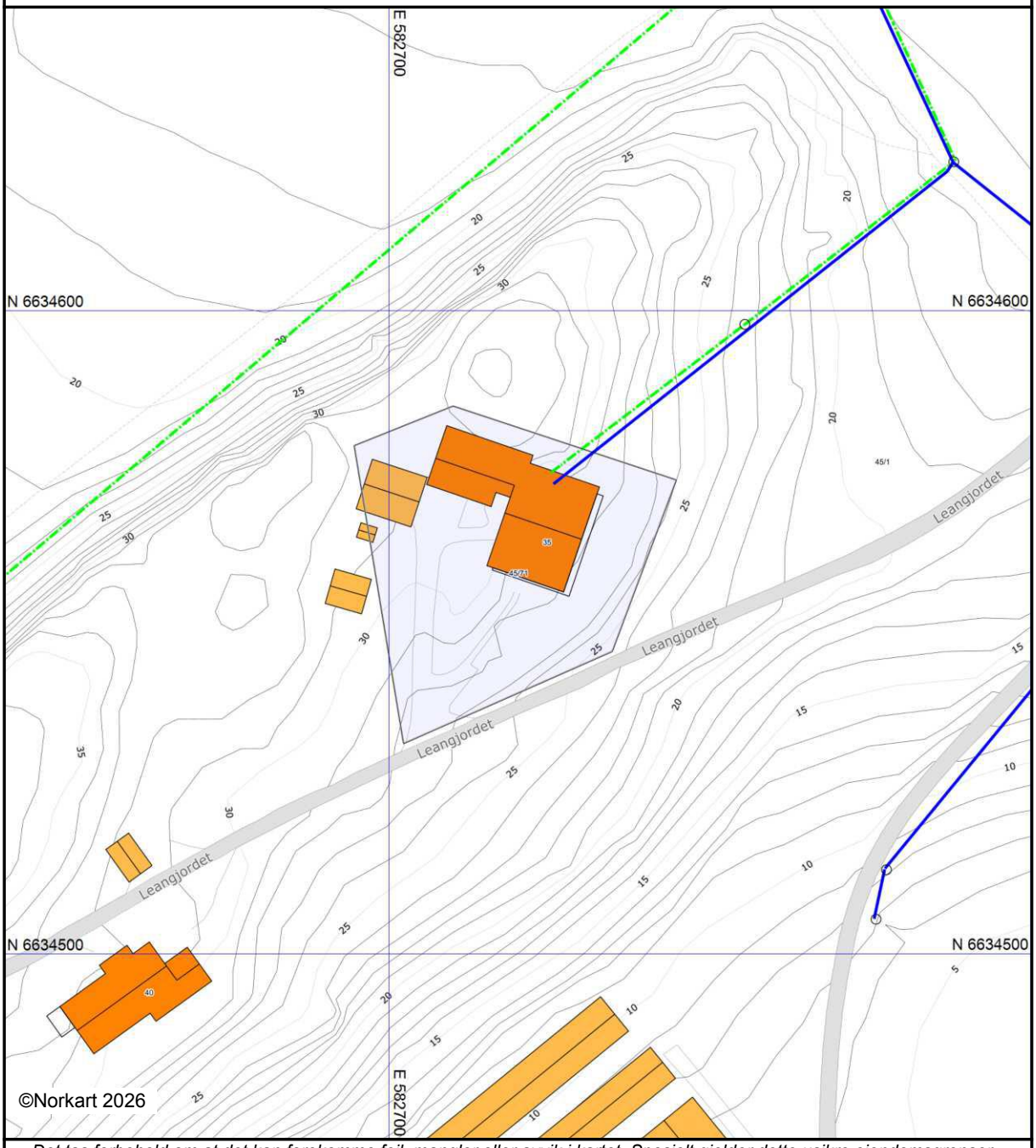
Eiendom: 45/71/0/3
Adresse: Leangjordet 35
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

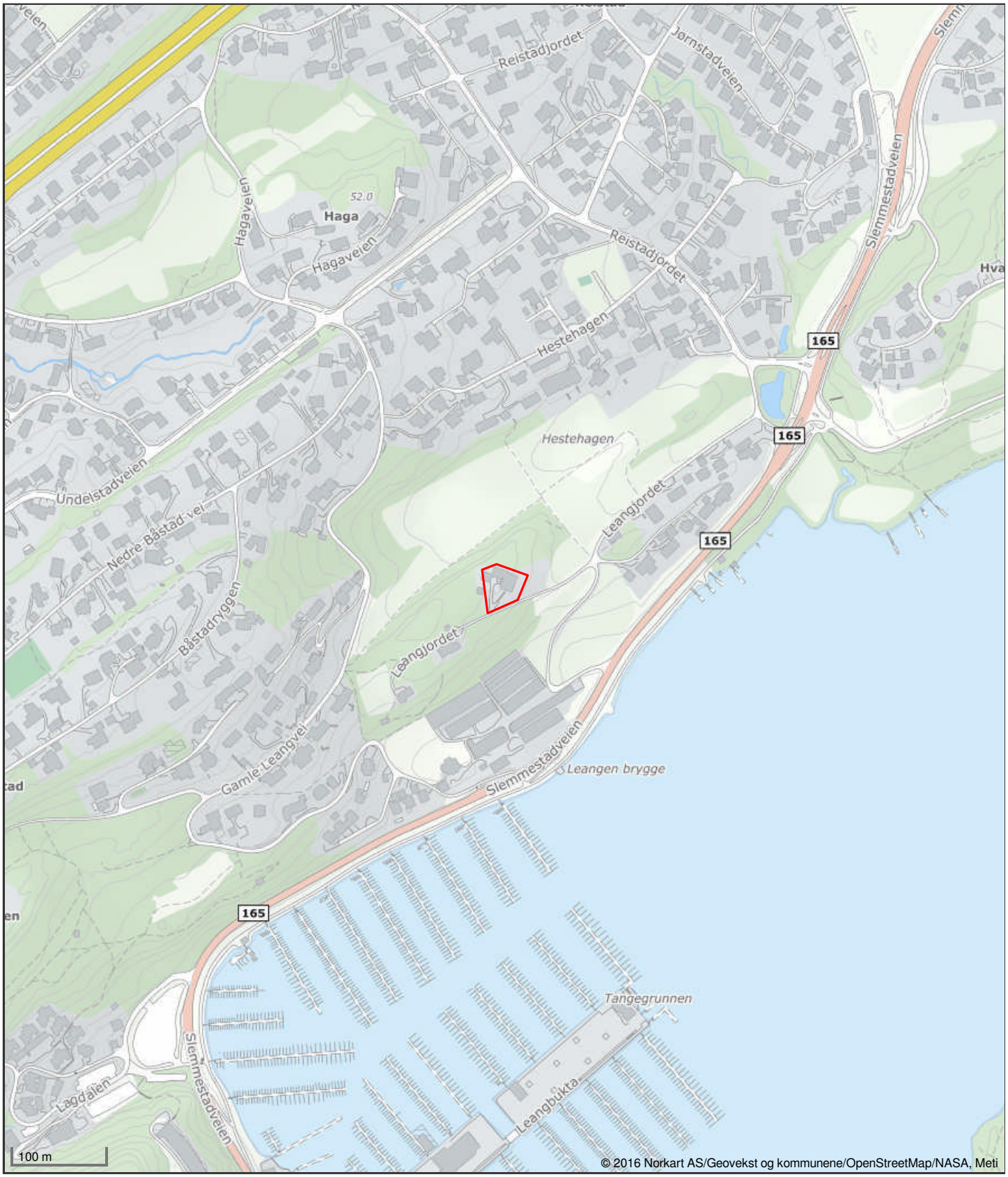
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 18.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 45/71//



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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Leangjordet 35, 1394 NESBRU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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** 1 698 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 698 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

