PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

# FJELKENSVINGEN 4

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers prisvurdering

Energiattest

Diverse opplysninger fra Asker kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig

Fjelkensvingen 4 , 1395 HVALSTAD

ASKER kommune

gnr. 22, bnr. 90

**Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 327 m²**



**Befaringsdato:** 24.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-2091 **Eiendomsverdi ref nr:** ON2735

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

Medlem av

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

# Asker Takstforum AS

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

**Rapportansvarlig**



Truls Stokker

truls@atfas.no

901 49 880

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1976.
Noe tilbygget i ca. 1987.
Ny taktekking på 1 side i 2024.
Skiftet en del glass i vinduer i ca. 2006.
Ellers har boligen i hovedsak standard fra byggeår.
Den anses være normalt brukt og vedlikeholdt, men fremstår som noe utidsmessig.
Noe avvik registrert, men et greit totalinntrykk. Modernisering anses naturlig.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet materialer i enkelte bygningsdeler som defineres som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.
Kostnadsestimat knyttet til bygningsdeler som er gitt TG3 er kun grove overslag.
For mer eksakt kostnad anbefales å innhente pris fra utøvende aktør.

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

**Enebolig - Byggeår: 1976**

UTVENDIG Gå til side

Yttertekking med tretak.
Den ene siden ble lagt om i 2024 iht rekvirent.
Den andre siden er orginal fra byggeår.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut. Pipe over tak virker ok.
Takrenner og nedløp er av kobber, og vindskier er i treverk.
Taket er med saltak og sperrekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom.
Yttervegger med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Nyere glass i en del av vinduene.
Ytterdører i tre - dels med isolerglass
2 balkonger i tre på loft

Verandaer 1 etg er av tre.
Treterrasse ved underetasjen
Stensatt terrasse utenfor 1 etg.

INNVENDIG Gå til side

Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko vedr. radon.
Veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Utlektet konstruksjon av organisk materiale på innside av grunnmur er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblemer.
Det er lakkert tretrapp.
Det er ikke montert komfyrvakt.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Rommet er utidsmessig og har ikke fuktsikring etter gjeldende krav.
Rommet inneholder stålkum og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.
Fuktmåling er foretatt i bod via åpning i vegg, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Rommet er utidsmessig og har ikke fuktsikring etter gjeldende krav.
Rommet inneholder dusj, toalett og servant.
Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.
Fuktmåling er foretatt i bod via åpning i vegg, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Loft › Bad
Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Rommet er utidsmessig og har ikke fuktsikring etter gjeldende krav.
Rommet inneholder badekar, toalett, bide og 2 servanter.
Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.
Fuktmåling er foretatt i vindfang, uten å påvise unormale forhold.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 1 Etasje › Toalettrom
Toalett og servant.
Rommet har naturlig ventilasjon.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Underetasje › Kjølerom
Det er en badstue ved bassengrom.
Elektrisk badstueovn.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Underetasje › Badstue
Det er kjølerom.
Kjøleaggregat

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming med strøm og ved.
Peis i stuen.
3 stk. luft/luft varmepumper.
Ellers takvarme, gulvvarme og panelovner.

Naturlig ventilering i boligen.

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
3 stk. luft/luft varmepumper montert.
Montert i ca. 2020 iht rekvirent.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Svømmebasseng og dusjkabinett i bassengrom samt utstyr for basseng i teknisk rom.
3 faset inntak.  kurser med skru -og automatsikringer.
Sikringsskap plassert i teknisk rom samt fordelerskap i bod.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Det er montert varslings -og slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell.
Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, utført fra 1976.
Grunnmuren er av betong.
Eiendommen har skrånende tomt rundt huset.
Oljetank av ukjent type og alder.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

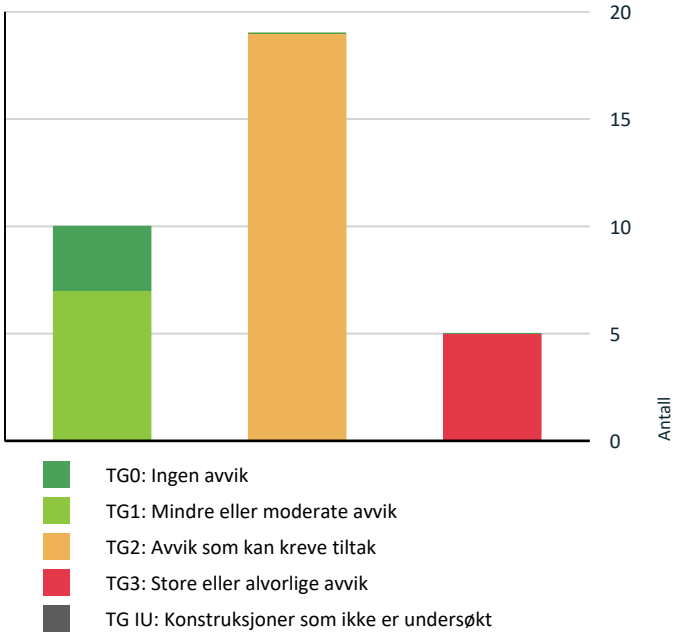
Tilbygg er ikke dokumentert at tilbygg er godkjent.

**Carport**

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

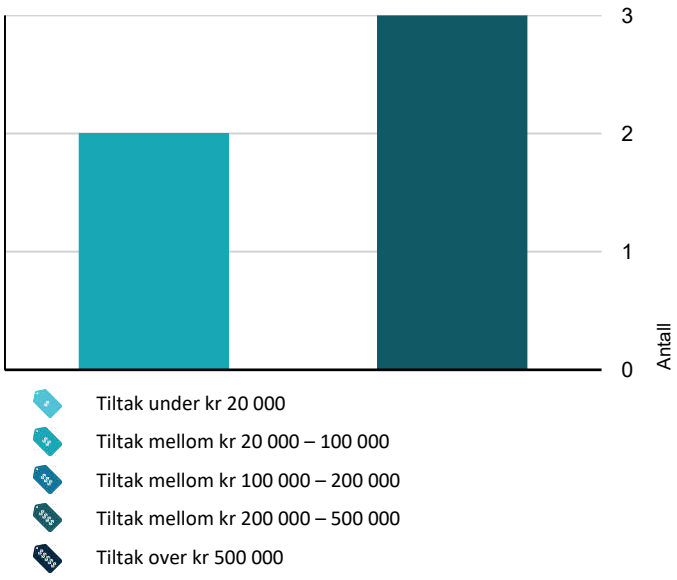
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Oljetank** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Generell** | 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 > Takkonstruksjon/Loft** | 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 |
| **Utvendig > 3 stk verandaer utenfor 1 etg** | Gå til side |
| **Utvendig > Stensatt terrasse utenfor 1 etg** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side

**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side

**Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

**Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik:
  Det er ikke montert komfyrvakt.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- En liten del av eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1976

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1985 | Tilbygg | Ca. Årstall. Tilbygget underetasjen. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Yttertekking med tretak.
Den ene siden ble lagt om i 2024 iht rekvirent.
Den andre siden er orginal fra byggeår.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut. Pipe over tak virker ok.

**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.
Dette gjelder den ene siden av taket.



### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av kobber, og vindskier er i treverk.

**Vurdering av avvik:**
• Over halvparten av bygningsdelen brukstid anses være overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er med saltak og sperrekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres nærmere undersøkelser

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Konsekvens av visuell betydning.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Nyere glass i en del av vinduene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

**Konsekvens/tiltak**
• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdører i tre - dels med isolerglass

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
• Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

2 balkonger i tre på loft

**Vurdering av avvik:**
• Generelt værslitt
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens av visuell karakter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

## TG 2 3 stk verandaer utenfor 1 etg

**Beskrivelse**

Verandaer 1 etg er av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Generelt værslitt
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens av visuell karakter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

## TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Treterrasse ved underetasjen

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Stensatt terrasse utenfor 1 etg

**Beskrivelse**

Stensatt terrasse utenfor 1 etg.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Skjevheter og sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens av visuell karakter.

## INNVENDIG

### Radon

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko vedr. radon.

**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.

### TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Utlektet konstruksjon av organisk materiale på innside av grunnmur  er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblemer.

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er lakkert tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverk og åpning mellom trinn har ikke forskriftsmessig utforming etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens ansees være sikkerhetsrisiko.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Det er ikke montert komfyrvakt.

**Vurdering av avvik:**
• Avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens av manglende komfyrvakt er sikkerhetsrisiko ved overoppheting i kokesonen.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Rommet er utidsmessig og har ikke fuktsikring etter gjeldende krav.
Rommet inneholder stålkum og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er foretatt i bod via åpning i vegg, uten å påvise unormale forhold.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Rommet er utidsmessig og har ikke fuktsikring etter gjeldende krav.
Rommet inneholder dusj, toalett og servant.
Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er foretatt i bod via åpning i vegg, uten å påvise unormale forhold.

## LOFT > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Rommet er utidsmessig og har ikke fuktsikring etter gjeldende krav.
Rommet inneholder badekar, toalett, bide og 2 servanter.
Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er foretatt i vindfang, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport

## TOALETTROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Toalett og servant.

**Vurdering av avvik:**

• Over halvparten av normal brukstid anses være overskredet.
TG satt grunnet alder.

• Over halvparten av normal brukstid anses være overskredet.
TG satt grunnet alder.



### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

## PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

### UNDERETASJE > KJØLEROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Det er en badstue ved bassengrom.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > KJØLEROM

### TG 2 Teknisk anlegg

**Beskrivelse**

Elektrisk badstueovn.

**Vurdering av avvik:**

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Det er kjølerom.



## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

**Beskrivelse**

Kjøleaggregat

**Vurdering av avvik:**

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.

**Vurdering av avvik:**
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

3 stk. luft/luft varmepumper montert.
Montert i ca. 2020 iht rekvirent.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens av ikke tilfredsstillende el-tilkobling er sikkerhetsrisiko.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Svømmebasseng og dusjkabinett i bassengrom samt utstyr for basseng i teknisk rom.

**Vurdering av avvik:**
• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.





## 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**

3 faset inntak.  kurser med skru -og automatsikringer.
Sikringsskap plassert i teknisk rom samt fordelerskap i bod.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Dette er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.





## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er montert varslings -og slokkeutstyr.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen består av fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, utført fra 1976.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 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.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er av betong.

### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen har skrånende tomt rundt huset.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• En liten del av eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas terrengjusteringer rundt huset.
Ideelt sett bør det være 1:50 fall fra huset minst 3 meter fra bygget.
Konsekvens av fall på terreng mot bygget er at bygningskroppen utsettes for overflatevann med risiko for fuktproblemer.

• Dette har ikke konsekvens for bygget.

### TG 3 Oljetank

**Beskrivelse**

Oljetank av ukjent type og alder.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

**Konsekvens/tiltak**

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• En liten del av eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• 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.

• Konsekvens av manglende komfyrvakt er sikkerhetsrisiko ved overoppheting i kokesonen.

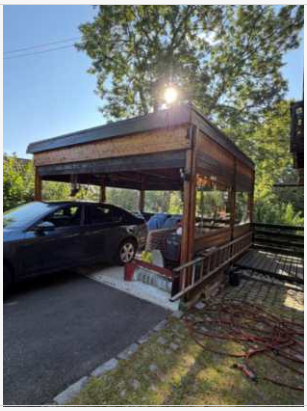
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Dette er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

• Dette har ikke konsekvens for bygget.

# Bygninger på eiendommen

## Carport



**Anvendelse**

**Byggeår**
1976

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Grunnmur i betong.
Ellers trekonstruksjon tekket med papp.
Innlagt strøm.

Det er ikke rekvirert tilstandsvurdering av bygget.
Forskrift til avhendingsloven krever kun tilstandsvurdering av bolig og fritidsbolig.
Andre typer bygg er det ikke krav til å tilstandsvurdere.
Det oppfordres derfor til at man selv setter seg godt inn i byggets beskaffenhet.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

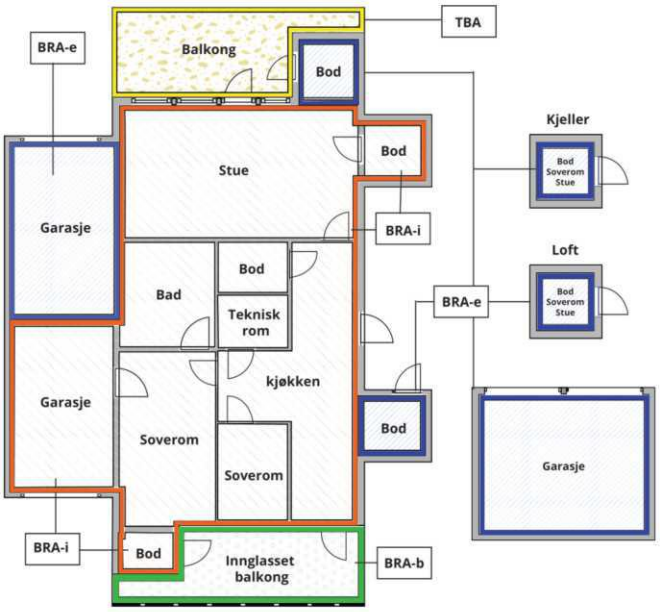
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| 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) |
| Underetasje | 127 | | | 127 | 21 | | 127 |
| 1 Etasje | 128 | | | 128 | 53 | | 128 |
| Loft | 72 | | | 72 | 5 | 18 | 90 |
| **SUM** | **327** | | | | **79** | **18** | **345** |
| **SUM BRA** | **327** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Hall, soverom/kjellerstue, teknisk rom, 2 boder, kjølerom, vaskerom, bad, svømmebasseng, badstue | | |
| 1 Etasje | Vindfang, toalettrom, hall, tv-stue, stue/spisestue, kjøkken | | |
| Loft | Mezzanin, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |

**Kommentar**

Sjakter/innkassinger for infrastruktur og delevegger er inkludert i boligens BRA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Tilbygg er ikke dokumentert at tilbygg er godkjent.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Carport

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Underetasje | | 20 | | 20 | |
| **SUM** | | **20** | | | |
| **SUM BRA** | **20** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Carport har ca. 20 m2 gulvflate.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.8.2026 | Truls Stokker | Takstingeniør |
| | Karen-Ann Iuell | Kunde |
| | Andreas Drøsdal | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3203 ASKER | 22 | 90 | | 0 | 2027.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Fjelkensvingen 4

**Hjemmelshaver**

Drøsdal Harald Hauge

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Norges Eiendommer | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kart - Asker kommune | | | Gjennomgått | | Nei |
| Radonkart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tegninger forevist av rekvirent | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.08.2026 | |

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: 28.08.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Solli & Partnere | Oppdragsnr. | 18260193 |
| Addresse | Fjelkensvingen 4 | | |
| Postnr. | 1395 | Sted | HVALSTAD |
| Selgers navn | Karen-Ann Iuell | | |
| Selgers navn | Harald Hauge Drøsdal | | |
| Selgers navn | Andreas Drøsdal | | |

### 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

**Avdødes navn:**

Harald Hauge Drøsdal

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K I
A D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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.

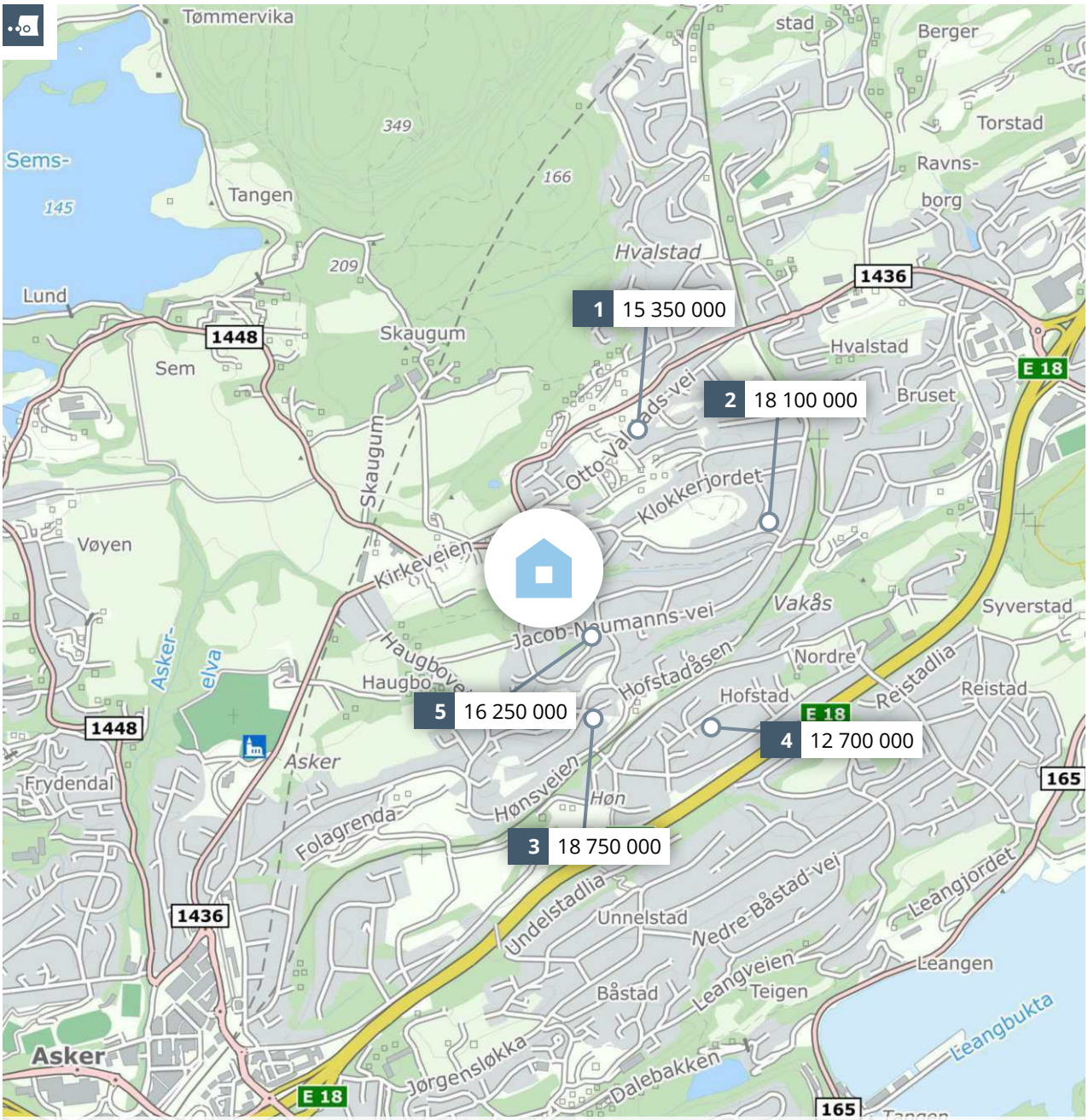
Dato 28.08.2026

Signert av *Karen-Ann Iuell*

Signert av *Andreas Drøsdal*

Initialer selger:
K I
A D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# FJELKENSVINGEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 28.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan Henning Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Fjelkensvingen 4, 1395 HVALSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 22 BNR 90 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HAUGBO