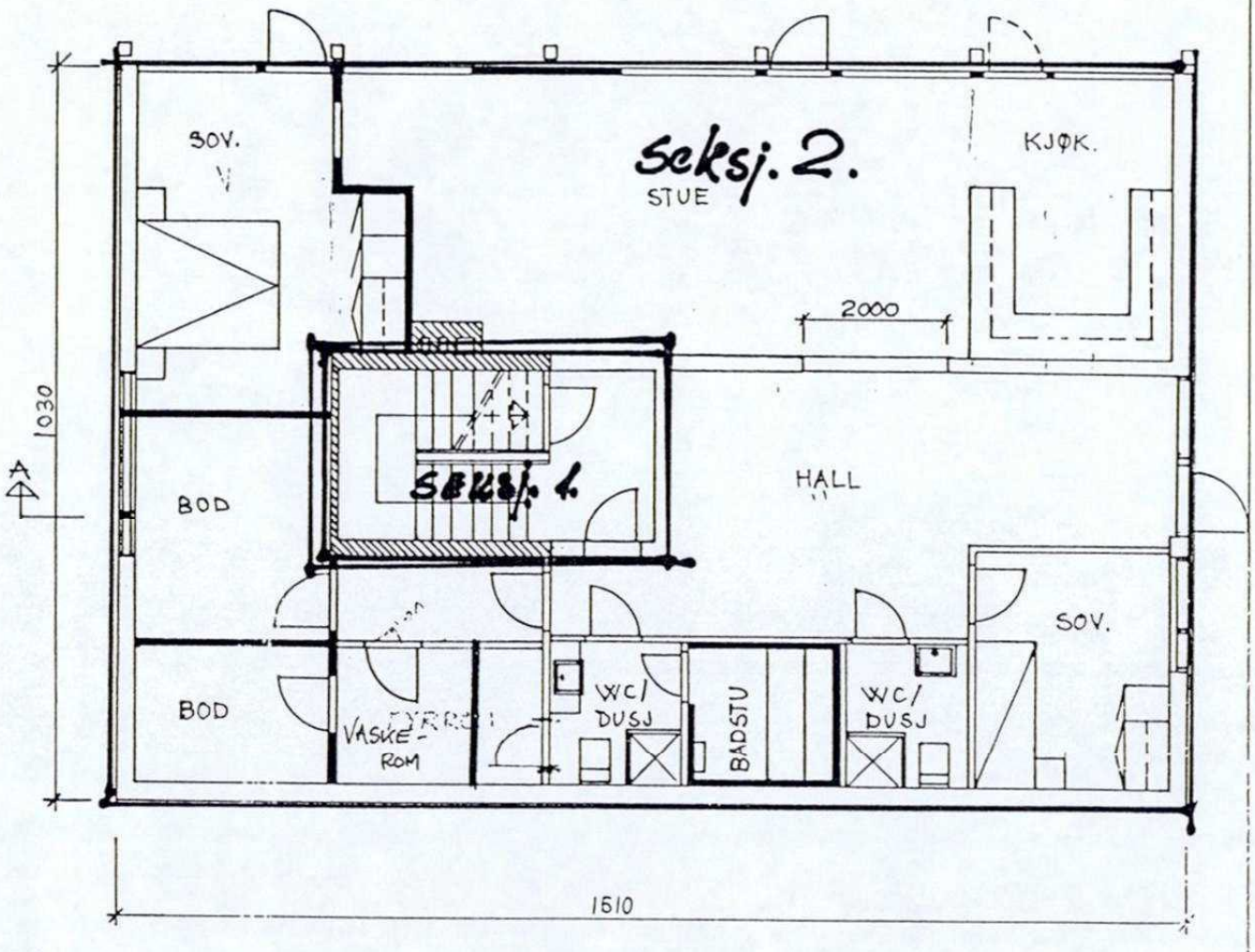
Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



PLAN U.ETASJE

U. ETG.

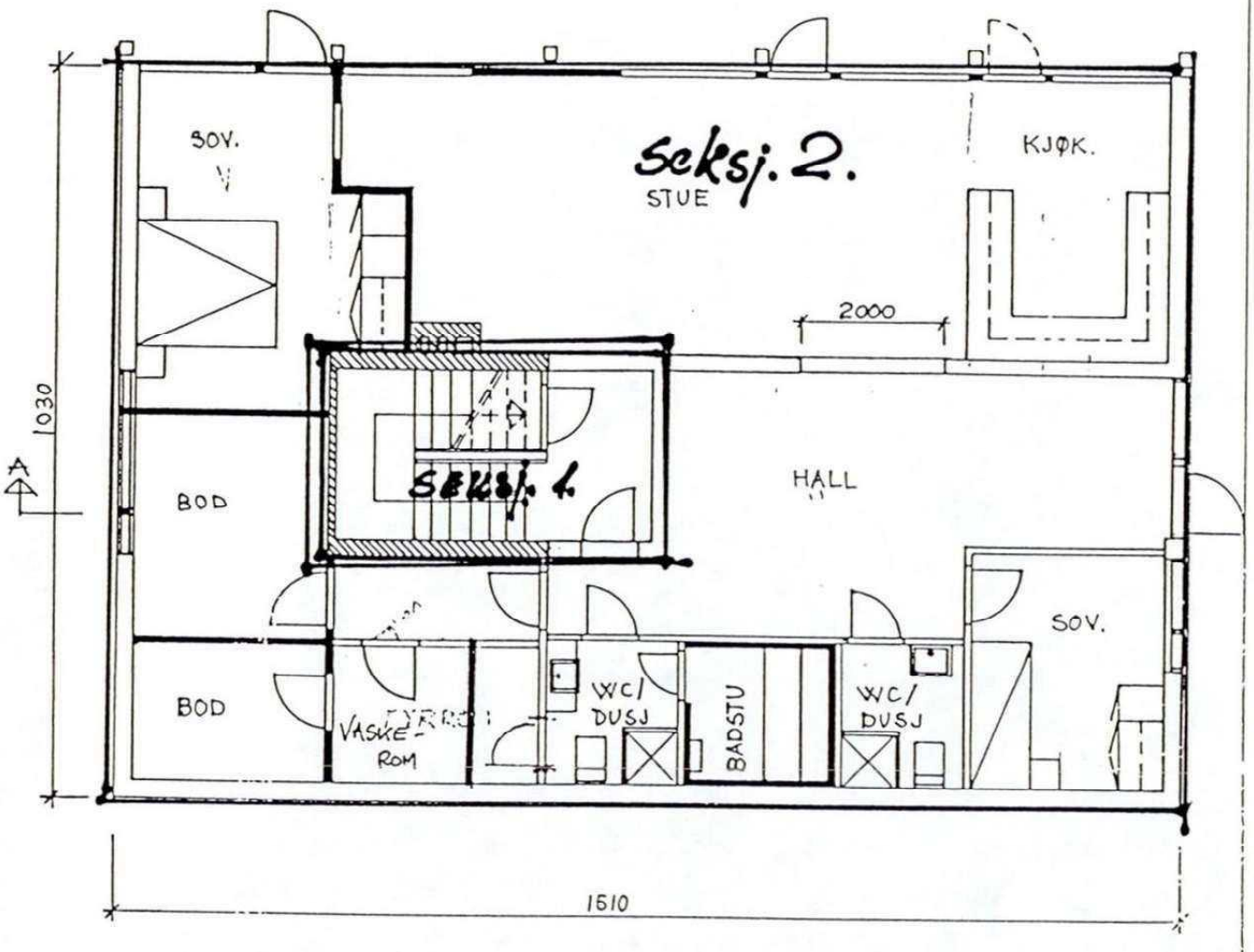
TOR FINSTAD

ENEBOLIG LEANGEN, ASKER G.NR. 45 B.NR. 1

PLANER MÅL 1:100

13.04.88, 02.06.93.

SIV. ING. E. LUNDE A/S



PLAN U.ETASJE

U. ETG.

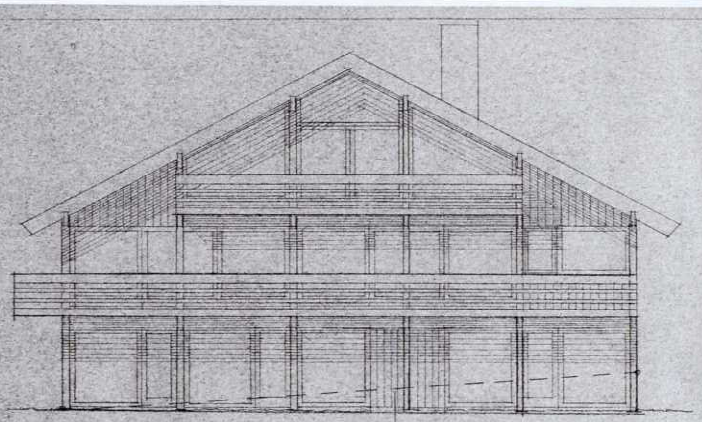
TOR FINSTAD

ENEBOLIG LEANGEN, ASKER G.NR.45 B.NR.1

PLANER MÅL 1:100

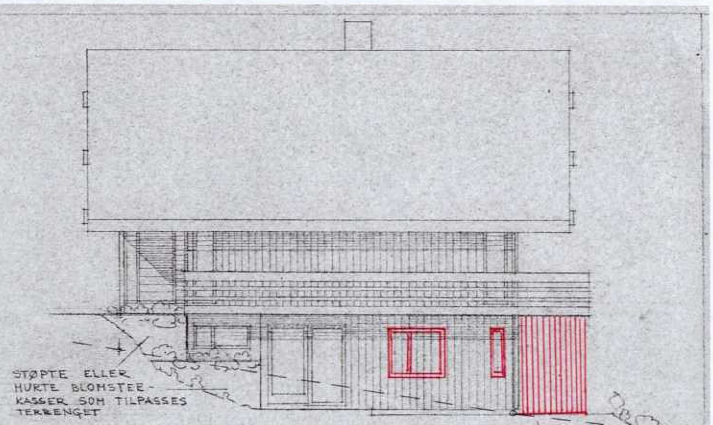
13.04.88, 02.06.93.

SIV.ING.E.LUNDE A/S



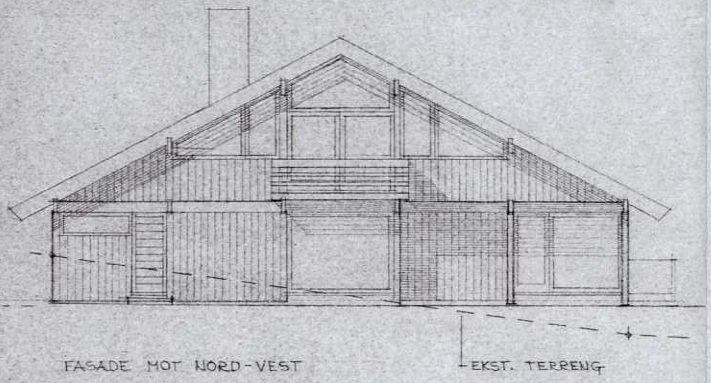
FASADE MOT SYD-ØST

EKST. TERRENG



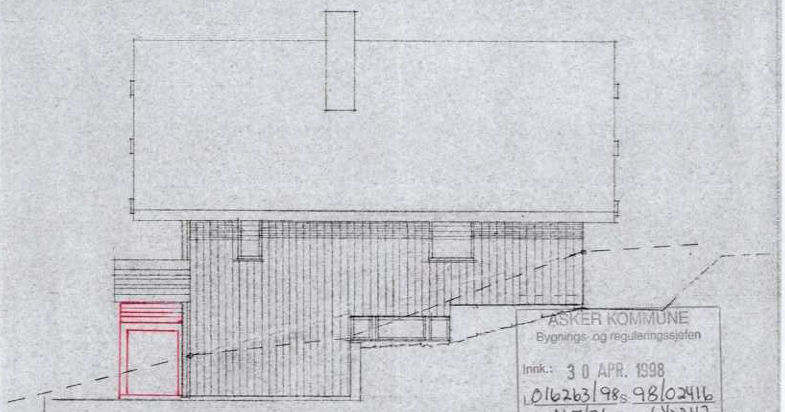
FASADE MOT SYD-VEST

EKST. TERRENG



FASADE MOT NORD-VEST

EKST. TERRENG



FASADE MOT NORD-ØST

EKST. TERRENG

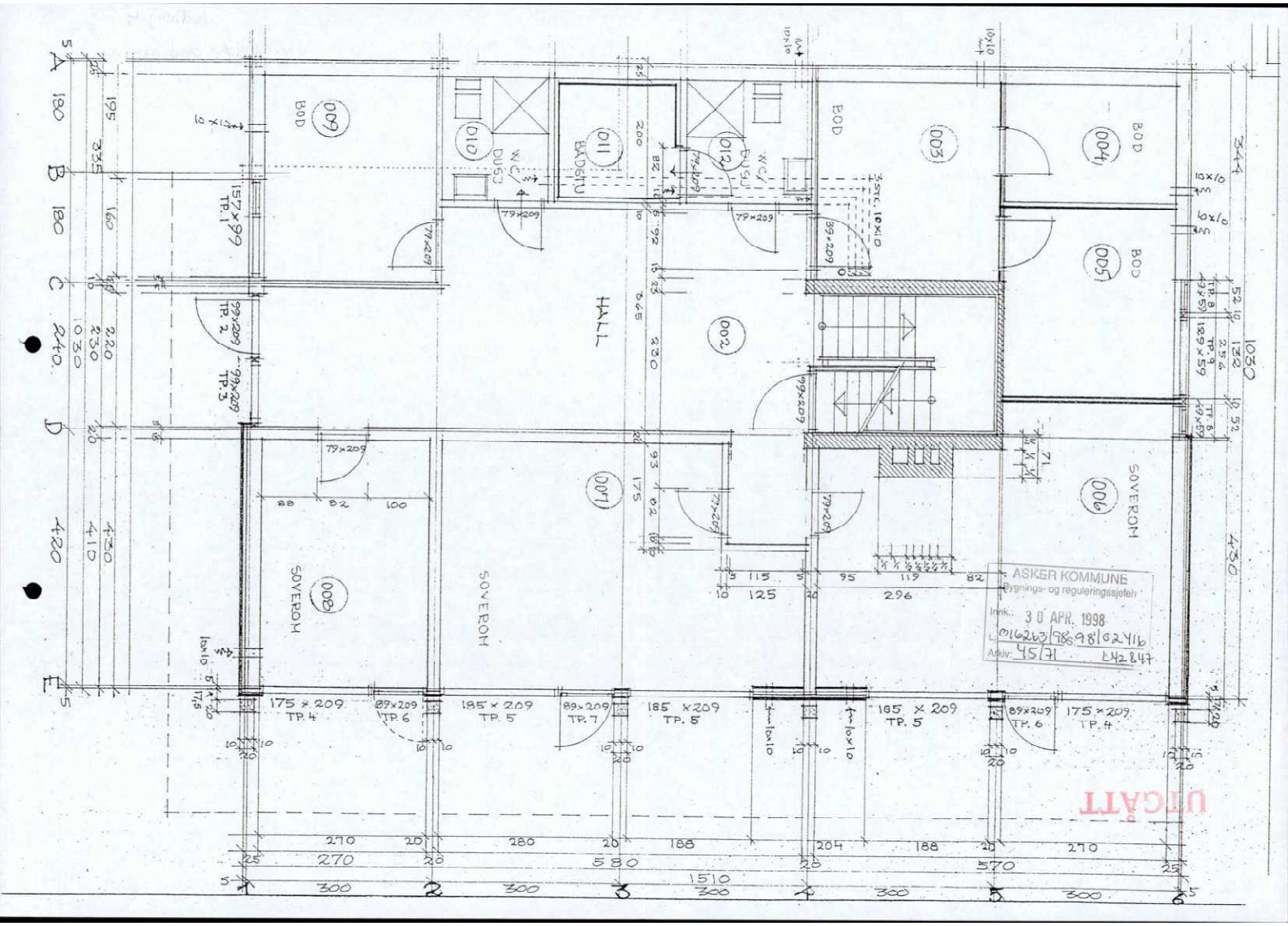
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 30 APR. 1998
016263/98 S 98/02416
Arkiv 45/71 42347