Verdivurdert til

**13 000 000**

| - | 13 000 000 | 39 755 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 327 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1976 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Otto Valstads vei 18 A<br>253 m² 1908 1 044 m² 6 sov | 18.05.2026 | 15 900 000 | **15 350 000** | 0 | 15 350 000 | **60 672** |
| 2 | Tilla Valstads vei 8<br>277 m² 1959 1 440 m² 6 sov | 25.06.2024 | 18 990 000 | **18 100 000** | 0 | 18 100 000 | **65 343** |
| 3 | Øvre Høn terrasse 14 A<br>466 m² 1943 2 271 m² 4 sov | 06.09.2024 | 19 850 000 | **18 750 000** | 0 | 18 750 000 | **40 236** |
| 4 | Hønskogen 16<br>260 m² 1964 1 611 m² 3 sov | 14.04.2026 | 13 450 000 | **12 700 000** | 0 | 12 700 000 | **48 846** |
| 5 | Johs. Nores vei 43<br>306 m² 1988 1 264 m² 6 sov | 15.06.2023 | 16 500 000 | **16 250 000** | 0 | 16 250 000 | **53 105** |

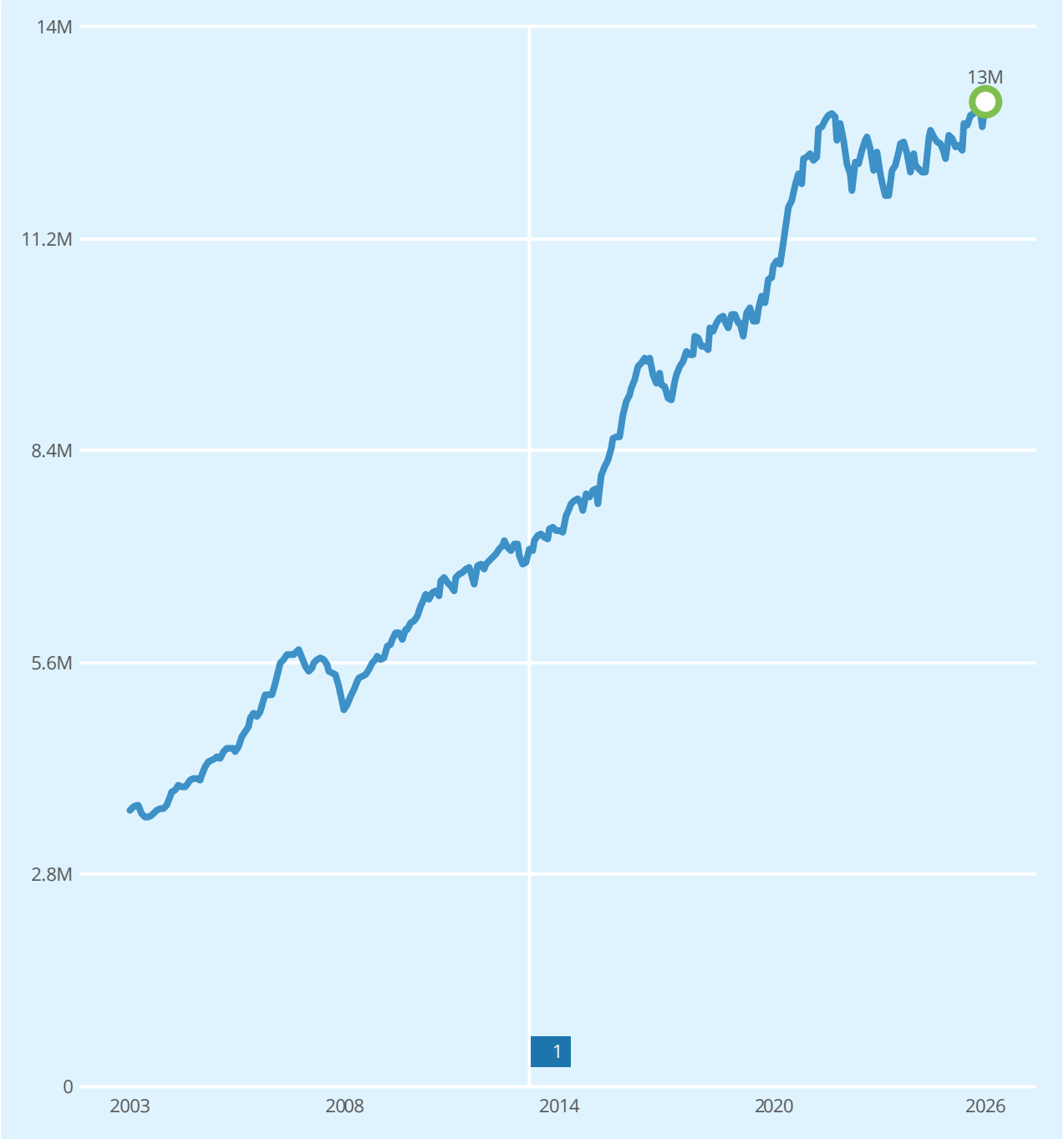
Arkitekttegnet enebolig i et attraktivt område med stor solrik tomt (2mål) -Svømmebasseng - Blindvei - Carport

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

# Eneboliger til salgs i 1395 HVALSTAD nå

5
eneboliger til salgs

11.1M
10.8M
**10 338 000** Prisantydning i snitt
9.9M
9.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

# Eneboliger solgt i 1395 HVALSTAD siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

11.9M
11.5M
**10 881 000** Prisantydning i snitt
**10 546 000** Salgspris i snitt
10.3M
9.9M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 3% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**52 086** Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
**49 998** ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

**39 755** Fjelkensvingen 4 Totalpris 13 000 000

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Fjelkensvingen 4, 1395 HVALSTAD** | |
| Dato for energimerking<br>**28.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-340487** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**149850171** |
| Gårdsnummer<br>**22** | Bruksnummer<br>**90** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1976** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**327,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**327,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## 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<br>**212,86** |

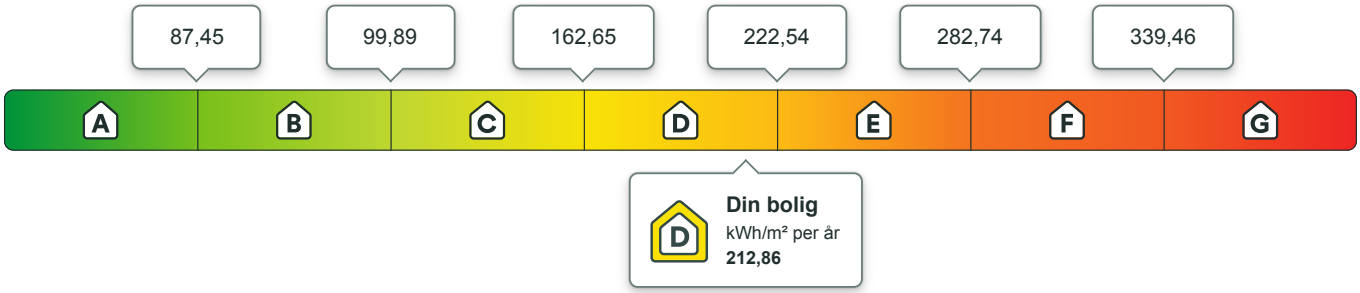
# Fjelkensvingen 4, 1395 HVALSTAD

## 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 |
|---|---|
| **77 129,04** | **235,87** |

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

# Fjelkensvingen 4, 1395 HVALSTAD

## 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<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Fjelkensvingen 4, 1395 HVALSTAD

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: 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: 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 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 18: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### 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: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 23: 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.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

**Midlertidig brukstillatelse.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted | Gnr. 22 bnr. 88 Vakåsen. 96. | Journalnr. 697/75 | Tegn. Dato |
| Arbeidets art | Nybygg | Innlevert 21/8-75 | |
| Bygningens art | Bolighus | | |
| Byggherre | Harald Hauge Prestdal | | |
| Ansvarshavende | Morten Fjeldstad Drengsrudsv. 44 | | |

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 30/8-76 Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 30/1-77

1) Terrasse over boder må sikres med dokumentasjon fra leverandør inntil byggearbeider med garasje tar til.

2) Diverse gjenstående arbeider kjeller

3) Nødvendige trappeløp skal ha håndlist!

Gjenpart sendt byggherren.

Vi tar be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.
Før ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den 30/8-76

Arne Telnes.

Bygningssjef. Yngve Eskeland

| | |
|---|---|
| Asker kommune | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken<br>Telefon: 66 70 00 00<br>post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 20.08.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **22** | Bnr: | **90** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Fjelkensvingen 4, 1395 HVALSTAD** | | | | | | |

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

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

### Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

# 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.** | 22 | **Bruksnr.** | 90 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Fjelkensvingen 4, 1395 HVALSTAD | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 3 876,51 kr |
| Feiing | 505,00 kr |
| Renovasjon | 5 280,00 kr |
| Vann | 3 730,02 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.

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 22, Bruksnr 90 | **Kommune:** | 3203 | Asker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Fjelkensvingen 4, gatenr 1635<br>1395 Hvalstad | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 506<br>8 | Haugbo<br>Solvang |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 1070101<br>801 | Asker<br>Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Parsell 4 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 14.03.1979 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 2 027,1 kvm | **Skyld:** | 0,12 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/22/90 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/22/90 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning: | 22.12.2016 | Avgiver | 3203/22/89 | -82,9 |
| | Matrikkelført: | 23.12.2016 | Berørt | 3203/22/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/90 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/243 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/22/254 | 82,9 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 23.06.2015 | Avgiver | 3203/22/89 | -1 135,9 |
| | Matrikkelført: | 23.06.2015 | Berørt | 3203/22/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/90 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/236 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/237 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/22/254 | 1 135,8 |
| Kartforretning med grensejustering | Forretning: | 25.09.2009 | Avgiver | 3203/22/244 | -1,2 |
| | Matrikkelført: | 25.09.2009 | Berørt | 3203/22/90 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/243 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/22/245 | 1,1 |
| Kartforretning | Forretning: | 25.09.2009 | Berørt | 3203/22/90 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 25.09.2009 | | | |
| Kartforretning med grensejustering | Forretning: | 25.09.2009 | Avgiver | 3203/22/245 | -5,6 |
| | Matrikkelført: | 25.09.2009 | Berørt | 3203/22/243 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/244 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/22/90 | 5,7 |
| Kartforretning med grensejustering | Forretning: | 25.09.2009 | Avgiver | 3203/22/244 | -12,5 |
| | Matrikkelført: | 25.09.2009 | Berørt | 3203/22/192 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/245 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/22/90 | 12,6 |
| Kartforretning | Forretning: | 01.04.2009 | Berørt | 3203/22/90 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.04.2009 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 31.03.2009 | Avgiver | 3203/22/90 | -836,1 |
| | Matrikkelført: | 31.03.2009 | Berørt | 3203/22/89 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/91 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/119/1003 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/22/243 | 836,2 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 31.03.2009 | Avgiver | 3203/22/90 | -1 004,1 |
| | Matrikkelført: | 31.03.2009 | Berørt | 3203/22/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/73 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/78 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/192 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/245 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/119/1003 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/22/244 | 1 004,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 31.03.2009 | Avgiver | 3203/22/90 | -135,5 |
| | Matrikkelført: | 31.03.2009 | Berørt | 3203/22/78 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/243 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/119/1003 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/22/245 | 135,7 |
| Feilretting | Forretning: | 30.03.2009 | Berørt | 3203/22/5 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 30.03.2009 | Berørt | 3203/22/90 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/22/192 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sammenslåing | Forretning:<br>Matrikkelført: | 01.09.2006 | Avgiver<br>Mottaker | 0220/22/183<br>3203/22/90 | -121,3<br>121,3 |
| Skylddeling | Forretning:<br>Matrikkelført: | 14.03.1979 | Avgiver<br>Mottaker | 3203/22/6<br>3203/22/90 | -3 865,4<br>3 865,4 |
| Planlagt fradeling | Forretning:<br>Matrikkelført: | | Avgiver | 3203/22/90 | 0,0 |
| Planlagt fradeling | Forretning:<br>Matrikkelført: | | Avgiver | 3203/22/90 | 0,0 |
| Planlagt fradeling | Forretning:<br>Matrikkelført: | | Avgiver | 3203/22/90 | 0,0 |
| Planlagt fradeling | Forretning:<br>Matrikkelført: | | Mottaker | 3203/22/90 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fjelkensvingen 4 | Bolig | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 149850171 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 1,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 25.09.2014 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.2014 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 300459263 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



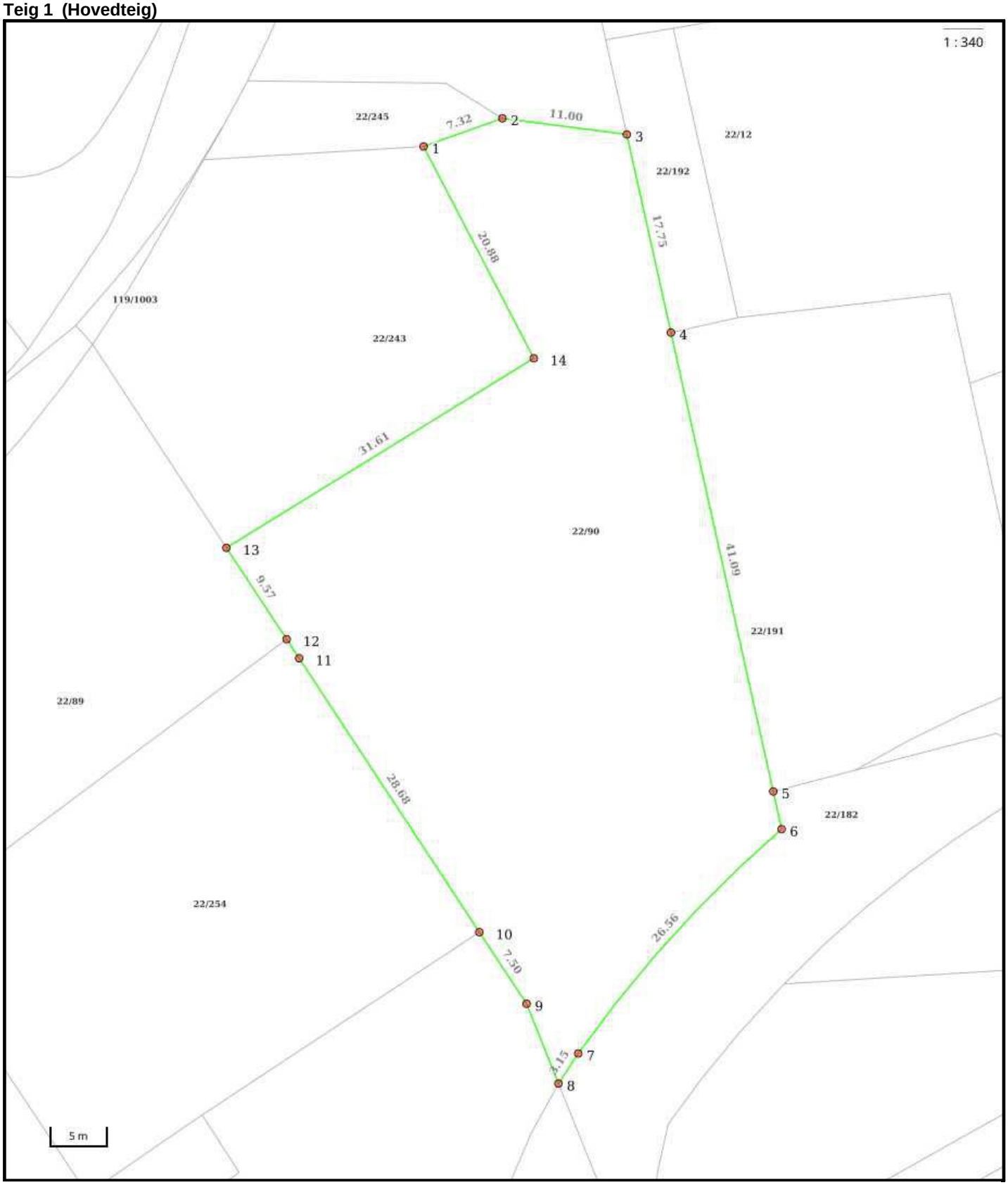

**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 2 027,10m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 635 522,75 | 581 370,96 | 7,32m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 635 525,82 | 581 377,61 | 11,00m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 635 525,41 | 581 388,60 | 17,75m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 635 508,51 | 581 394,02 | 41,09m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 635 469,38 | 581 406,57 | 3,38m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 635 466,16 | 581 407,60 | 26,56m | Terrengmålt | 10 | -110,00 | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7 | 6 635 445,02 | 581 391,63 | 3,15m | Terrengmålt | 10 | -49,95 | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8 | 6 635 442,25 | 581 390,14 | 7,51m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 635 448,94 | 581 386,72 | 7,50m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 10 | 6 635 454,80 | 581 382,04 | 28,68m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 11 | 6 635 477,21 | 581 364,15 | 2,00m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 635 478,78 | 581 362,90 | 9,57m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 13 | 6 635 486,25 | 581 356,93 | 31,61m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 14 | 6 635 505,18 | 581 382,25 | 20,88m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 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 | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN<br>Telefon: 66 70 00 00<br>E-post: post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 20.08.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1800 Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **22** | Bnr: | **90** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Fjelkensvingen 4, 1395 HVALSTAD** | | | | | | |

### Vegadkomst

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg ☒<br>Via privat stikkvei ☐ | Privat veg ☐ | Ingen vegadkomst ☐ |
| Merknad: | | | |