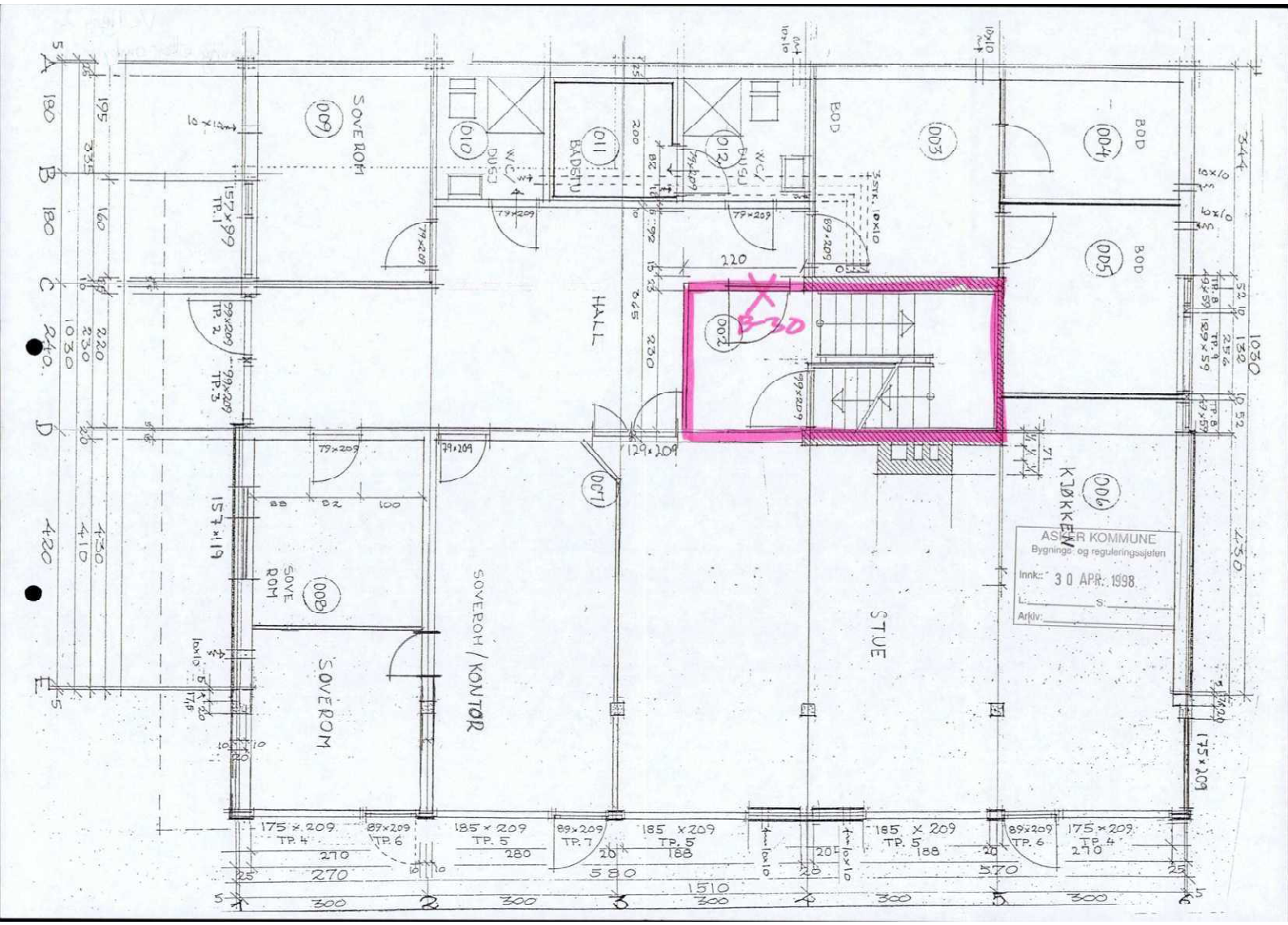
3

JOHAN AALERUD.
ENEBOLIG, LEANGEN, ASKER.

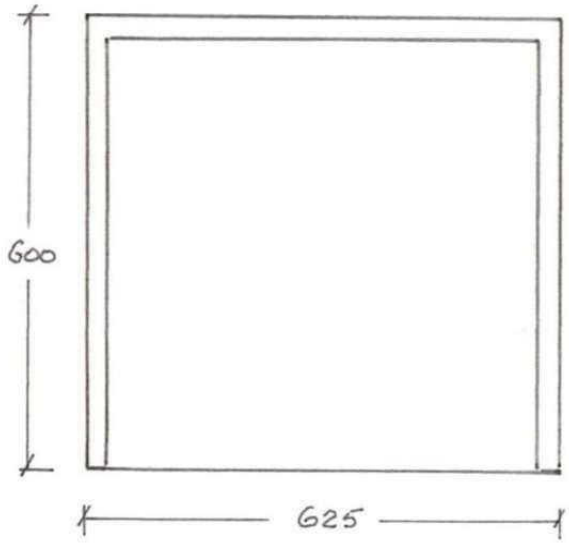
FASADER. MÅL 1:100

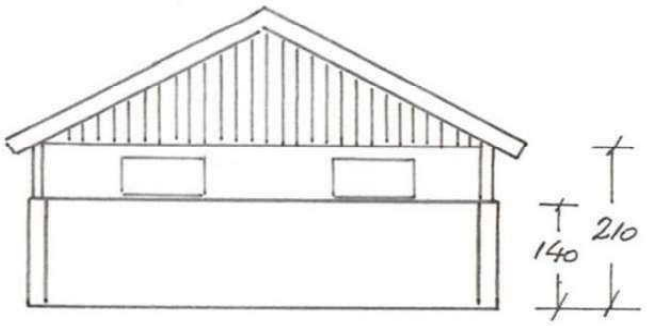
ASKER, DEN 3.5.78 REV. 14.9.78 9.11.78 HD
EINAR BRASTAD, ARKITEKT MNAL, HD.
DRAMMENSVN. 840, 1370 ASKER. TLF. 78 28 60


BOD
WC/ DUSJ
BADSTU
HALL
SOVEROM
STR. 10x10
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
3 0 APR. 1998
016263/98/98/02416
Arkiv. 45/71 LN2847
UTGÅTT

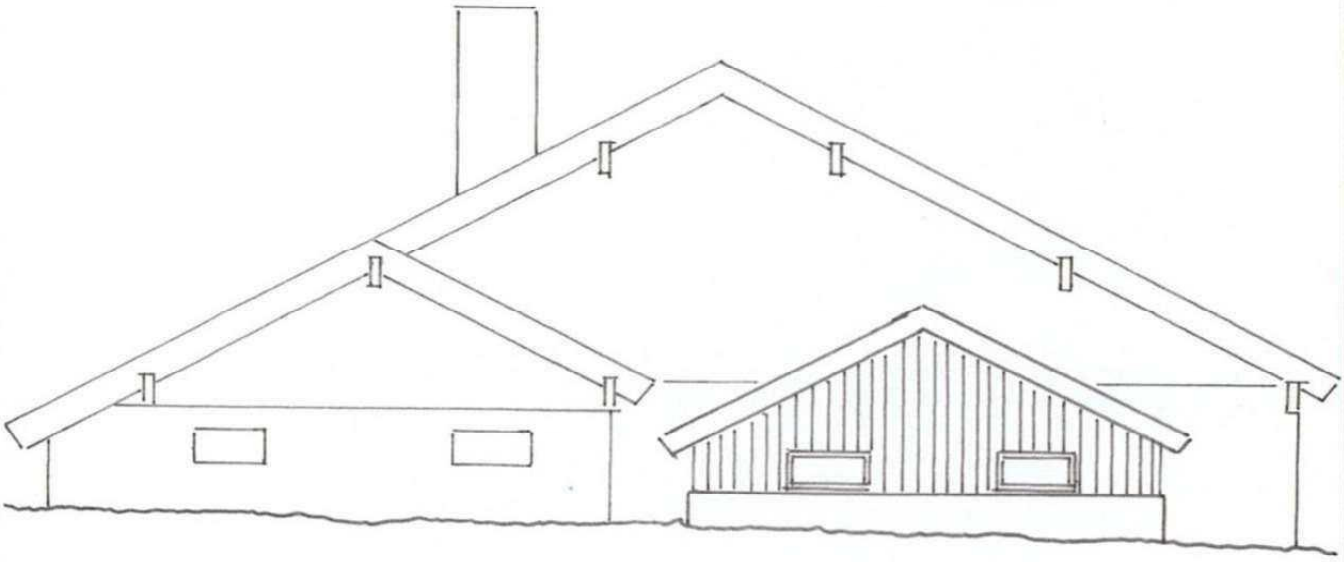

SOVEROM
009
010
WC DUSJ
011
BADERU
012
WC DUSJ
BOD
003
004
005
HALL
002
B-30
KJØKKEN
006
STUE
007
SOVEROM / KONTOR
SOVE ROM
008
SOVEROM
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 30 APR. 1998
Arkiv:

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr. | Saksbeh
09 NOV 2004





FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
1.11.04	T. FINSTAD		1:100

EGIL SØGNEN
LEANGJORDET 35
1394 NESBRU

Erstatning for:	Erstattet av:

"CARPORT"
GARASJE

Henvisning:	Beregning:

GNR. 45, BNR. 71

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 45 Bnr.: 71 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):

Gateadresse:	Leangjordet 35
Gatenr:	1249
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1394 NESBRU
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:18.08.2026 kl. 12.44

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

2022/1013417-2/200 12.09.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Skifteoppgjør SØGNEN HILDE FINSTAD F.NR: IDEELL: 1/2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/1013435-1/200 12.09.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 004 000 Omsetningstype: Annet SØGNEN EGIL F.NR: IDEELL: 1/2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

1999/488-2/100 08.01.1999	FORKJØPSRETT Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: SØGNEN EGIL Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: SØGNEN HILDE FINSTAD Rettighetshaver: HILDE FINSTAD SØGNEN f. EIGIL SØGNEN f. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1999/1849-1/100 25.01.1999	OBLIGASJON Beløp: NOK 1 780 000 Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF ORG.NR: 920 058 817 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: SØGNEN EGIL Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: SØGNEN HILDE FINSTAD GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2006/559697-1/200 15.11.2006	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 4 500 000 Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF

ORG.NR: 920 058 817
Hefter i ideell 1/2 av
matrikkelenhet tilhørende:
SØGNEN EGIL
Hefter i ideell 1/2 av
matrikkelenhet tilhørende:
SØGNEN HILDE FINSTAD
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2025/1277154-1/200
23.10.2025 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 258/400