### Tilkobling til vann og avløp

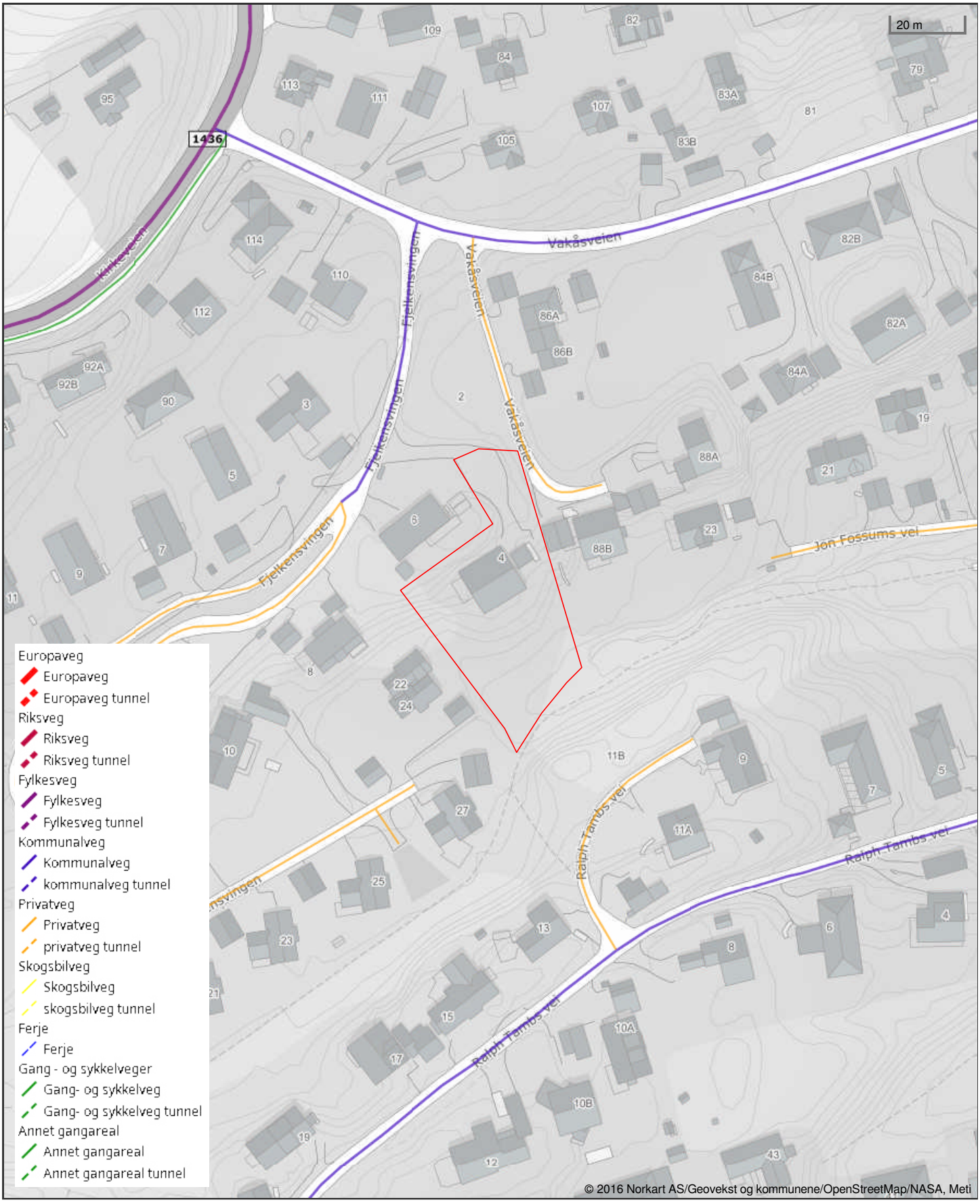
| | | |
|---|---|---|
| Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| Hvis nei, merknad: | | |

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

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 22/90//




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

Asker kommune

# Ledningskart

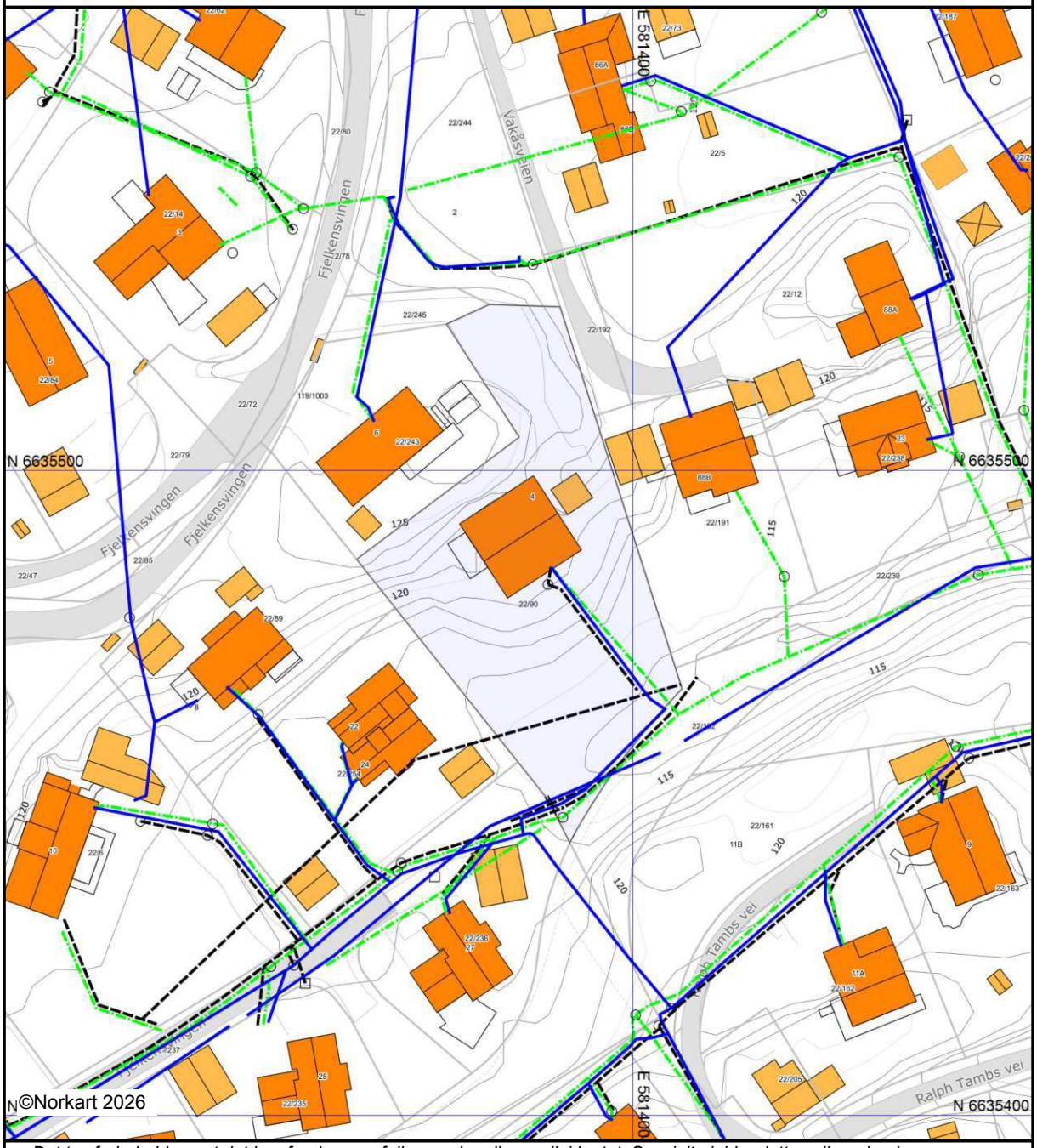
Eiendom: 22/90
Adresse: Fjelkensvingen 4
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

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.*

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 22 | **Bruksnr.** | 90 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Fjelkensvingen 4, 1395 HVALSTAD | | | | | | | | |

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** 2 027 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 2 027 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 44 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H560_2 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 649 $m^2$ |
| **KPAngittHensyn** | Bevaring naturmiljø |
| **KPHensynsonenavn** | H560_1 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 2 027 $m^2$ |
| **BestemmelseOmrådenavn** | #8 Nullvekst nord |
| **KPBestemmelseHjemmel** | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

# 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** | 02201 |
| **Navn** | Vakås/Haugbo |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03.05.1958 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/378/1_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 027 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |

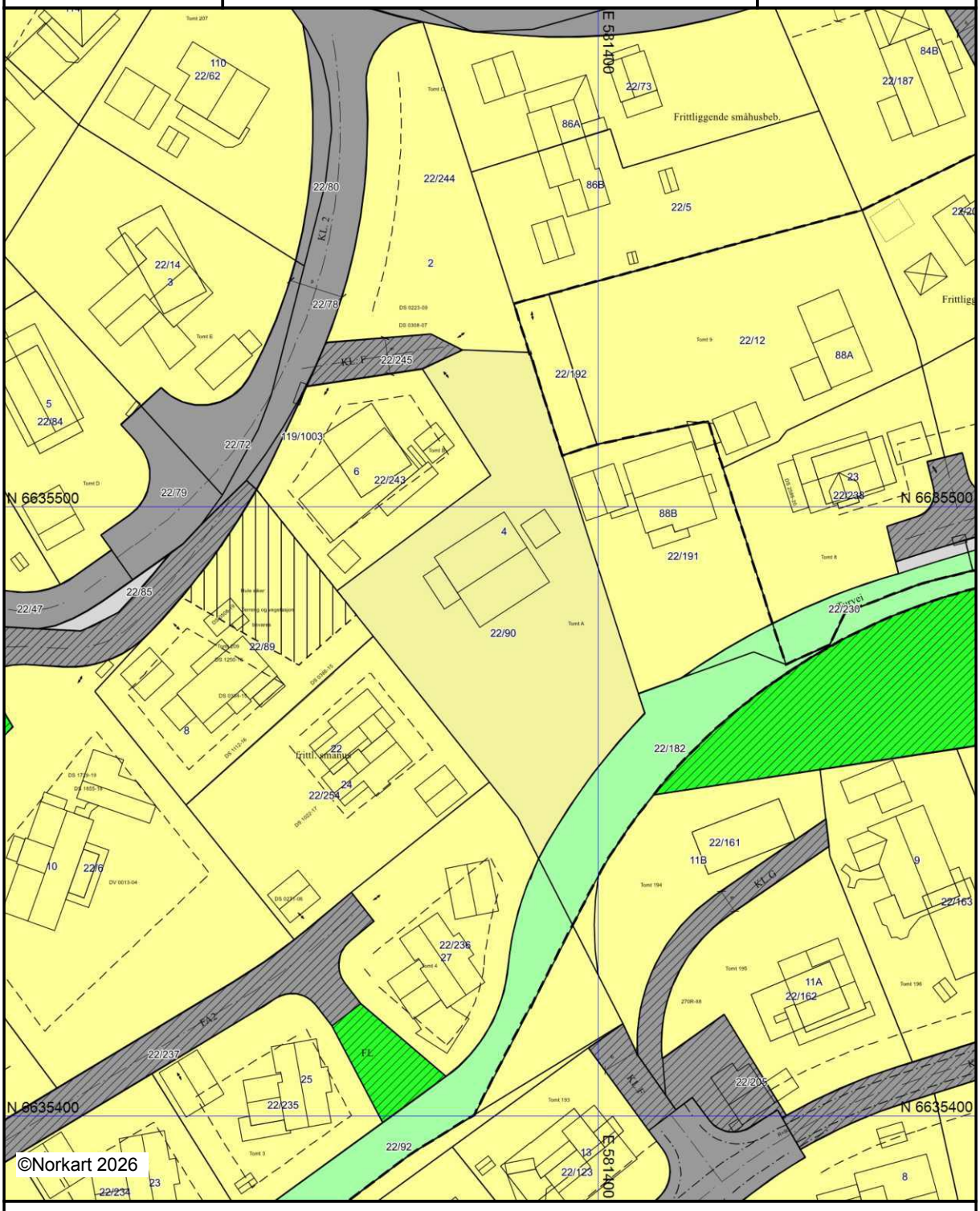
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 22/90
Adresse: Fjelkensvingen 4
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

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

**1**
Stadfestet 03.05.1958

**Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet**.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 6. februar 1958 om *regulering* av deler av eiendommene Prestegårdsskogen (Øvre Valås) gnr.1, bnr. 1 og Haugebo, gnr 22, bnr. 1 i Asker kommune , Akershus fylke.
Planen er stadfestet med den endring at bebyggelsen langs Drammensveien ikke må komme nærmere vegens senterlinje enn 30 m.Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen med noen redaksjonelle endringer foretatt av departementet.

**Vedtektene lyder:**

**§1.** Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer, og uthus (garasje) i 1 etasje.

**§2.** Våningshus skal plasseres som vist i reguleringsplanen.

**§3.** Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 10 % av parsellenes nettoareal.
For 2 etasjes hus må gesimshøyden ikke overstige 6,5 m fra ferdig terreng og for 1 og 1 ½ etasjes hus må gesimshøyden ikke overstige 4,0 m fra ferdig terreng.

**§4.** Takoppbygg tillates på 1 og 1 ½ etasjes hus. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

**§5.** Etasjetall og takvinkel fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.

**§6.** Vedtektenes pkt. 1-5 gjelder ikke for parsell nr 1 regulert til forretningstomt og areal avsatt til offentlig formål. På disse arealer kan oppføres bygninger etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

**§7.** Eventuelle gjerder skal oppføres som 0.80 m høyt flettverksgjerde.

**§8.** Bygningens farger skal godkjennes av bygningsrådet, jfr. Bygningslovens §124 pkt 2.

**§9.** Ingen parsell må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer.

**§10**. Parsellselger er ikke berettiget til – ved privat servitutt – å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

**§11.** Unntak fra disse vedtekter kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de gjeldende vedtekter.

Asker kommune

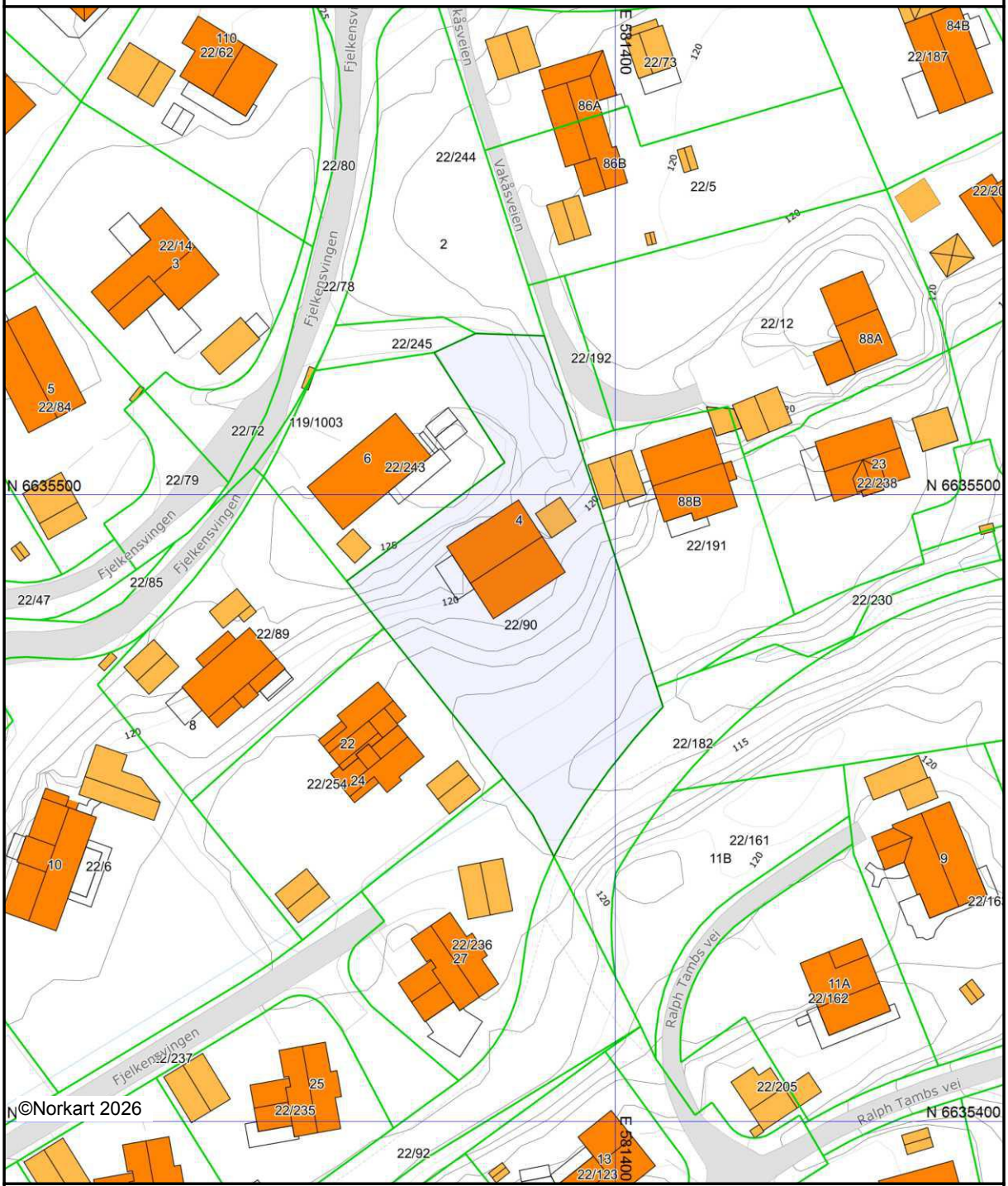
# Grunnkart

Eiendom: 22/90
Adresse: Fjelkensvingen 4
Dato: 17.08.2026
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