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614868464
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
020363	SØGNEN HILDE FINSTAD	H0101	LEANGJORDET 35, 1394 NESBRU
060861	SØGNEN EGIL	H0101	LEANGJORDET 35, 1394 NESBRU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3203	45	71

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	45	71	0	3	258 / 400	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	45	71	0	4	142 / 400	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1277154 Tinglyst: 23.10.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1277154/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 14:12
Side 1 av 12

20 AUG. 2025

13 AUG. 2025

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Asker	Kathrinebakken 20, 3440 Røyken	Liv Knive

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Egil Søgnen	06086142773	egil.sognen@gmail.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Leangjordet 35	1394	Nesbru	9008 4817

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
220	Asker	45	71	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
060861[redacted]	Egil Søgnen	1/2
020363[redacted]	Hilde Finstad Søgnen	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3	B	258	B	15				27				39				51			
4	B	142	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		400				Nevner =		400											

Dato	Innsenderens underskrift
11/8-2025	Egil Søgnen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Nesbru 11/8-25	Egil Søgnen	Egil Søgnen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Nesbru 11/8-25	Hilde Finstad Søgnen	Hilde Finstad Søgnen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	ASKER	45	71	

Dato	Underskrift	Stempel
13.10.25	Lin Knive	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

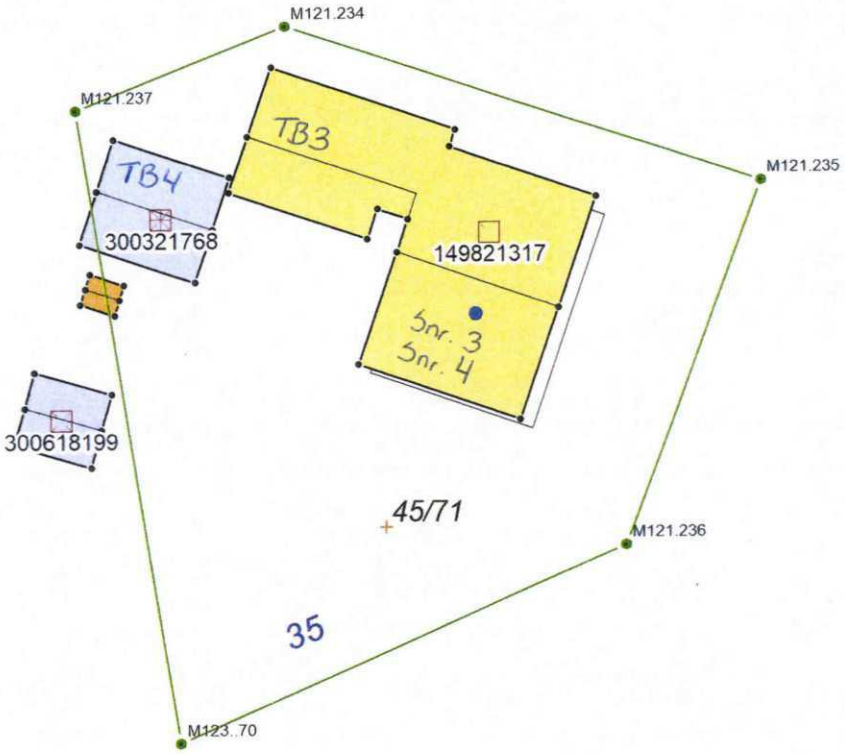
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

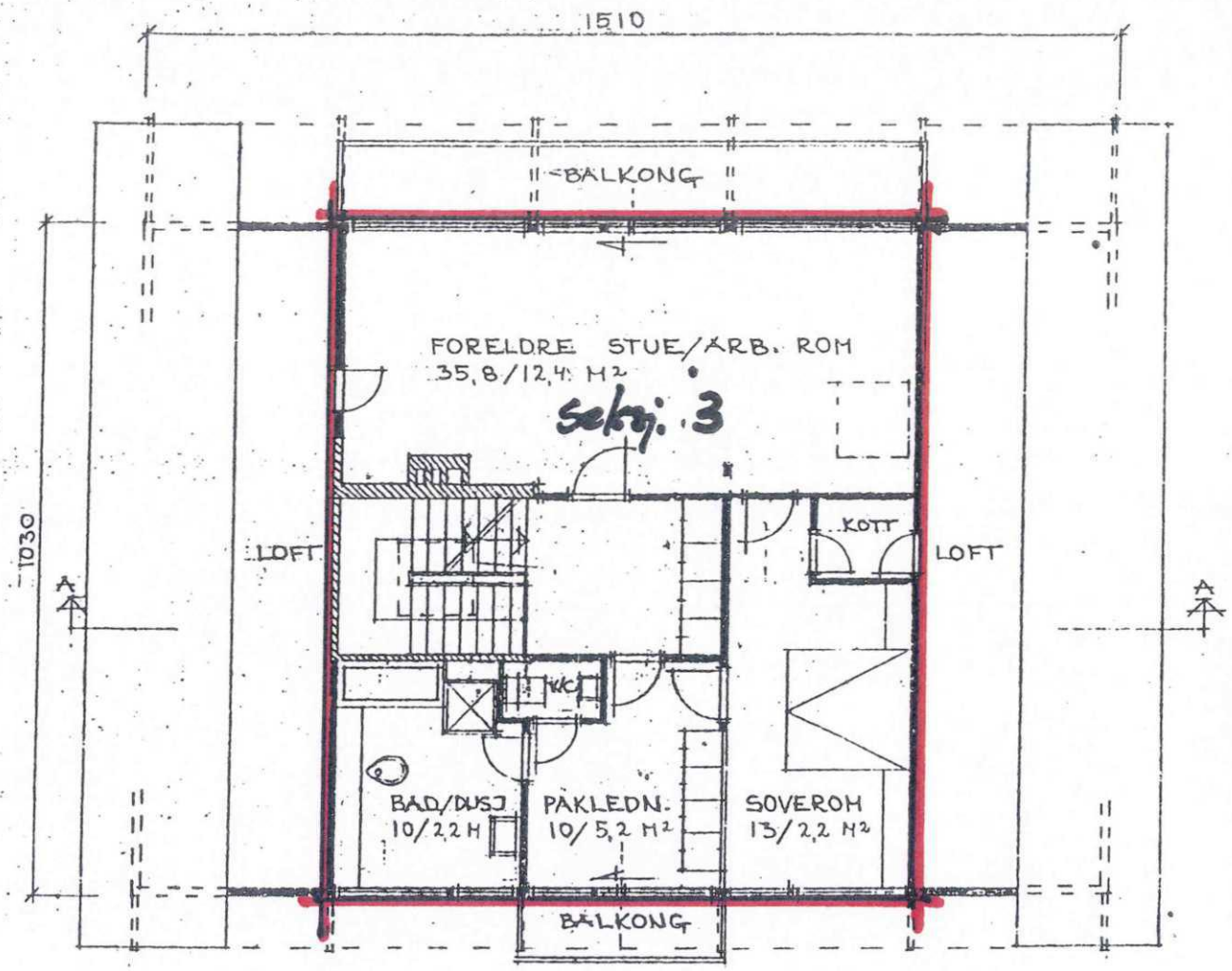
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
11/8-2025	Sigrid S[illegible]


M121.234
M121.237
M121.235
TB3
TB4
300321768
149821317
Snr. 3
Snr. 4
300618199
45/71
M121.236
35
M123..70



PLAN 2. ETASJE

2. ETG.

TOR FINSTAD

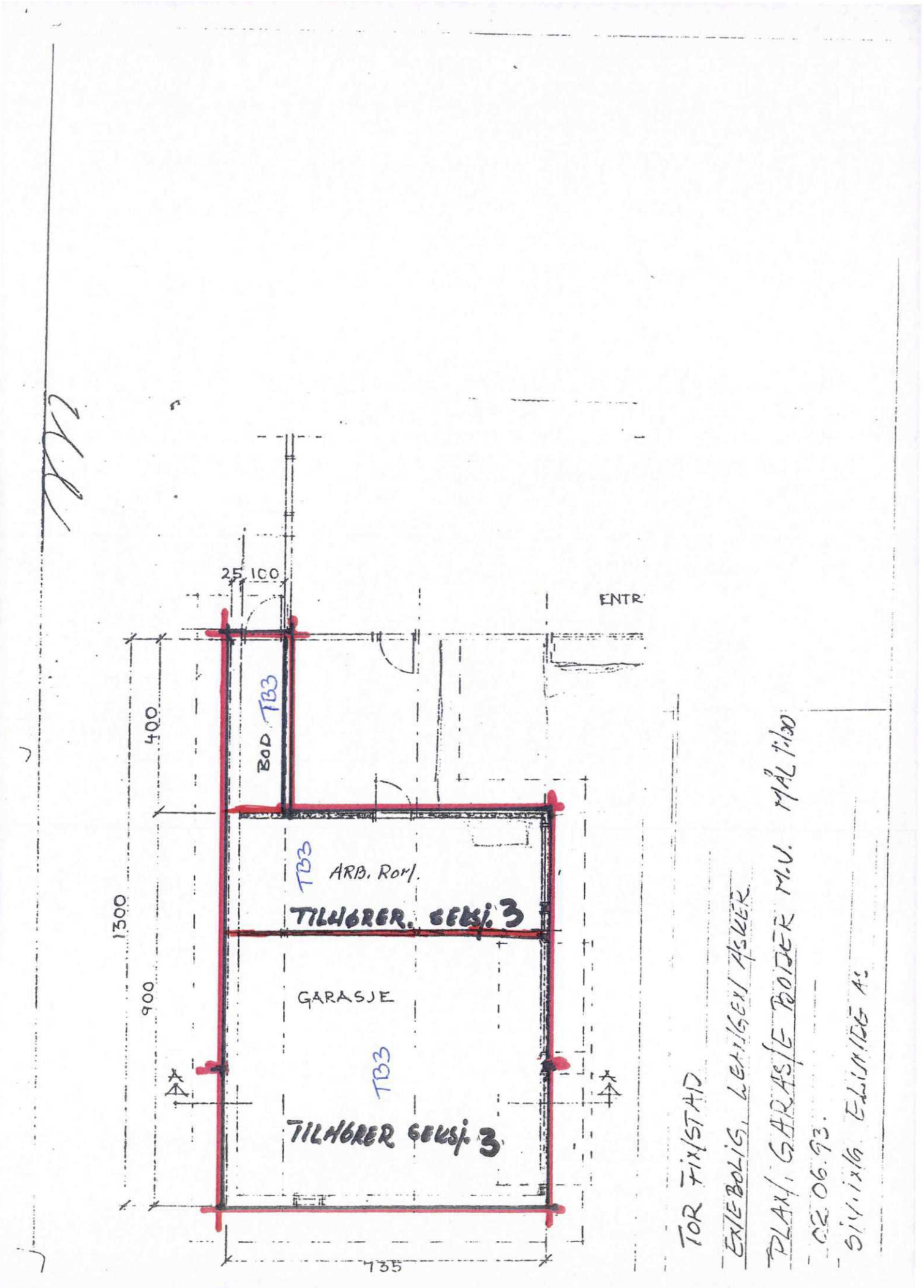
2

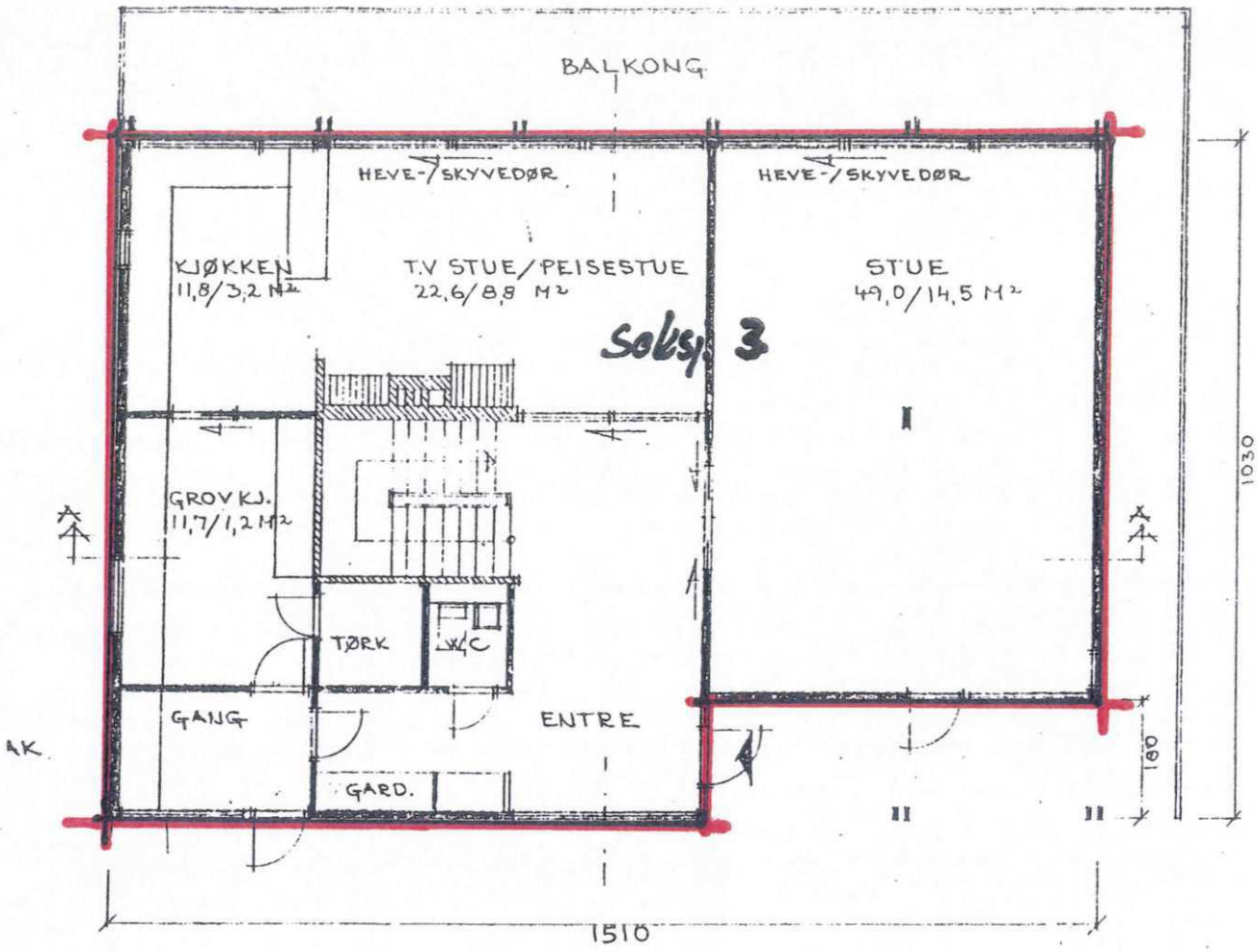
ENEBOLIG, LEANGEN, ASKER.

PLAN MÅL 1:100.

ASKER, DEN 25.4.78. REV. 9.11.78.