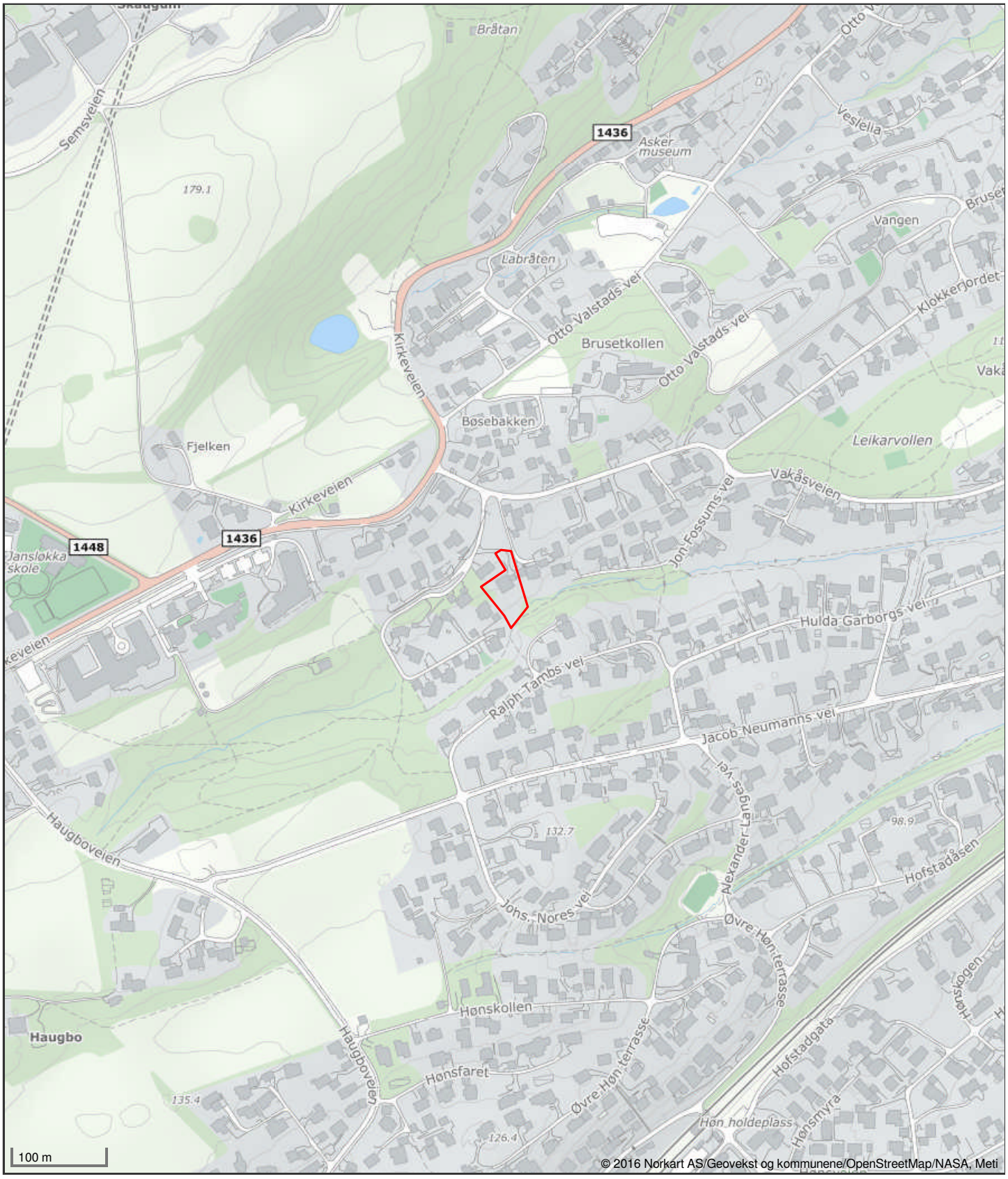



©Norkart 2026

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

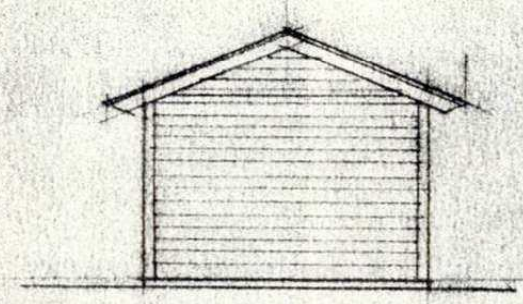
Utskriftsdato: 17.08.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 22/90//