EINAR BRASTAD, ARKITEKT MNAL, HD
DRAMMENSVN. 840, 1370 ASKER. TLF. 782860

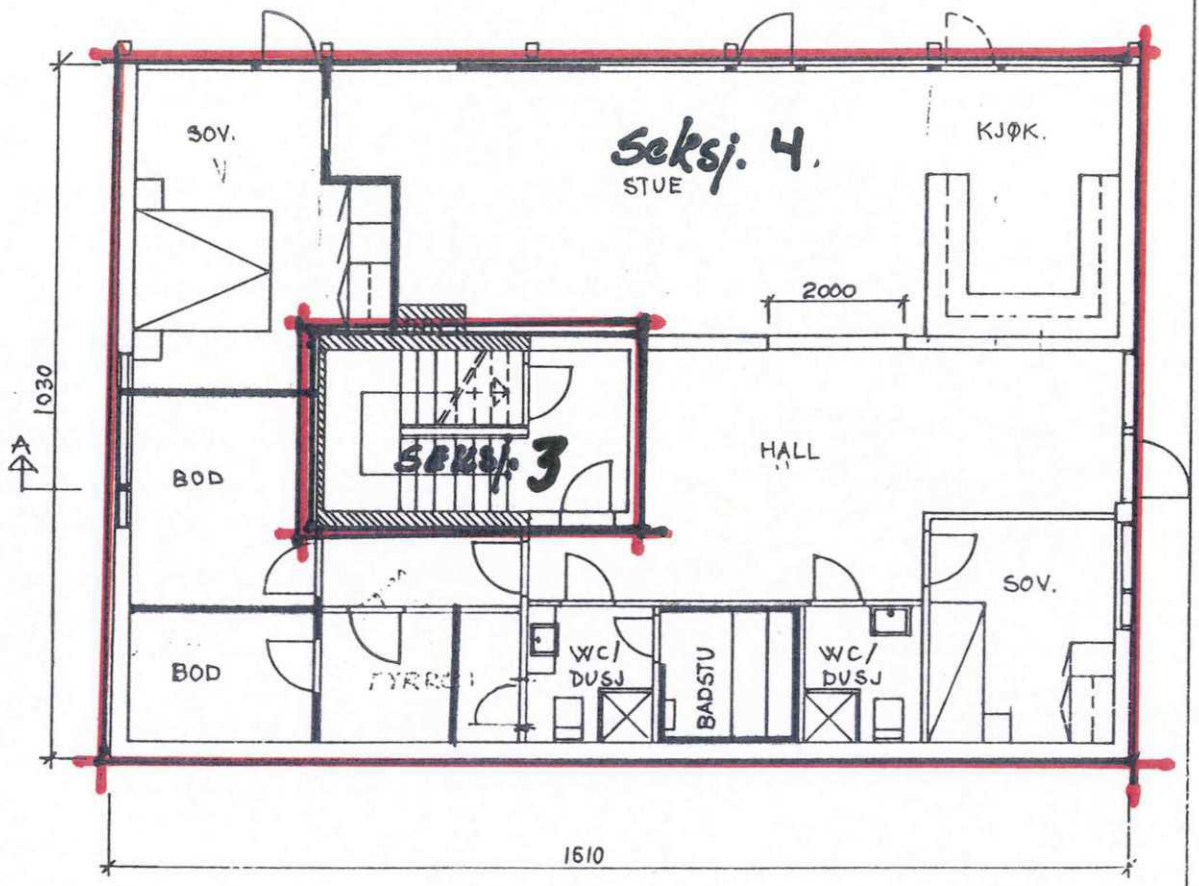

25 100
ENTR
BOD TB3
400
TB3
ARB. Rom.
TILHØRER GEUSJ. 3
1300
900
GARASJE
TB3
TILHØRER GEUSJ. 3
735
TOR FIXSTAD
EKTEBOLIG, LEKEGEN/ASLER
PLAN/ GARASJE BODER M.V. MÅL 1:100
02.06.93.
SVV. 1x16 ELEMENTER AS



PLAN 1. ETASJE

1. ETG.

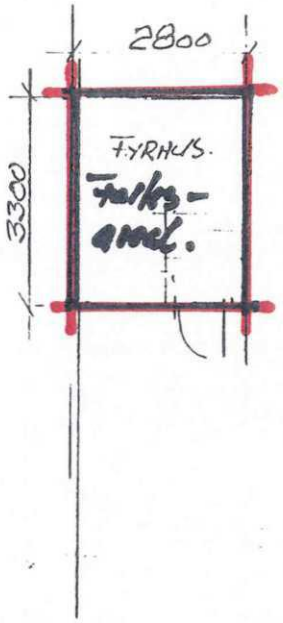
TOR FINSTAD
ENERGILIG./LEANGEN, ASKER.
PLANER. MÅL 1:100.
ASKER, DEN 3.5.78. REV. 9.11.78
EINAR BRASTAD, ARKITEKT MNAL, HD
DRAMMENSVN. 840, 1370 ASKER. TLF. 78 28 60.



PLAN U.ETASJE

U. ETG.

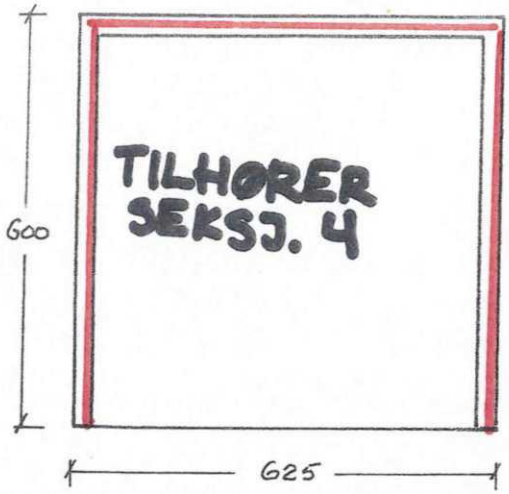
TOR FINSTAD
ENEBOLIG LEANGEN, ASKER G.NR.45 B.NR.1
PLANER MÅL 1:100
13.04.88, 02.06.93.
SIV.ING. E. LUNDE A/S

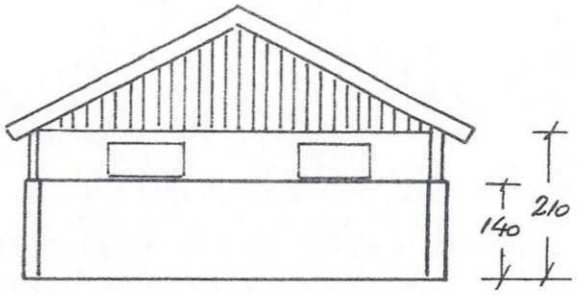


PLAN KJELLER.

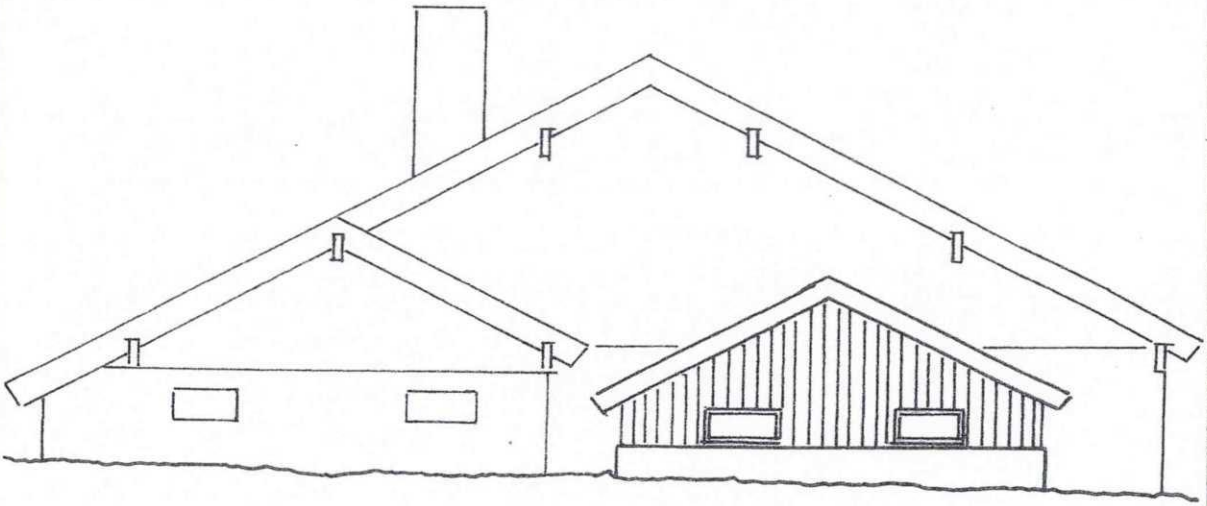
KJELLER

TOR TINSTAD
ENEBOLIG LEA×/GEN/ GN/BN/R7/
PLAN/ER. MÅL 1:100
02.06.93
SIV.ING. L. LUNDE A.S.