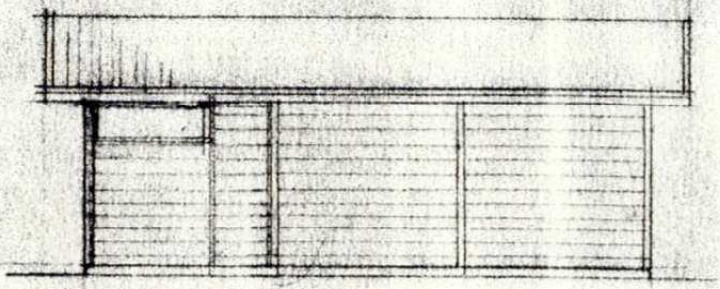



*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

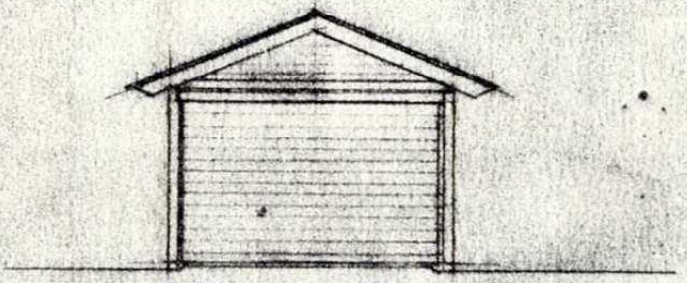
ASKER
BYGNINGSVESEN
02532 28 05 84



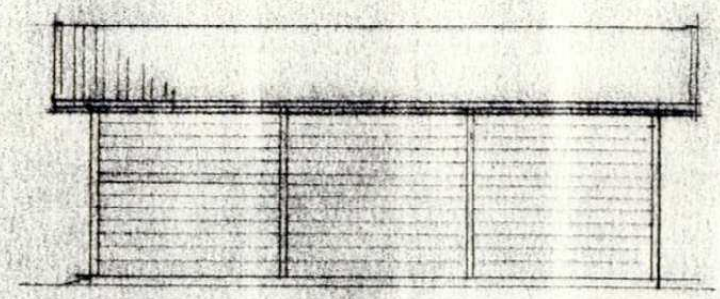
FASADE SYD



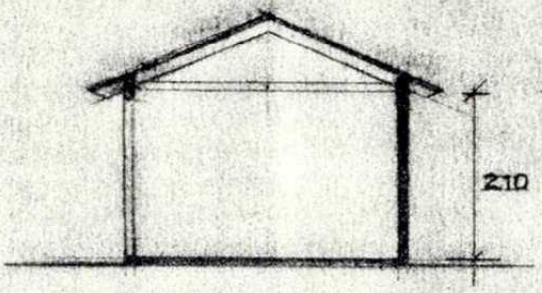
FASADE ØST



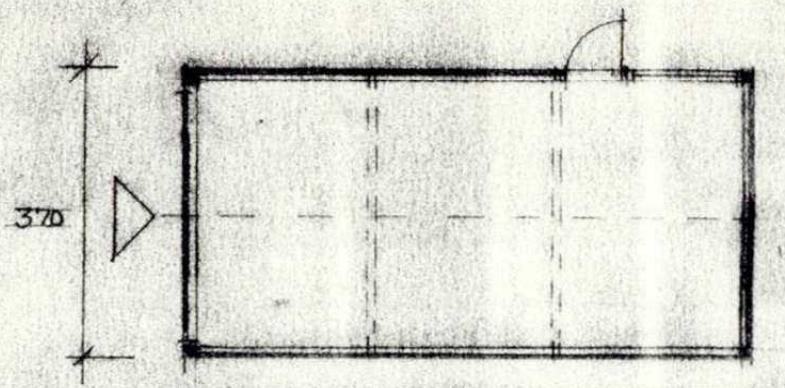
FASADE NORD



FASADE VEST



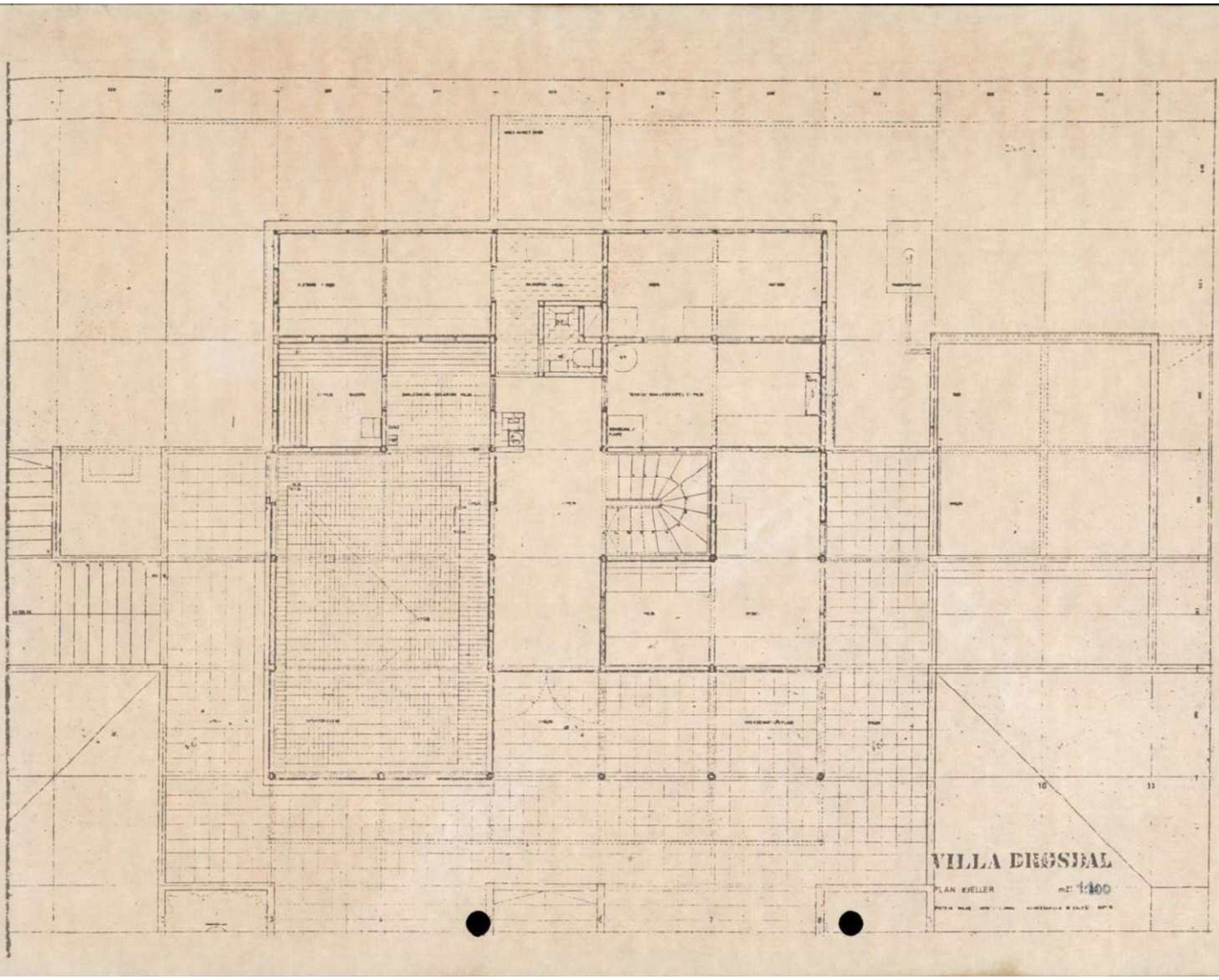

SNITT

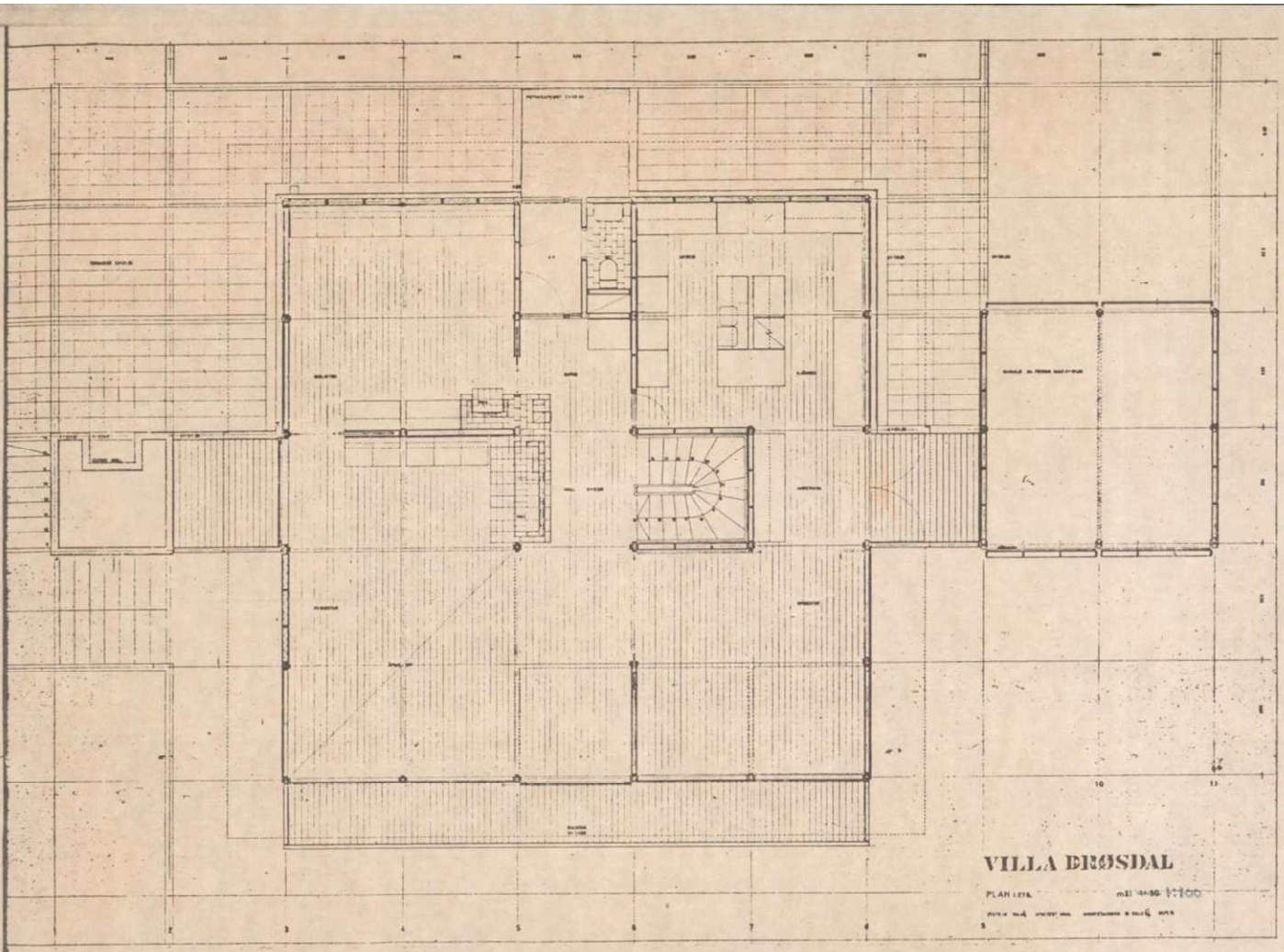



PLAN

GARASJE FOR HARALD OG SUSAN DRØSDAL
TARSVN 00 C NR 77 B NR 90 MÅL 1:100

Å.B. WAAG, ARK. MNAL
24 9 84

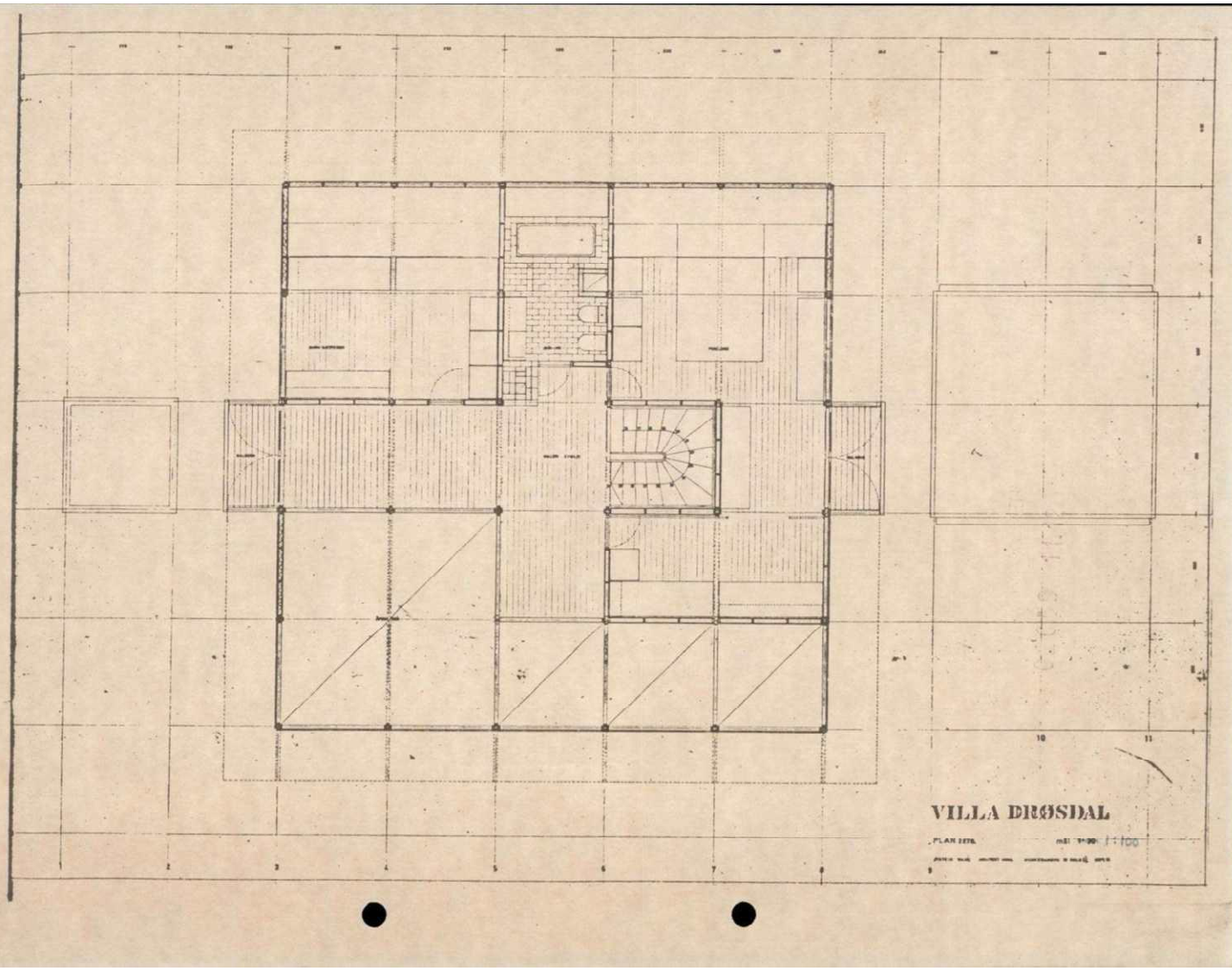

VILLA DIGSDAL
PLAN KJELLER
m: 1:100

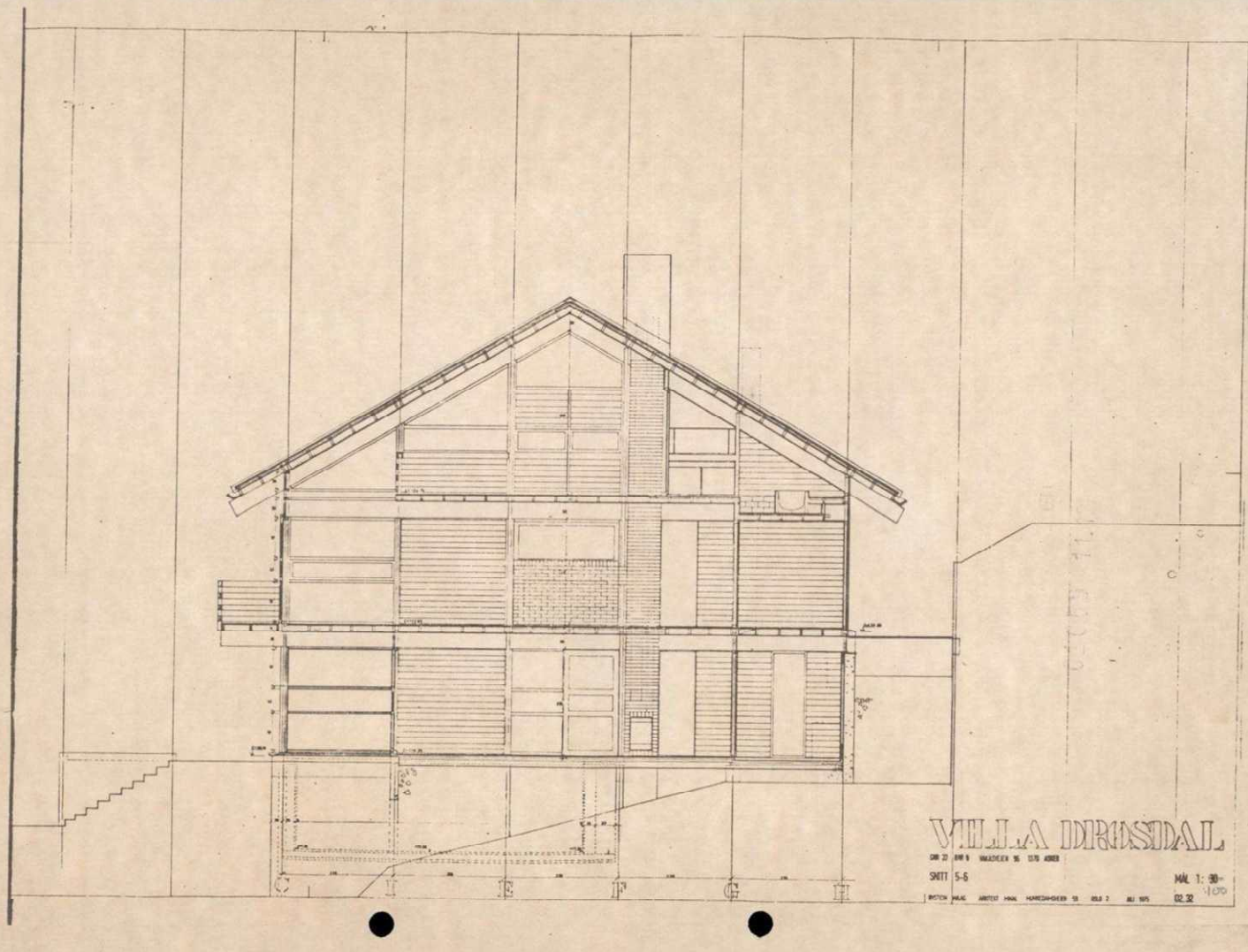


VILLA BRØSDAL

PLAN 1.ETG. m.fl. 1:100

C-CED 11.12


VILLA BRØSDAL

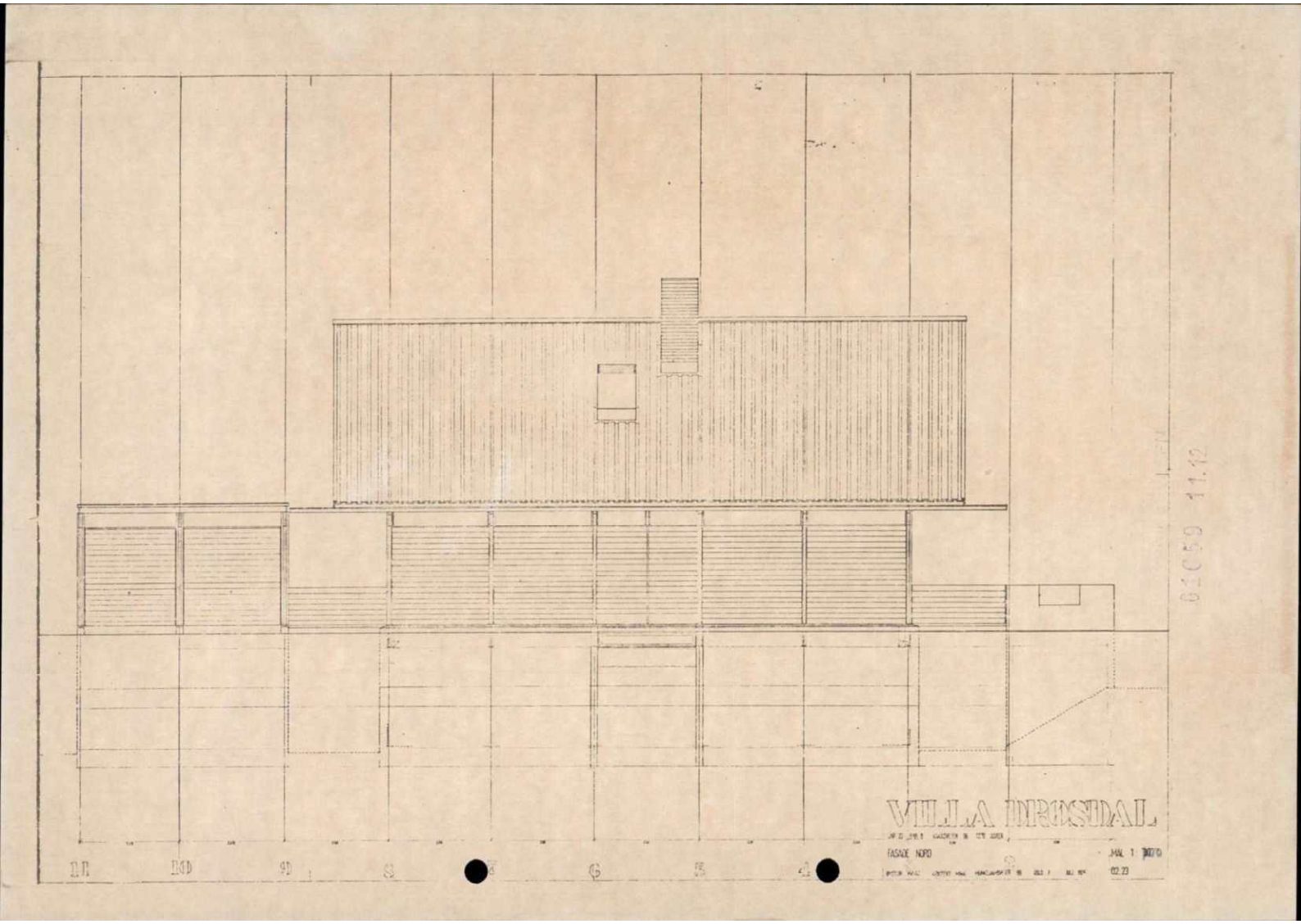


VILLA DRUSDAL

SNITT 5-6

MÅL 1: 30-
100

02.32

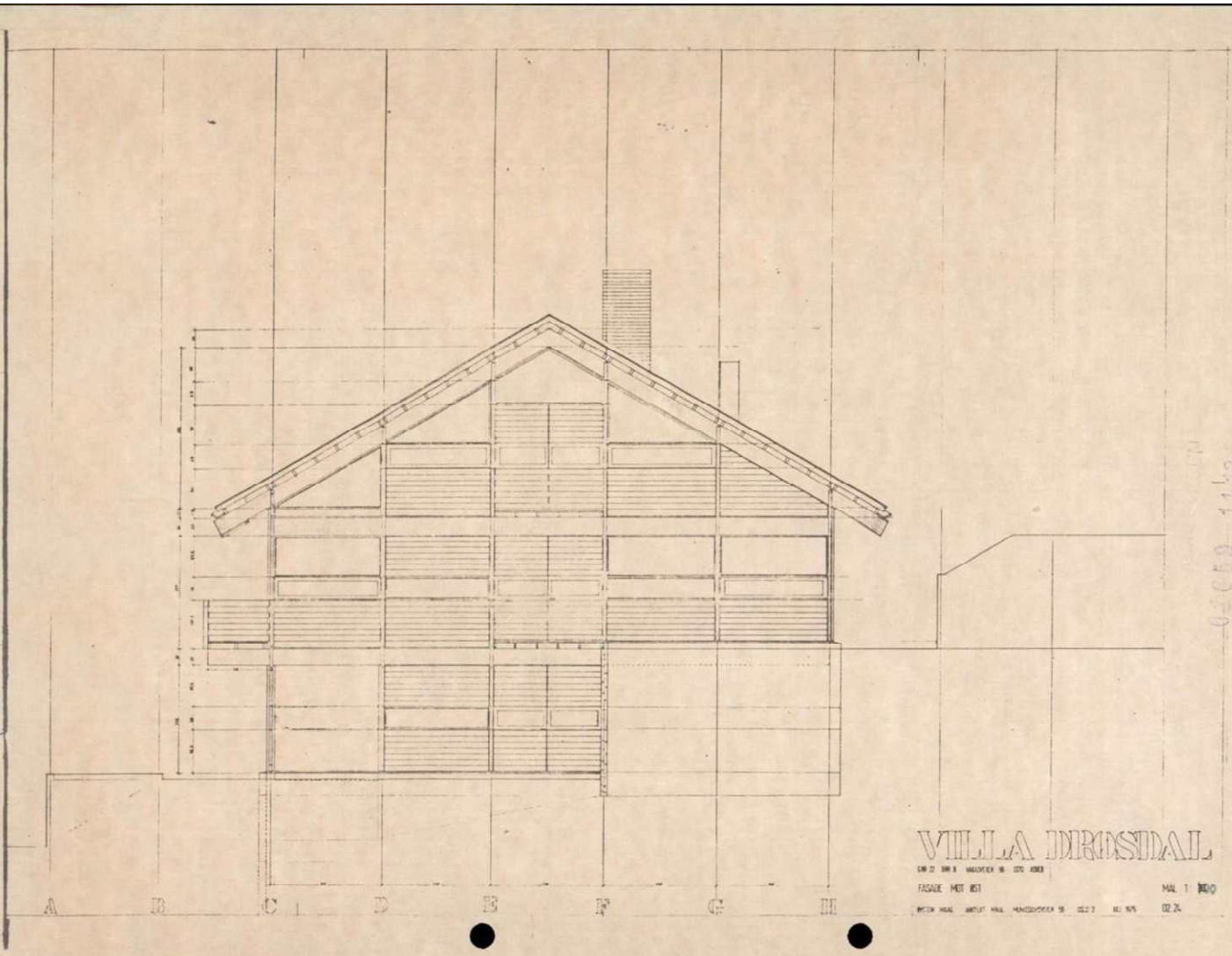


VILLA INGESDAL

FASADE NORD

MÅL 1:100

02.23

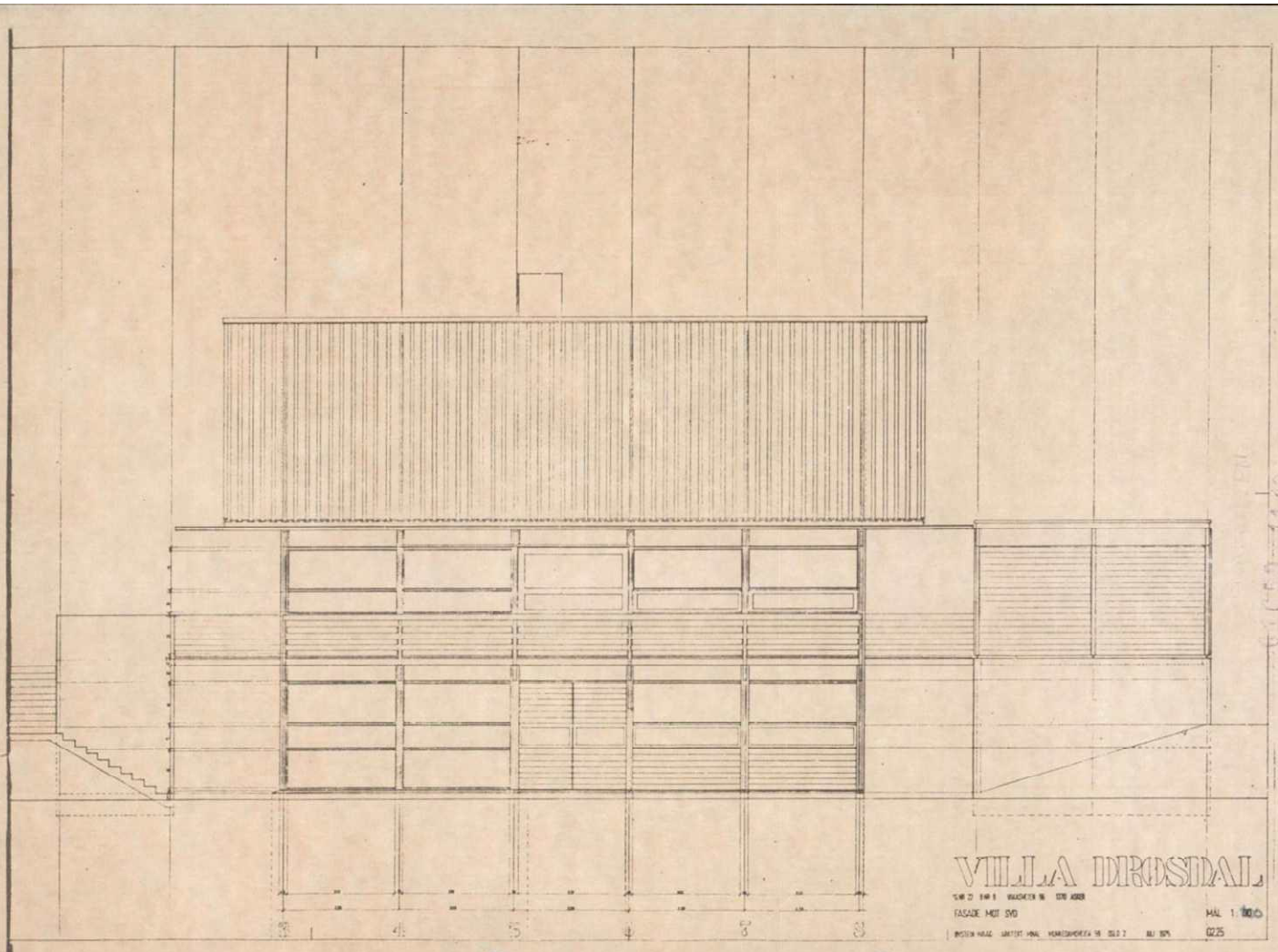



# VILLA DROSDAL

FASADE MOT ØST

MÅL 1:100

0209 11.12

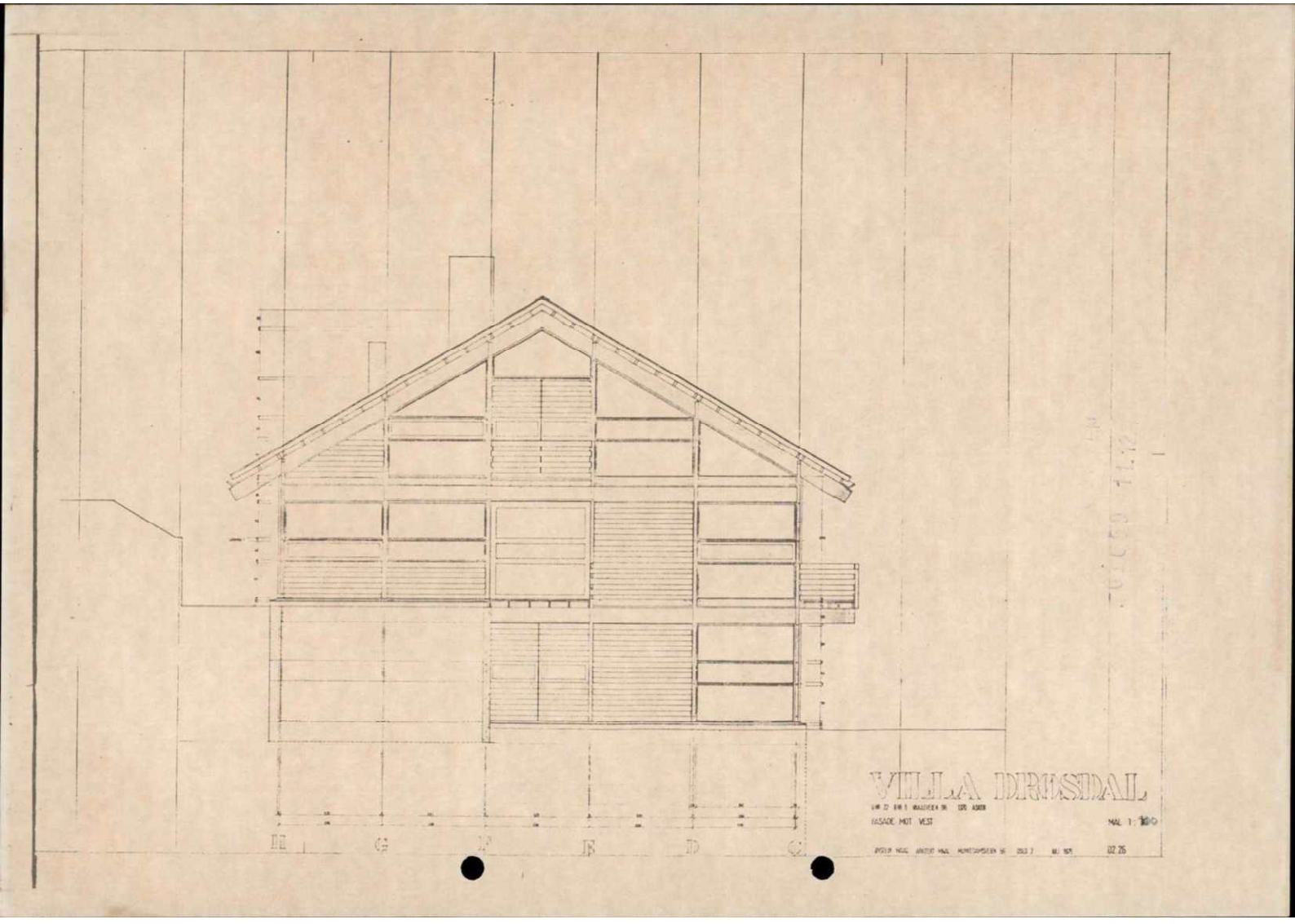


# VILLA DROSDAL

FASADE MOT SYD

MÅL 1:100

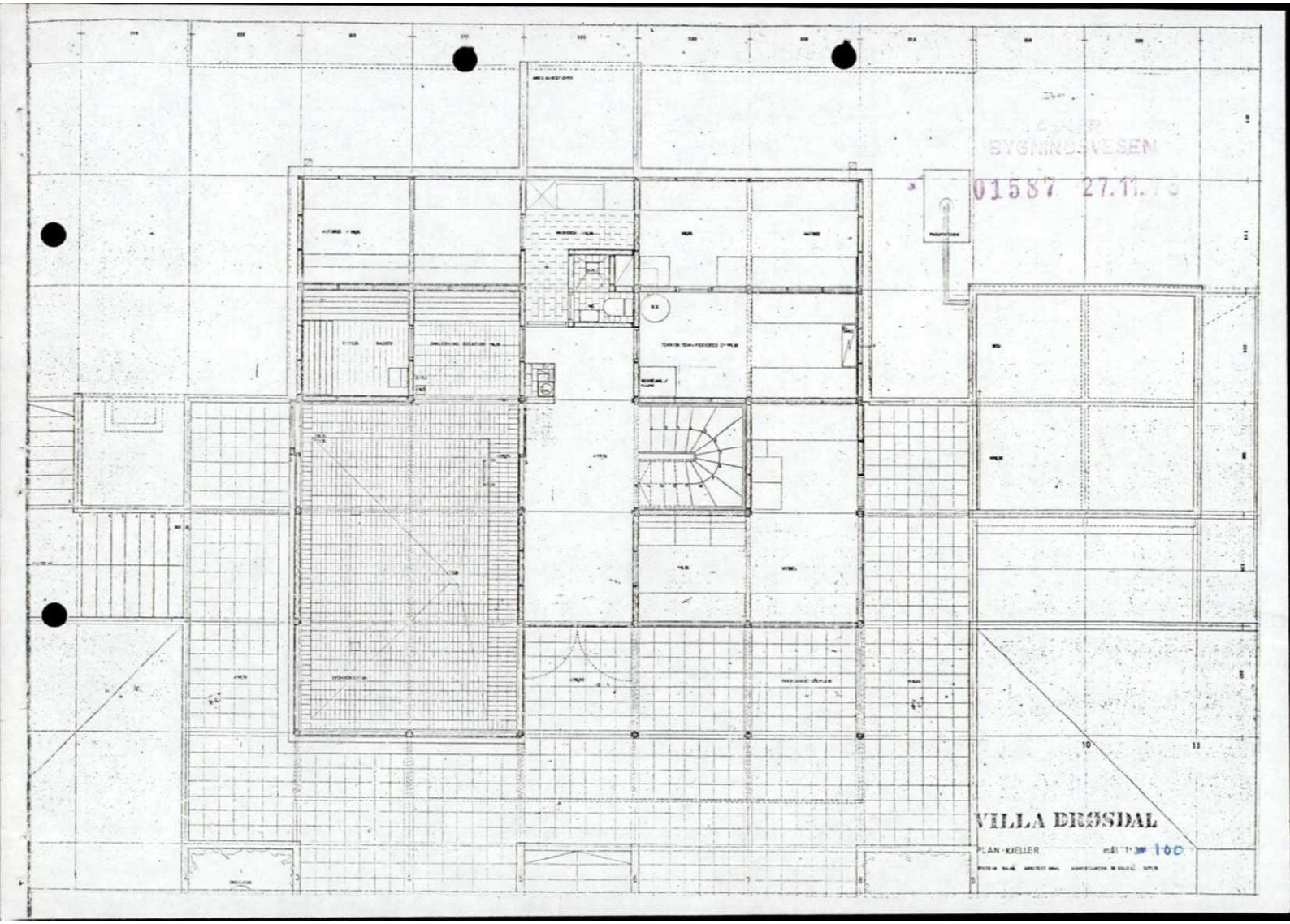
Q225




VILLA DRUSDAL

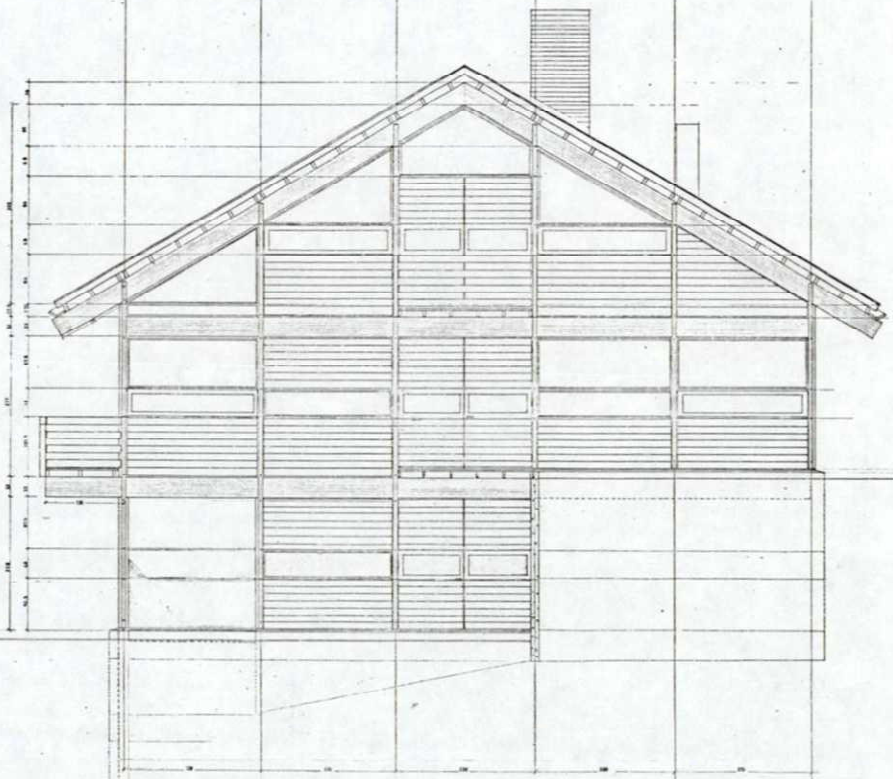
FASADE MOT VEST

MÅL 1:100


BYGNINGSVESEN
01587 27.11.
VILLA BRØSDAL
PLAN - KJELLER
m 1:100

BYGNINGSNESEN

01587 27.11.79



A B C D E F G H

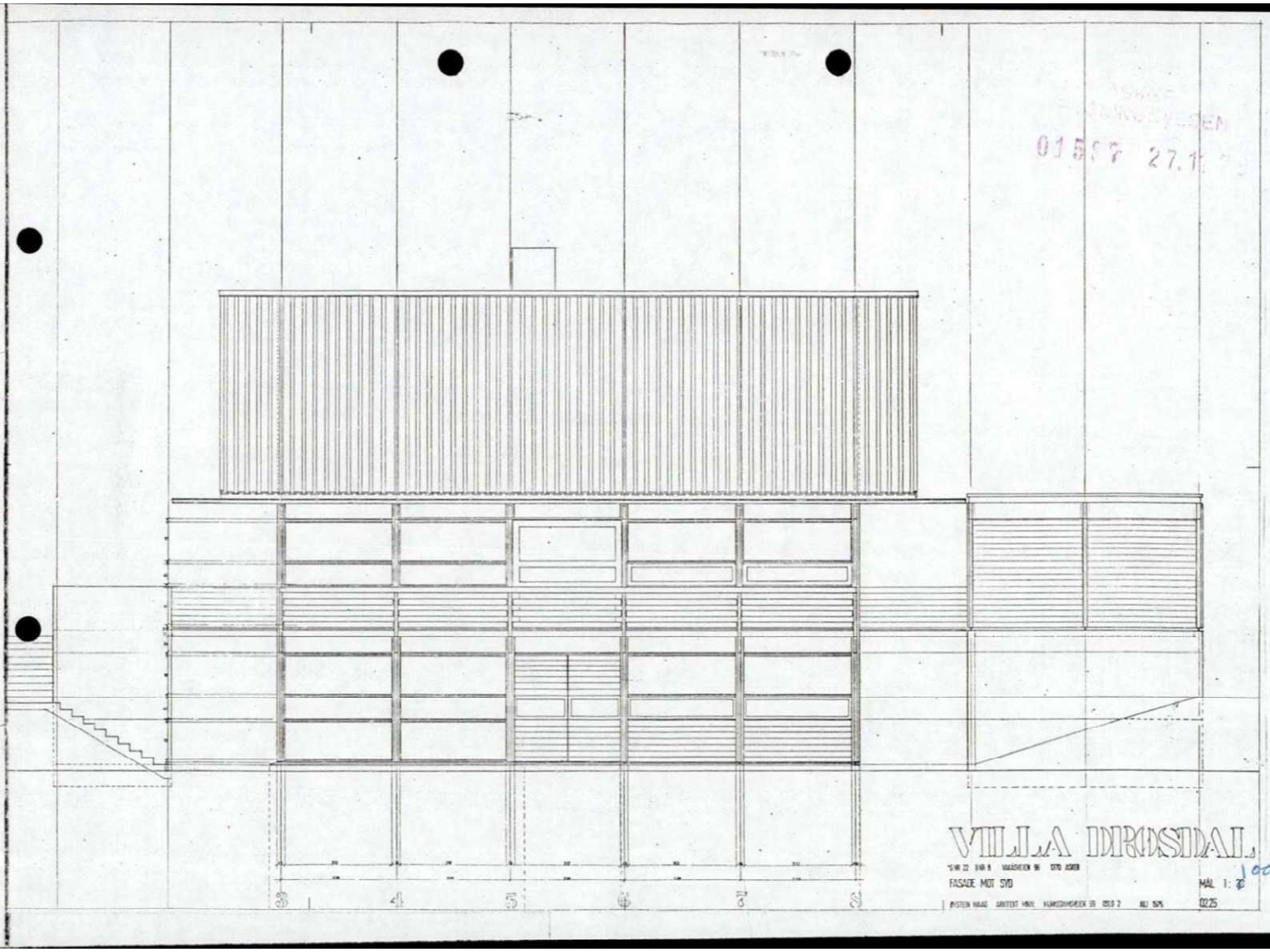
# VILLA DRØSDAL

EIK 22 198 8 HAUGESUN 16 1376 ASKER

FASADE MOT ØST

MÅL 1:100

| ØSTEN YNAS | ARKIT. MNAL | MANDAHARDECK 18 | 4510 2 | AU 1975 | 02.24 |
|---|---|---|---|---|---|



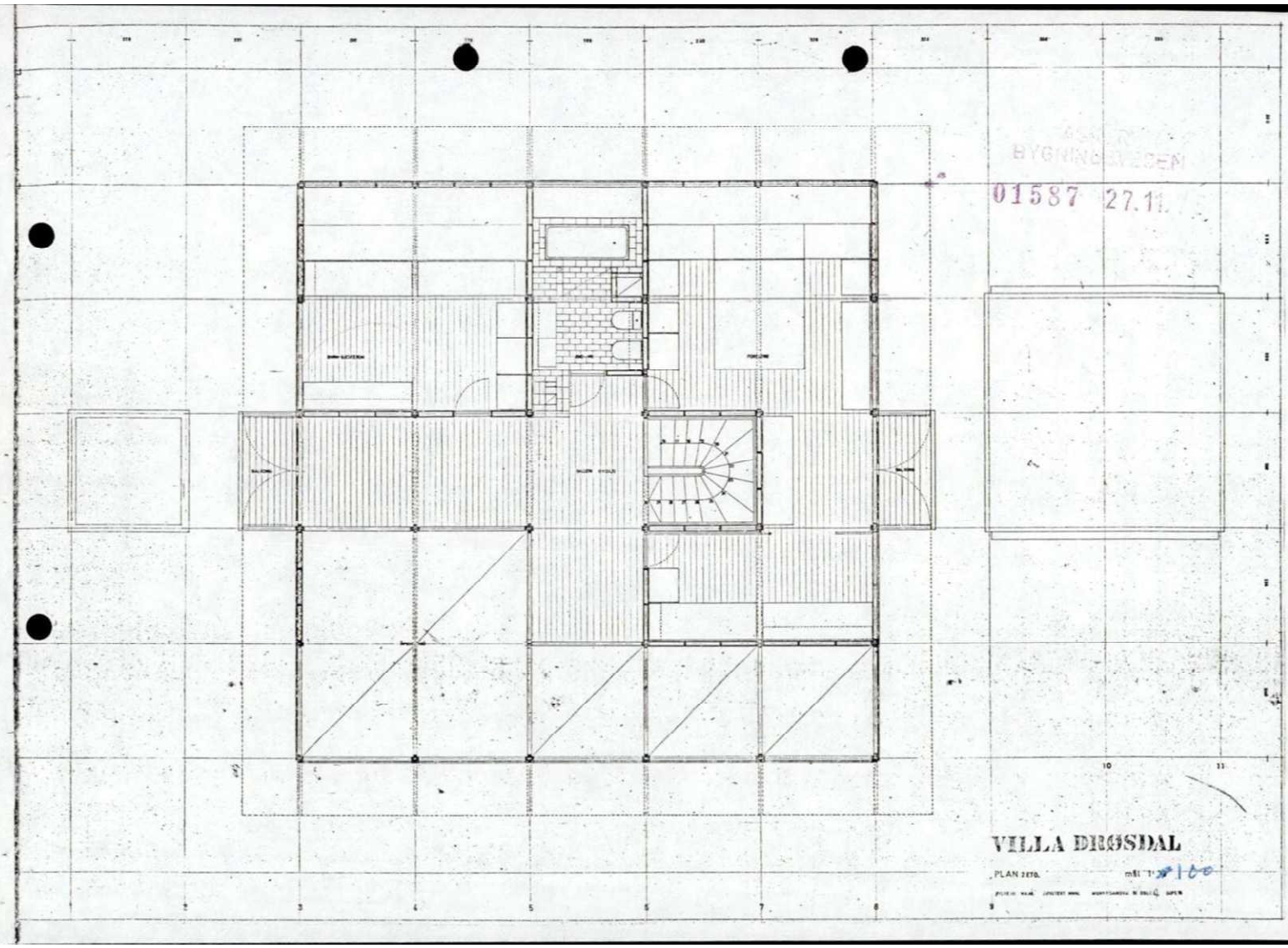
VILLA DRØSDAL

FASADE MOT SYD

MÅL 1:100

ARKITEKT MNAL HAMMERSMIDEN 18 0518 2 ALI 1975

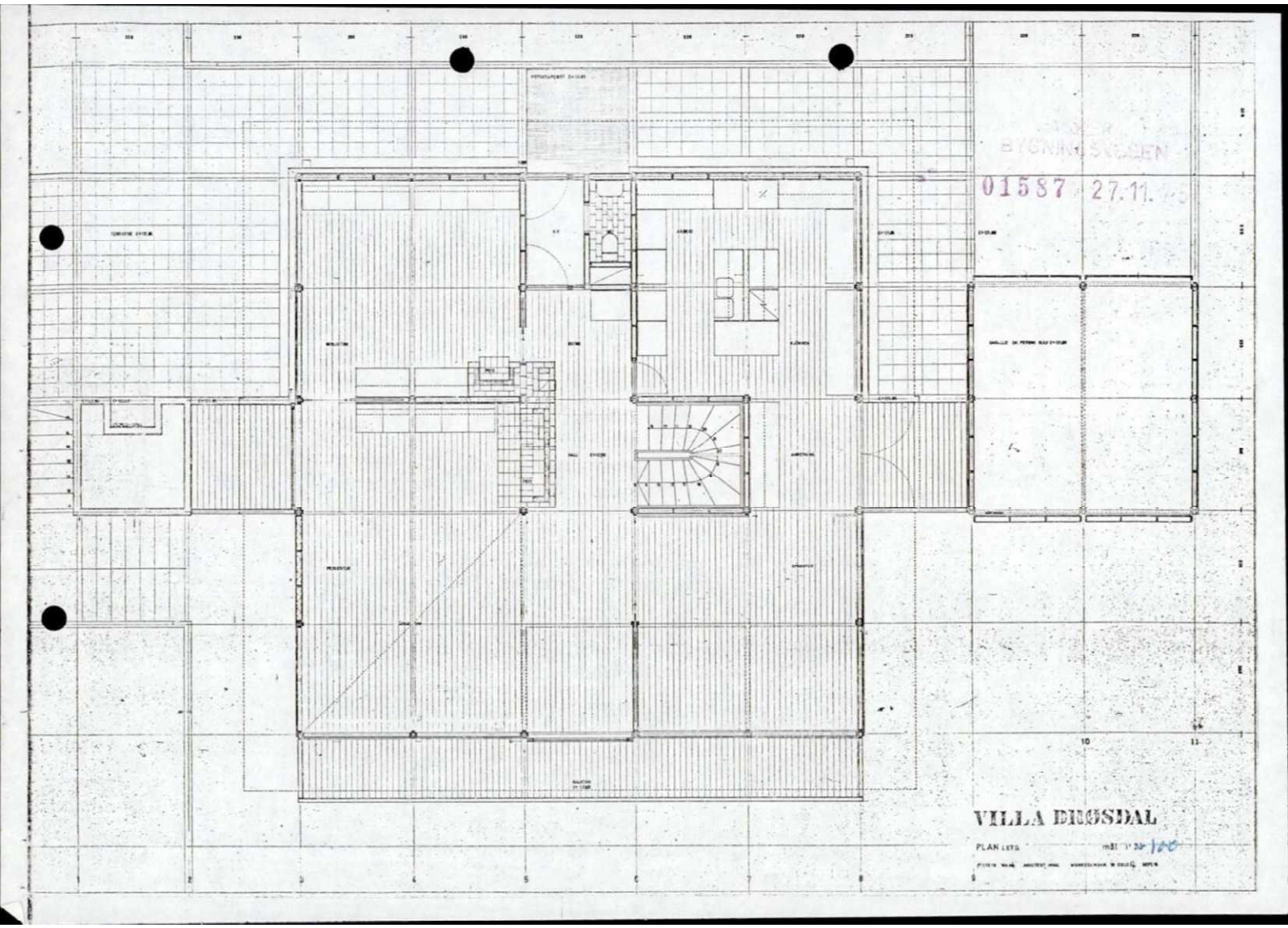
0225



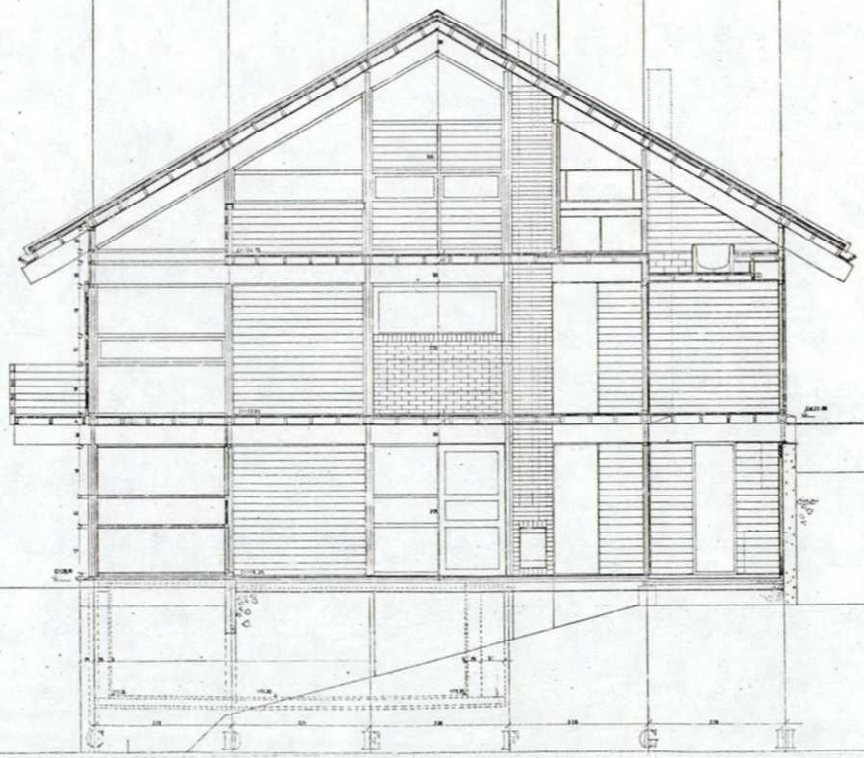
VILLA DRØSDAL

PLAN 2ETG.