FASADE MOT SYD-ØST



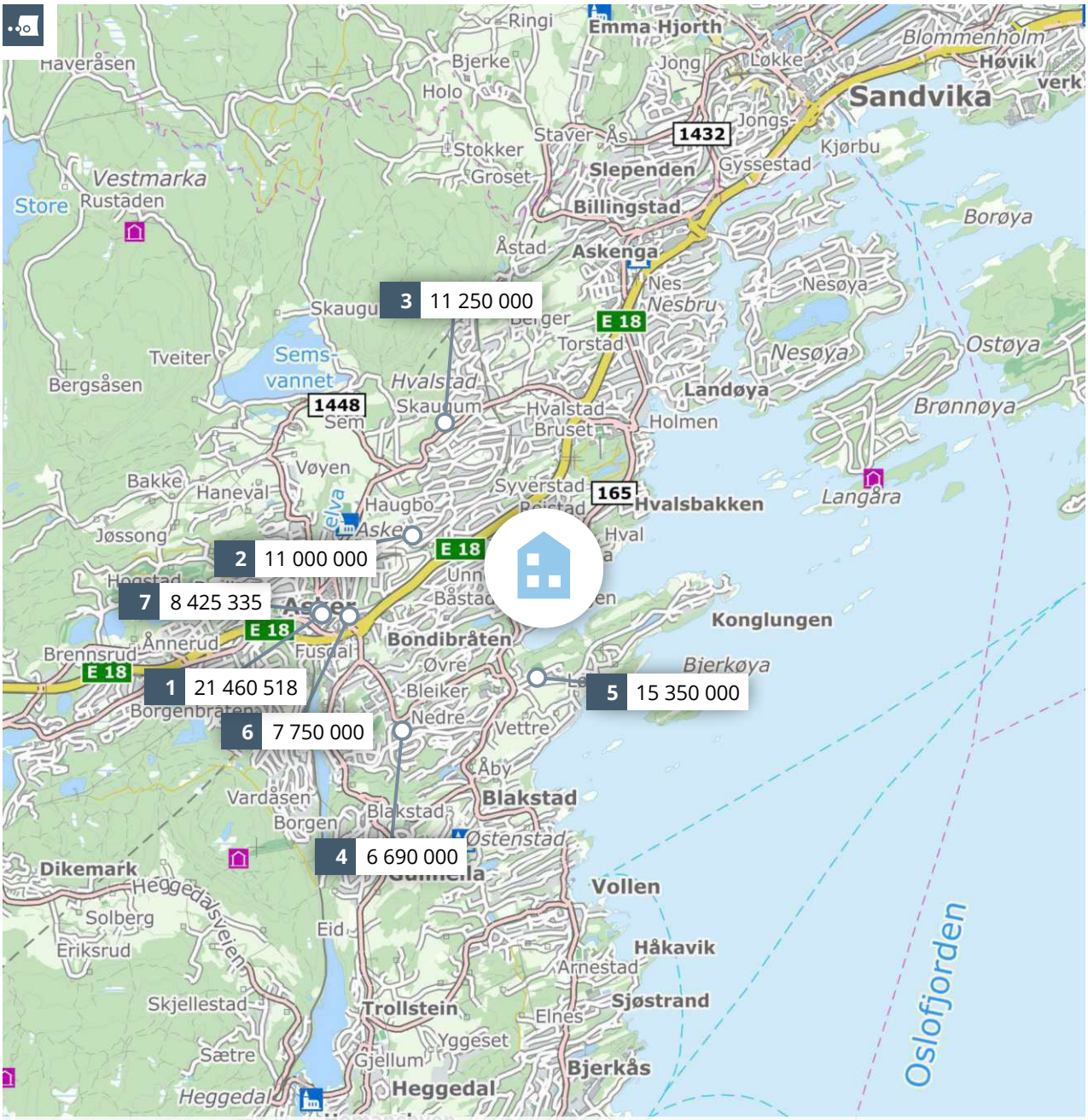
FASADE MOT NORD-VEST

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
1.11.04	T. FINSTAD		1:100	

EGIL SØGNEN
LEANGJORDET 35
1394 NESBRU

Erstatning for:	Erstattet av:
"CARPORT" GARASJE	

Henvisning:	Beregning:	GNR. 45, BNR. 71



Meglers verdivurdering

LEANGJORDET 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 23.09.2026

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: Carl Fredrik Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Leangjordet 35, 1394 NESBRU

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 45 BNR 71 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS REISTAD

Verdivurdert til

18 950 000

-	18 950 000	53 989
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	351 m²	34 m²	- m²	122 m²	- m²	- m²
Byggeår						1979

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasje	2

Balkong Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bankveien 10 B 170 m² 2020 9. etg 3 sov	17.09.2025	21 690 000	**21 000 000**	460 518	21 460 518	**126 238**
2	Hønsveien 97 C 158 m² 2013 1. etg 5 sov	31.07.2026	11 300 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**69 620**
3	Hvalstadåsen 86 200 m² 1985 3. etg 2 sov	20.05.2025	11 500 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**56 250**
4	Ridderkleiva 14 101 m² 1965 2. etg 2 sov	17.08.2026	6 990 000	**6 690 000**	0	6 690 000	**66 238**
5	Vettreåsen 5 270 m² 2018 2. etg 4 sov	28.10.2024	14 250 000	**15 350 000**	0	15 350 000	**56 852**
6	Erteløkka 1 106 m² 1999 2. etg 2 sov	02.07.2026	8 500 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**73 113**
7	Bankveien 14 120 m² 1997 4. etg 3 sov	15.06.2026	8 600 000	**8 400 000**	25 335	8 425 335	**70 211**

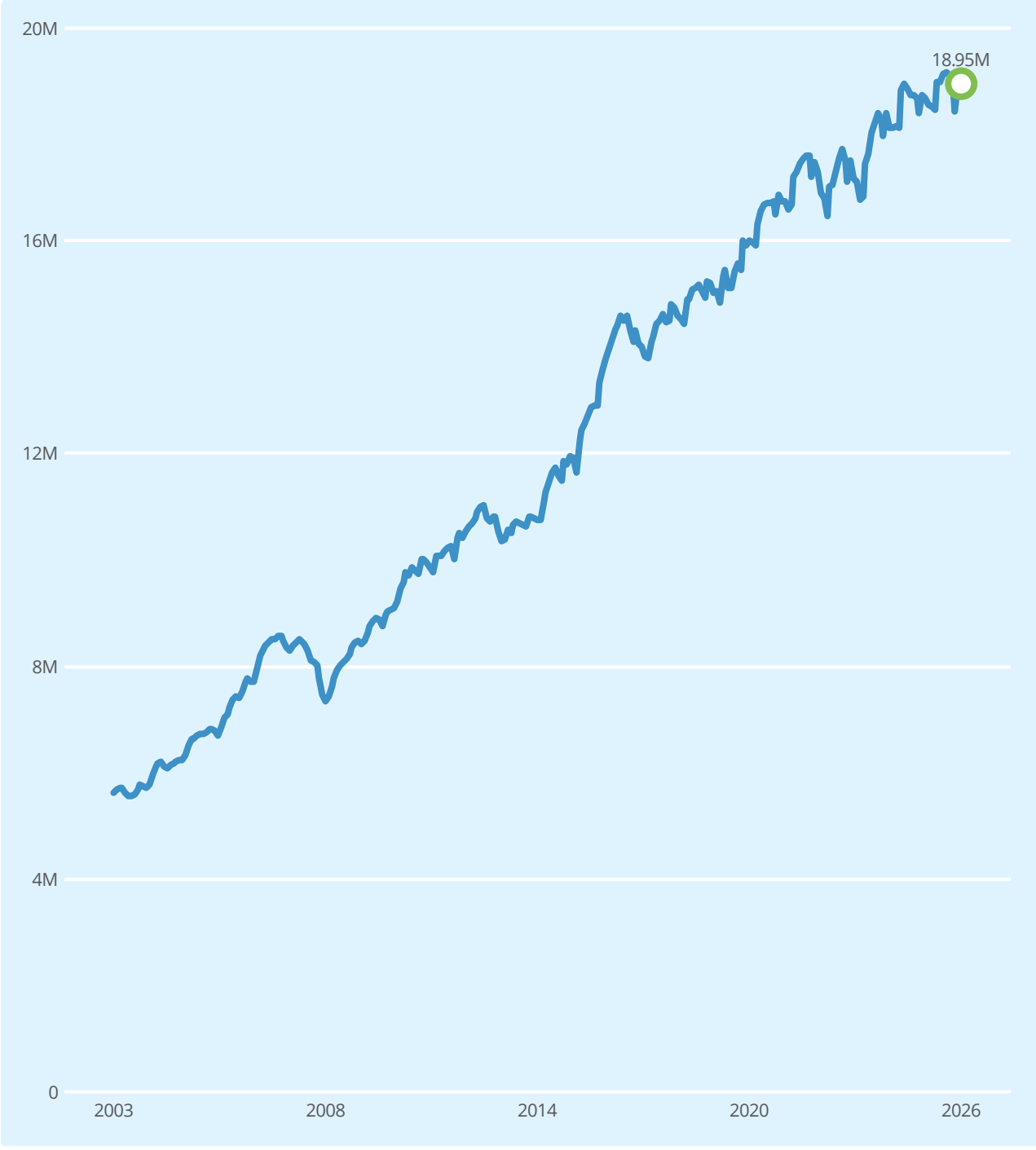
Stor enebolig registrert som seksjon 3 og seksjon 4.
Fin beliggenhet med nærhet til sjøen.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ASKER kommune nå

184
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6 395 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

168
leiligheter solgt

5.5M
5.4M
5 253 000 Prisantydning i snitt
5 157 000 Salgspris i snitt
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 332 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd
69 142 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd
53 989 Leangjordet 35 Totalpris 18 950 000

Leangjordet 35

Nabolaget Hval/Reistad - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	5 min 2.8 km
Akademiet ungdomsskole Asker (8-10... 74 elever, 5 klasser	4 min 3.4 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	5 min 3.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	5 min 4 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hvalstrand Linje 250, 250E, 250N, 260E	4 min 0.4 km
Vakås stasjon Linje L1	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 22 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Hval Gård barnehage Hvalsveien (1-... 100 barn	10 min 0.9 km
Båstadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	21 min 1.6 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 85 barn	23 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Joker Vakås	23 min
Kiwi Vettre	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Holmen Senter	4 min
Vettre apotek	4 min
Holmensenteret Vinmonopol	4 min

SPORT

Nedre Båstadvei ballplass	18 min
Hofstad skole	15 min
Asker Squash og Fitness	22 min
MOVA Nesbru	5 min

«Kort vei ut på sjøen - vakker utsikt»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 88/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Leangjordet 35, 1394 Nesbru
Gnr. 45, Bnr. 71, Snr. 3 og Gnr. 45, Bnr. 71, Snr. 4, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260195

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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