mål 1:100


BYGNINGSKONTOR
01587 27.11.
VILLA EIDSDAL
PLAN LEVÅ
1:50

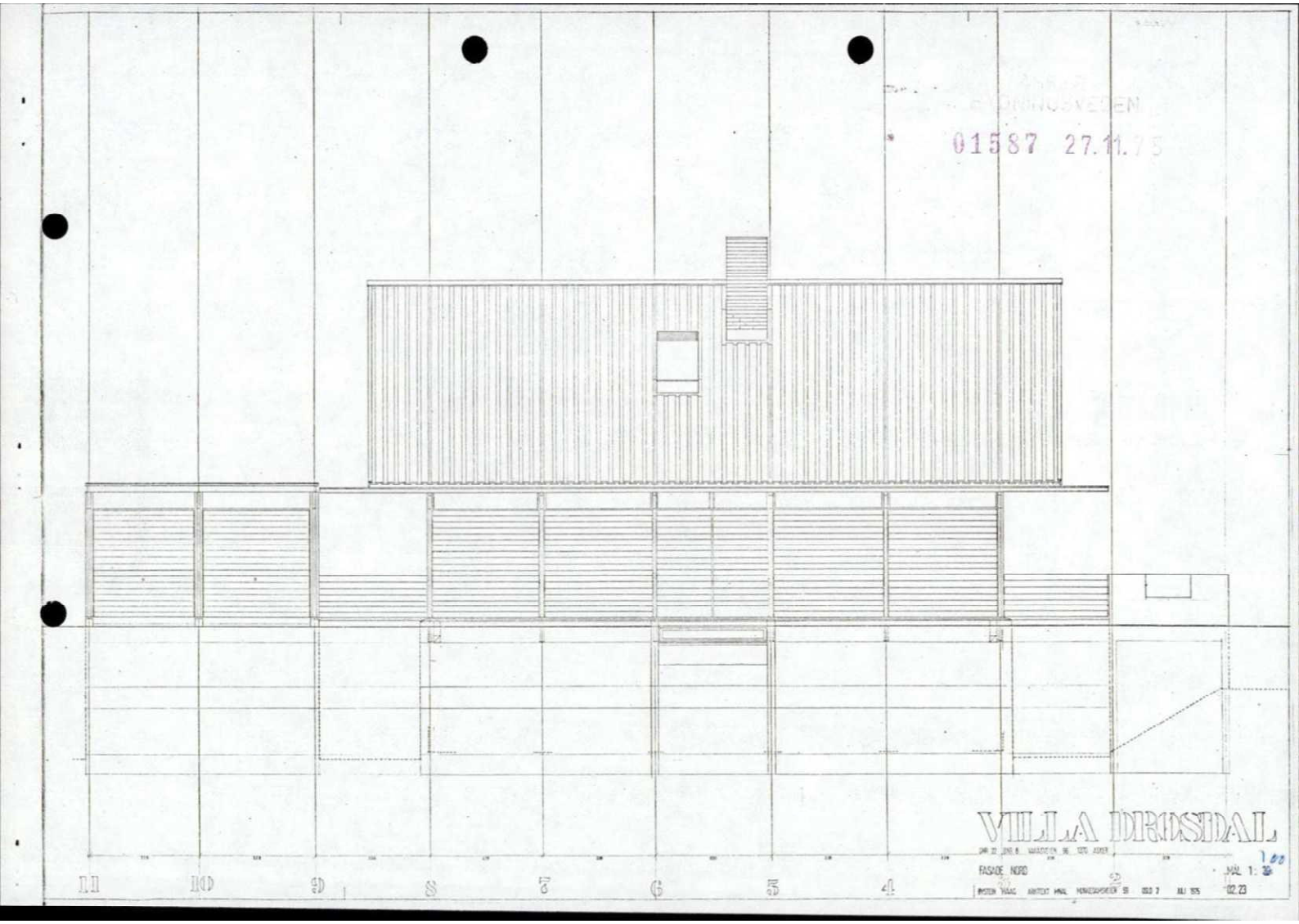
BYGNINGSRÅDET
01587 27.11.75



VILLA DROSDAL

SNITT 5-6

MÅL 1:100



01587 27.11.75

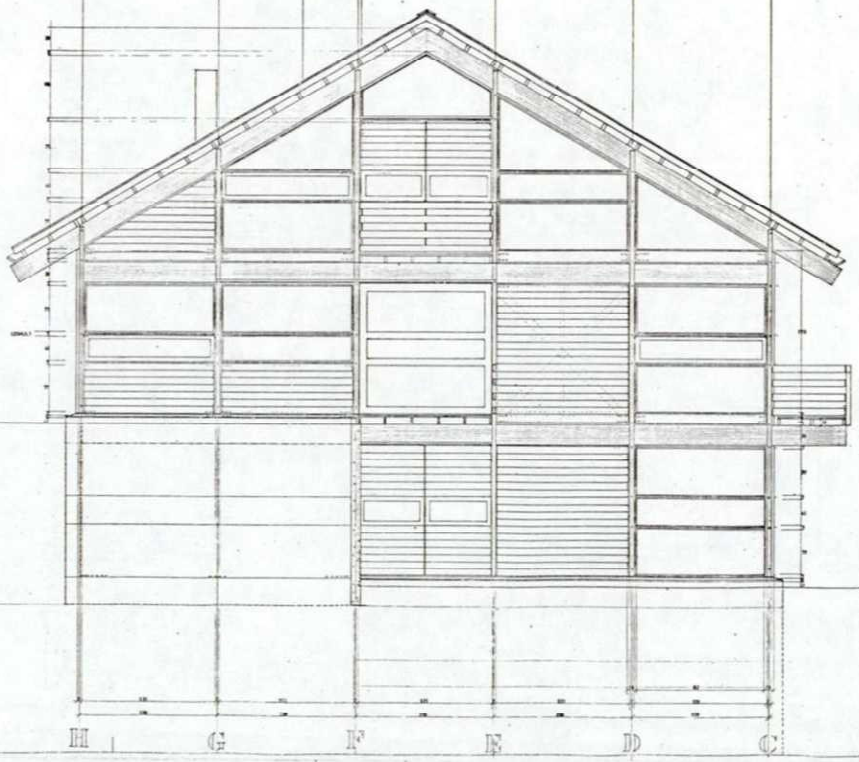
# VILLA DRØSDAL

FASADE NORD

MÅL 1:100

02.23

STENSUNDVEIEN
01587 27.11.15



H G F E D C

# VILLA DROSDAL

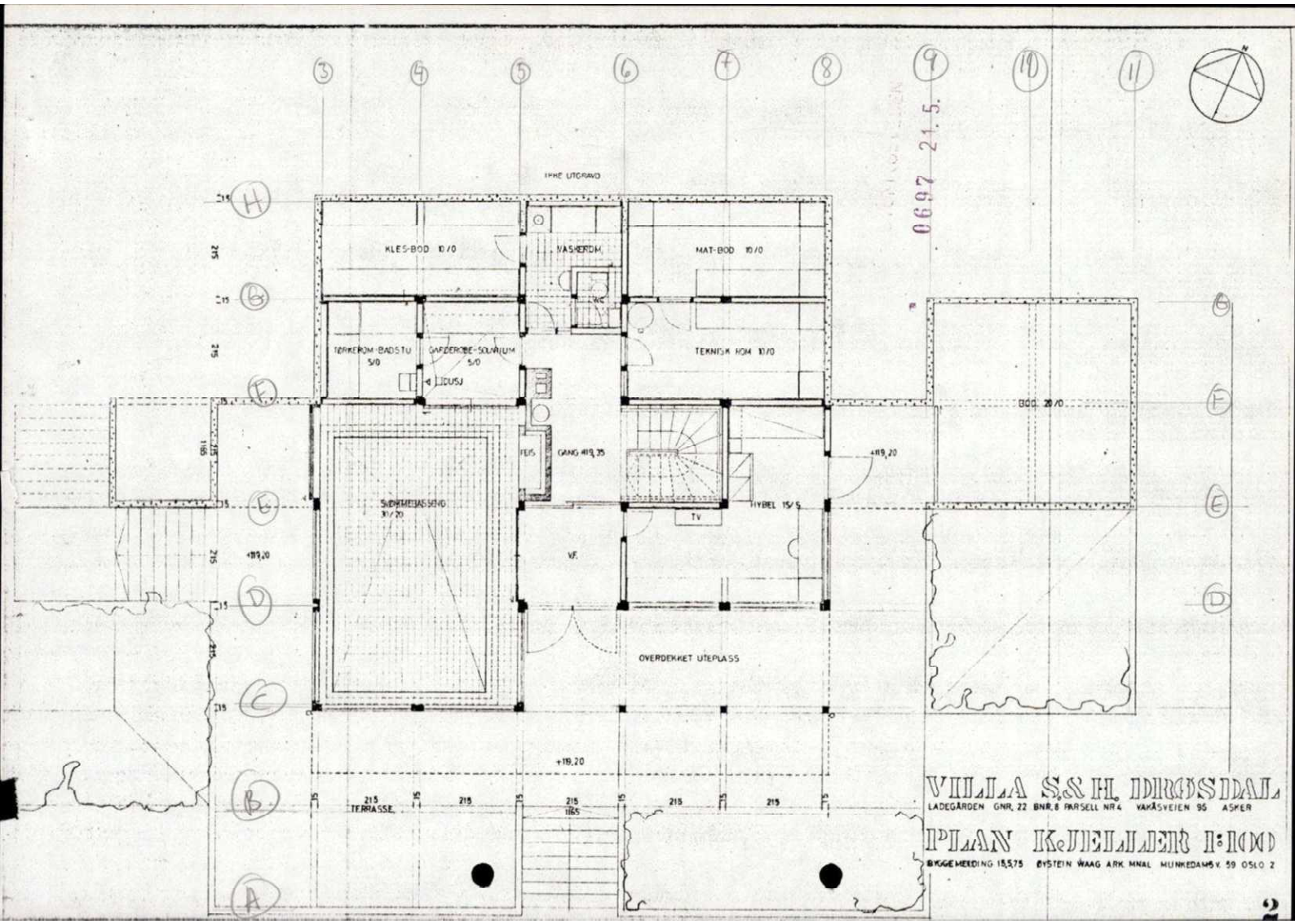
GNR 22 BNR 8 VAKSDAL 56 1210 ASKER

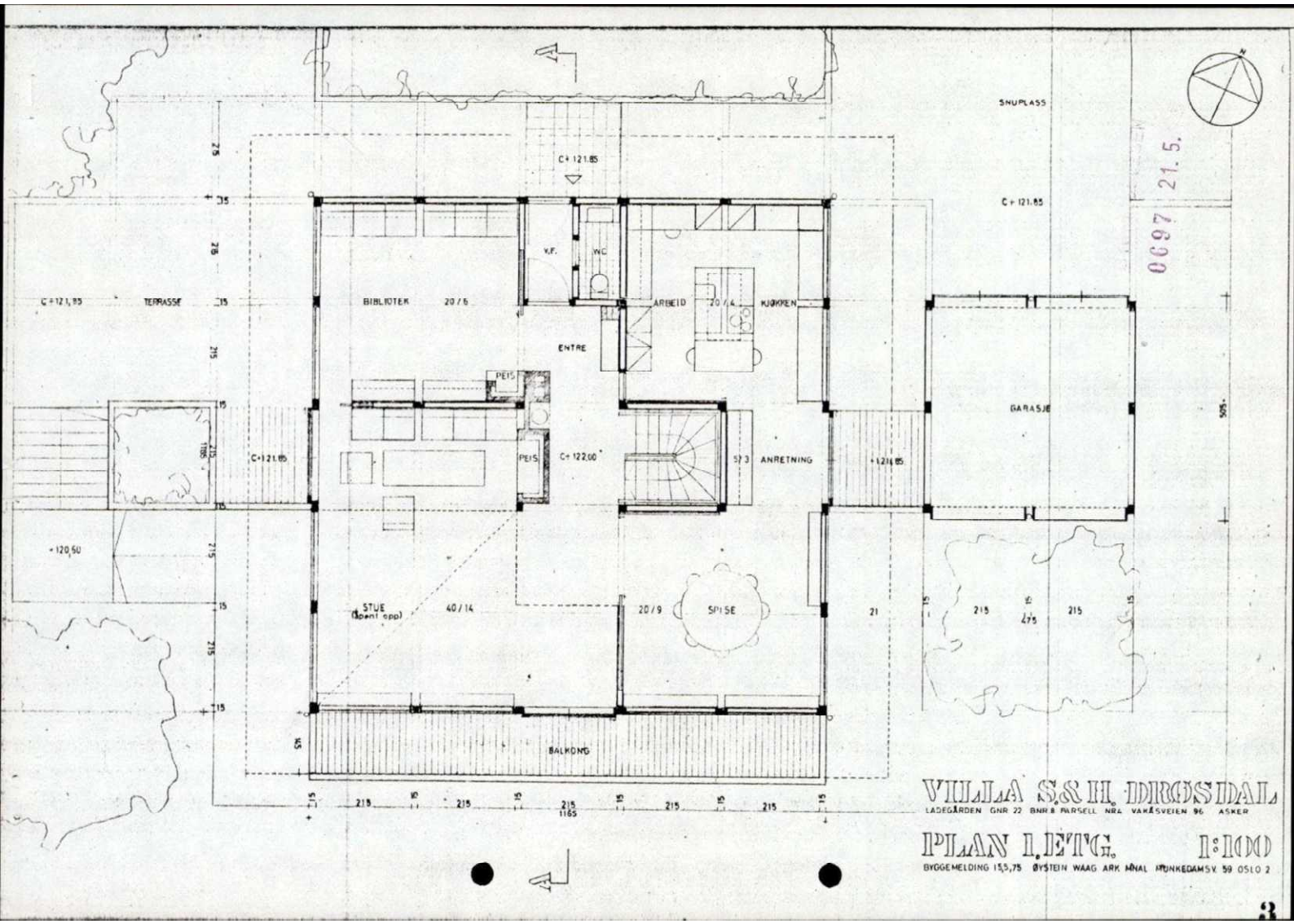
FASADE MOT VEST

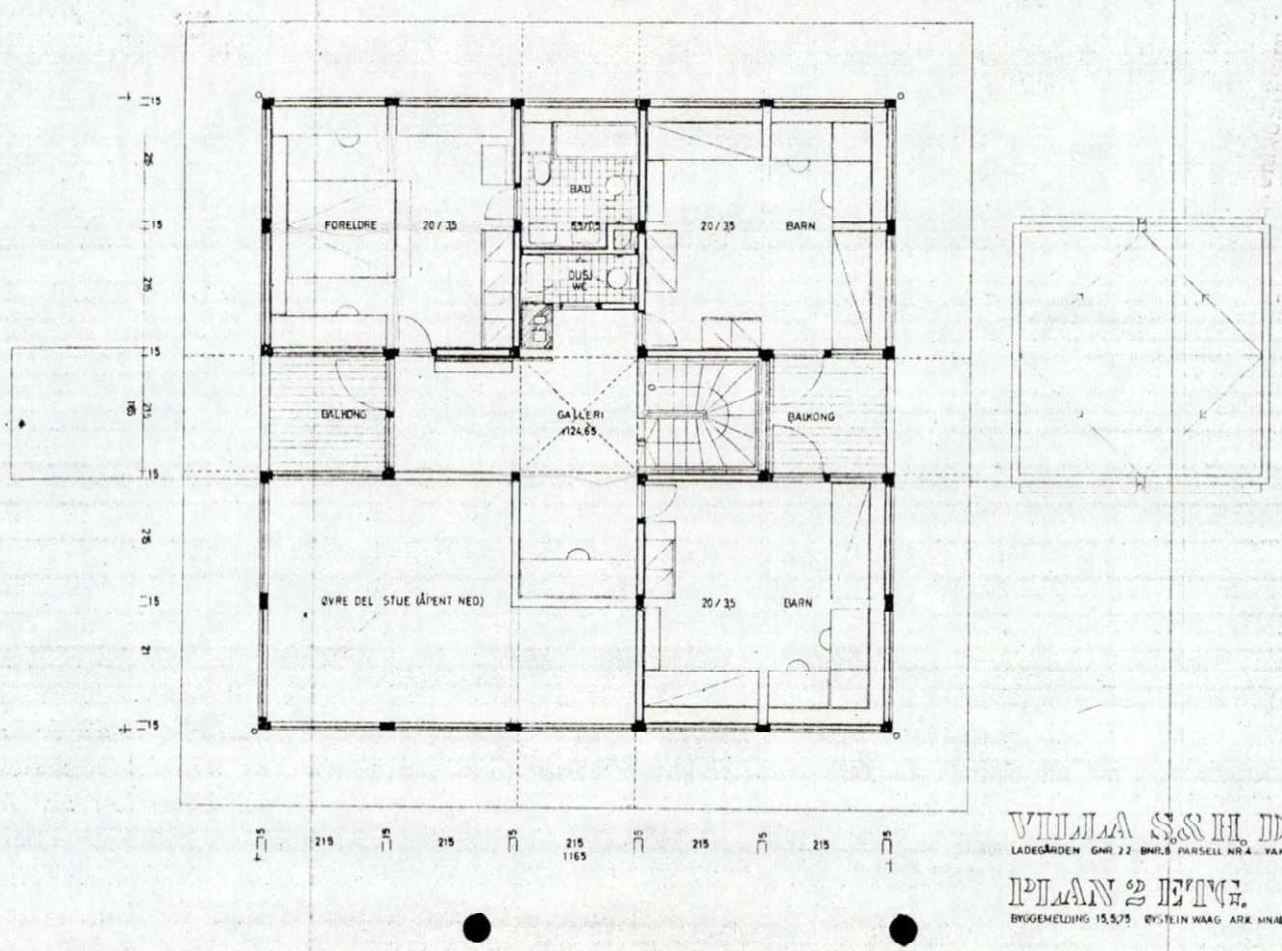
MÅL 1:100

JENSEN HAUG ARKITEKT MNAL MYRSKRIVERVEIEN 58 0512 2 TLF 1575

02.15


IKKE UTGRAVD
KLES-BOD 10/0
VASKEROM
MAT-BOD 10/0
TERREROM-BADSTU 5/0
GARDEROBE-SOLARIUM 5/0
DUSJ
TEKNISK ROM 10/0
BOD 20/0
FEIS
GANG +19,35
+19,20
SVØMMEBASSENG 10/20
TV
PIPEBEL 15/5
VF
OVERDEKKET UTEPLASS
+19,20
215
TERRASSE
215
215
215


SNUPLASS
C+121.85
K.F.
W.C.
BIBLIOTEK
20/6
ARBEID
20/4
KJØKKEN
ENTRE
TERRASSE
C+121.85
PEIS
PEIS
C+122.00
5/3
ANRETNING
GARASJE
+120.50
STUE
(åpent opp)
40/14
20/9
SPISE
21
BALKONG
215
215
215




0697 21.5.

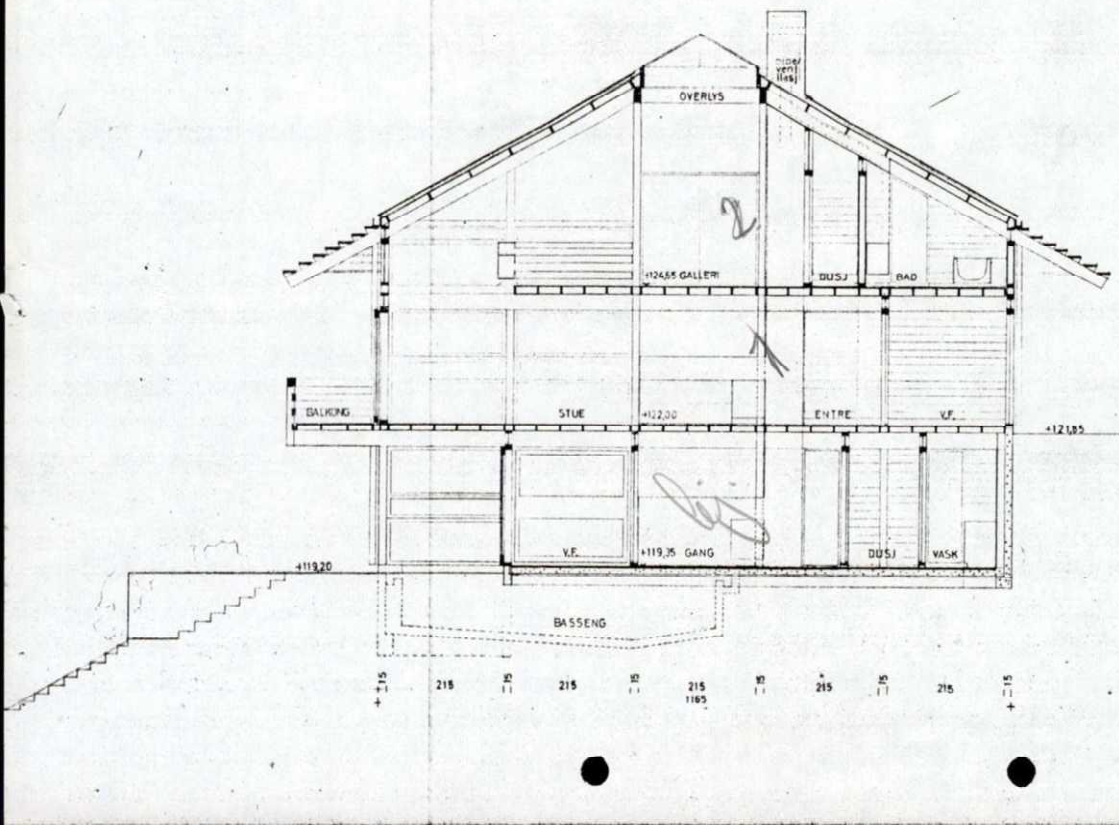
# VILLA S.& H. DRØBAK

LADEGÅRDEN GNR. 22 BNR. 8 PARSELL NR. 4 YAKÅSVEIEN 96 ASKER

## PLAN 2 ETG. 1:100

BYGGEMELDING 15.5.75 ØYSTEIN WAAG ARK. MNAL MUNKEDAMSV. 53 OSLO 2

4




0697 21.5.

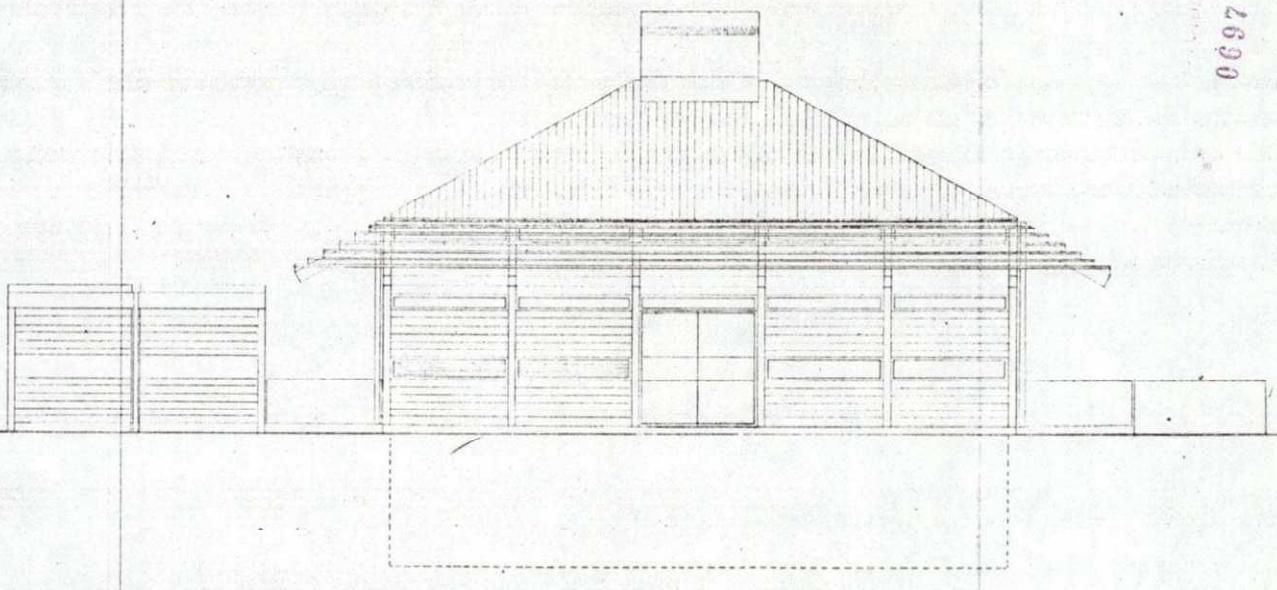
# VILLA S&H DROSDAL

LADEGÅRDEN GNR. 22 BNR. 8 PARSELL NR. 6 VAKÅSVEIEN 96 ASKER

## SNITT A-A 1:100

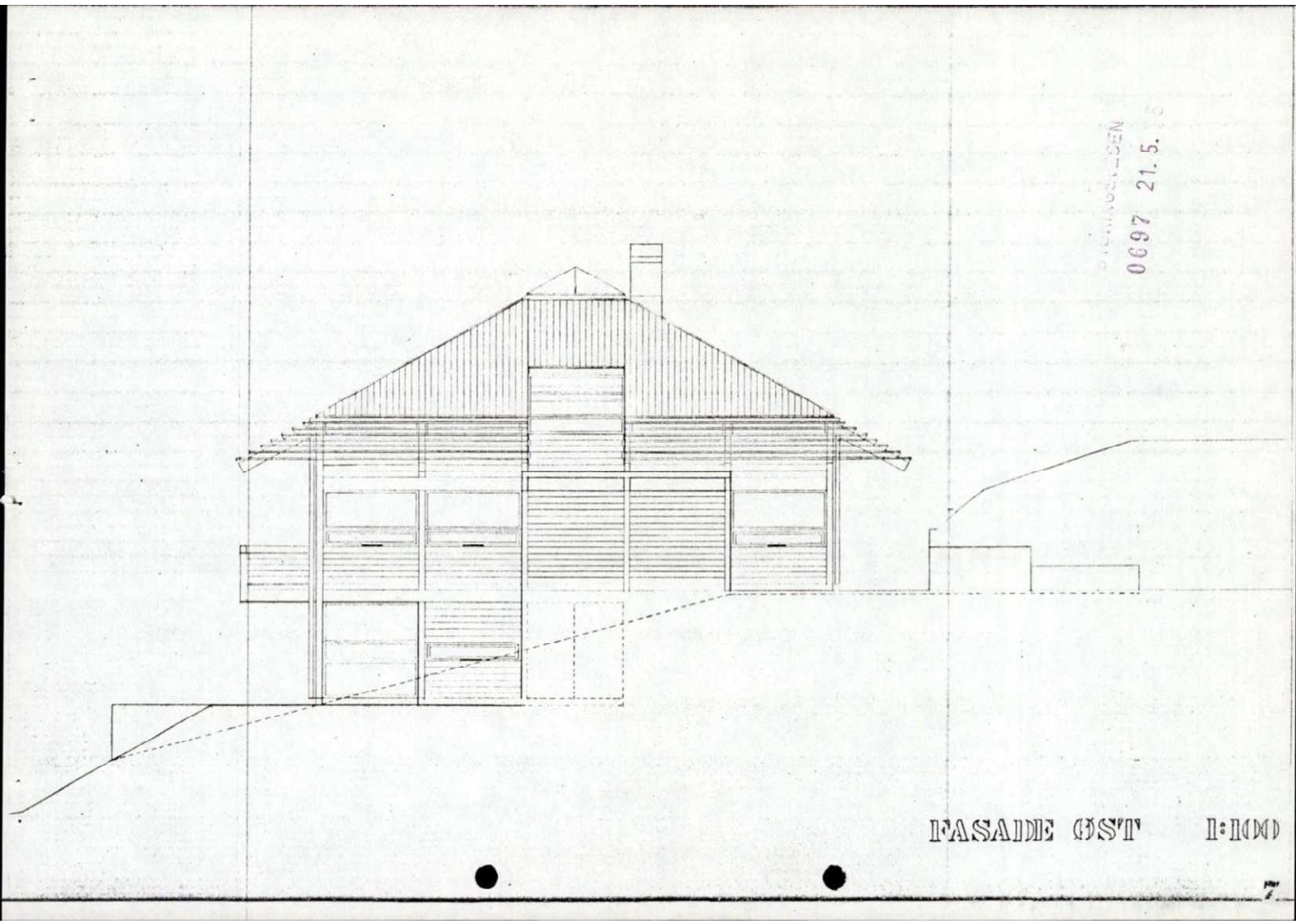
BYGGEMELDING 155,75 ØYSTEIN WAAG ARK. MNAL. MUNKEDAMSV. 99 OSLO 2

5



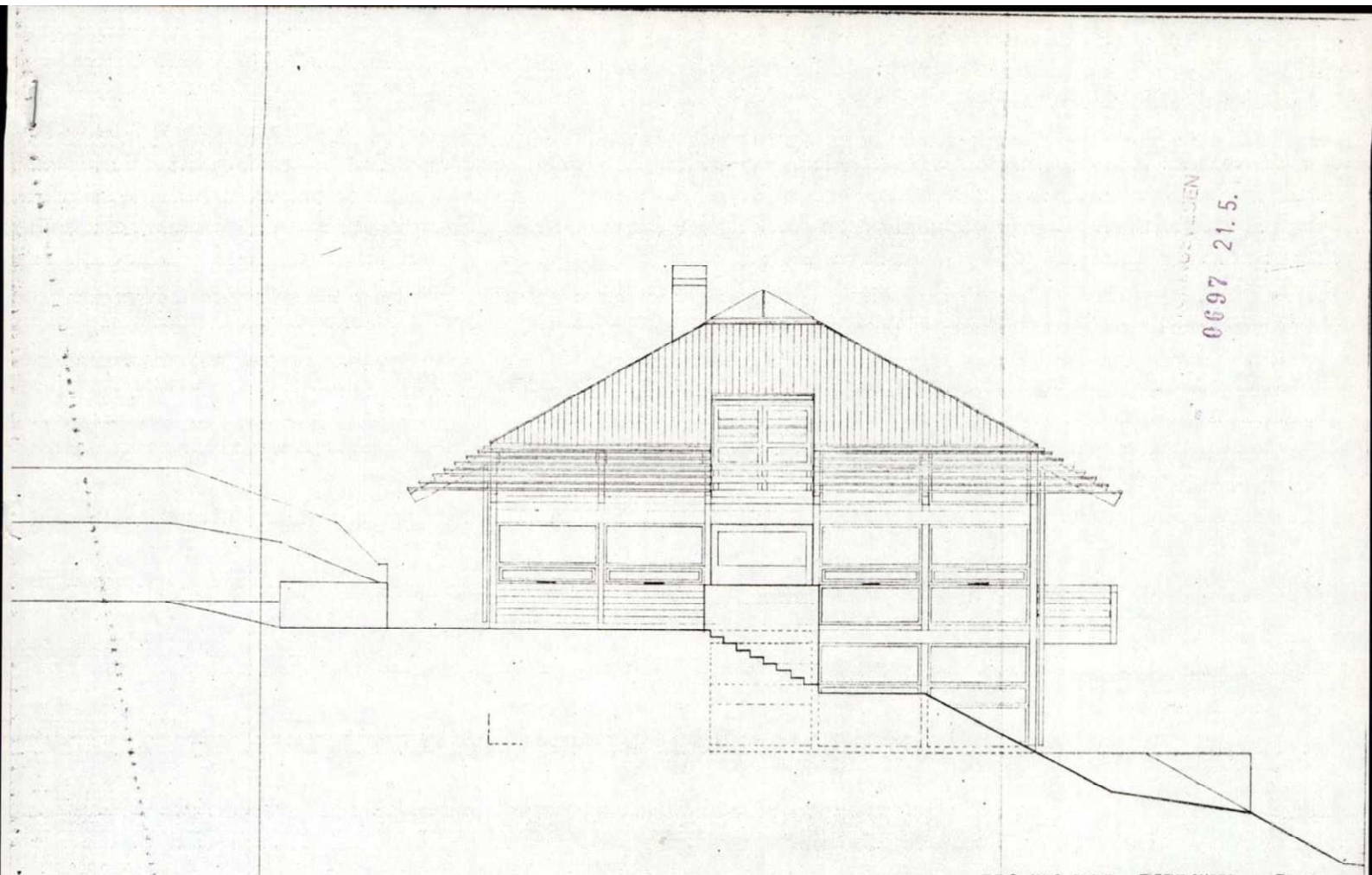
0697 21.5.

FASADE NORD 1:100



0697 21.5.

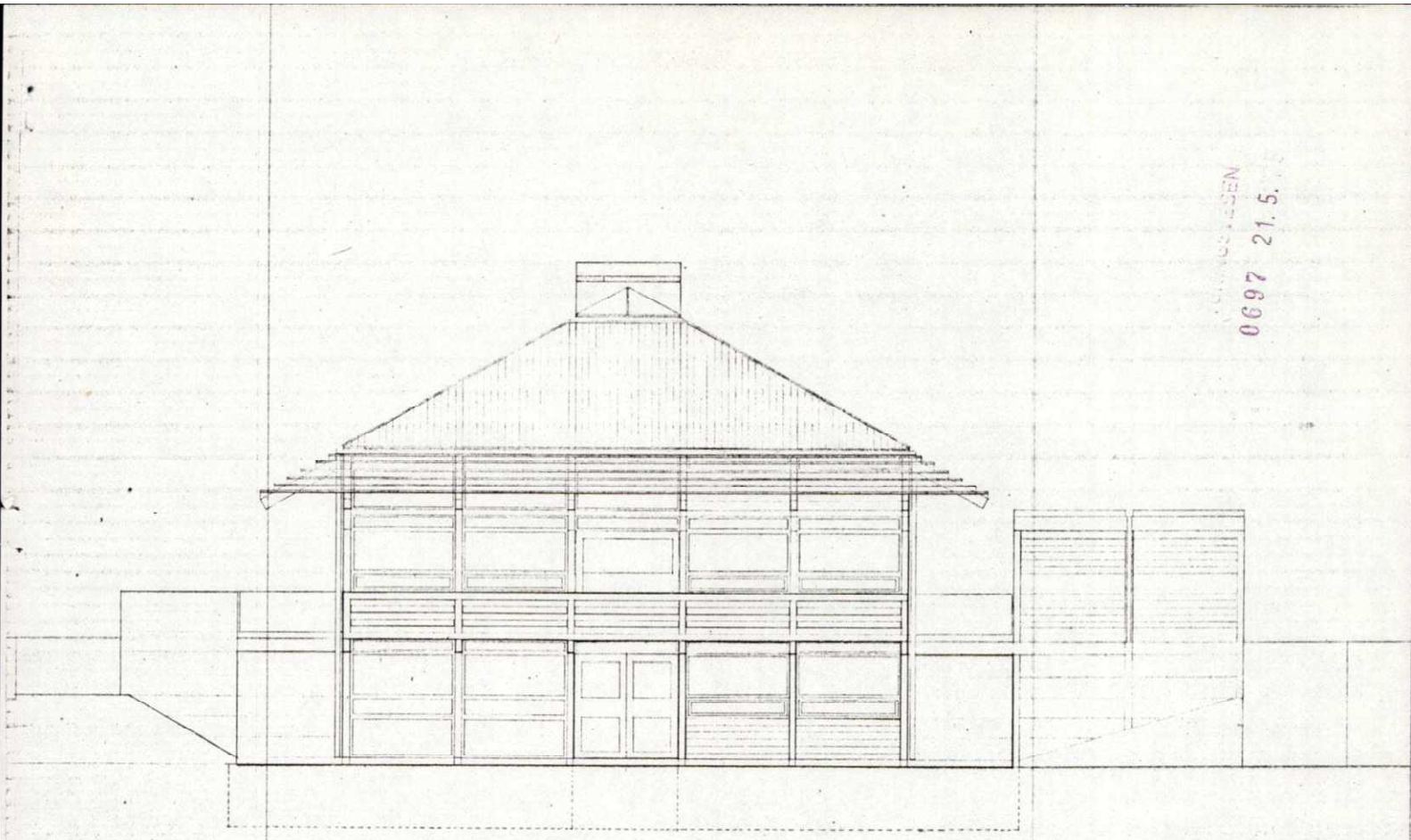
FASADE OST 1:100



0697 21.5.

FASADE VEST 1:100

9



0697 21.5.

FASADE SYD 1:100

S

# 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:**
Fjelkensvingen 4, 1395 Hvalstad
Gnr. 22, Bnr. 90, Asker kommune.

**Oppdragsnummer:**
18260193


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Solli & Partnere

**Saksbehandler:** Jan Henning Solli

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

**E-post:** jan.henning.solli@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---