PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

TOLLEFSLØKKA 48

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutt

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Tollefsløkka 48, 1386 ASKER

ASKER kommune

gnr. 55, bnr. 317

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1901 **Eiendomsverdi ref nr:** JD5055

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

TAKST SENTERET

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

Aaby takst as

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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 fra 1967. Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeåret eller fornyet, fornyelser er beskrevet under bygningsdeler. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1967.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong og yttervegger i bindingsvedrk med stående kledning. Saltak tekket med steinbelagte stålplater.
Vinduene er malte med 2-lags glass.
Vinduer i bod er malte og har 1+1-lags glass.
Slett og malt ytterdør med 5 glassfelt med 3-lags glass.
To stk. tofløyde terrassedører i malt trevirke med 2-lags glass.
To terrassedøreri malt trevirke med 2-lags glass.
Profilert og malt ytterdør med 5 glassfelt med 2-lags glass. i u.etg.
M
Helt overbygd terrasse med sink dekke, gressteppe og rekkverk i malt trevirke.
Delvis overbygd veranda i trekonstruksjon med impregnerte og beisende terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett, flis og betong.
Gulvet i hybel er belagt med belegg.
Veggene er kledd med trepanel, malte plater, fliser, puss og malt strie. Himlingene har malte plater
Det er mursteinspipe og ildsteder i boligen, med vedovn, peis med innsats og peisovn.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører tre med glass.
Slett og malt lyd og brann dør til hybel.

VÅTROM Gå til side

-Vaskerom med flislagt gulv og malte plater på vegger, innredning, kum nedfelt i laminatbenk, slette fronter og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, innmurt badekar, dobbel servant integrert i skapinnredning, speilskap med lys og elektrisk hånkletørker.

-Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusj med glassdører, servant, speil og lys.

-Bad med flislagt gulv, malt strie på vegger, wc, dusjkabinett, servant, speilskap og skap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, benkeplater i kompositt, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert steke og mikrobølgeovn og kjøleskap.

Kjøkken i hybel med slette laminerte fronter, laminat benk, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert stekeovn.
Avsatt plass for oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

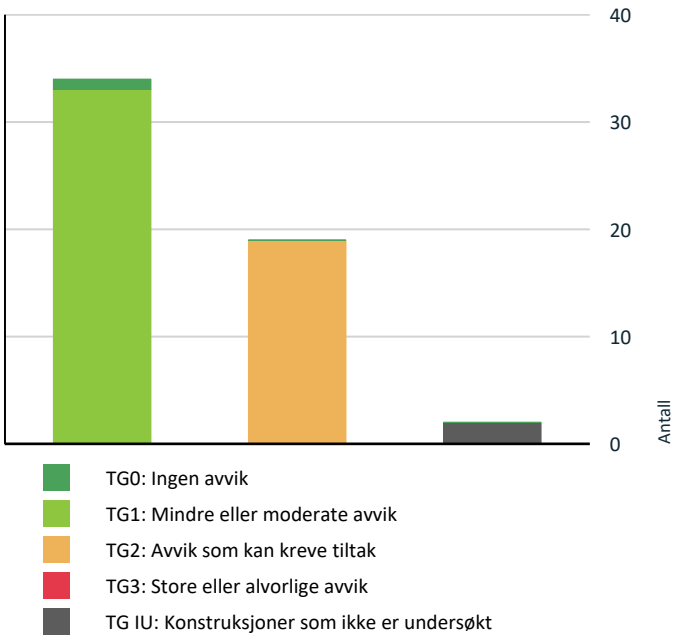
Nye godkjente tegninger fra 2025.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - 1** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken hybel > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- 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, men er bygget better krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.
- Det er kun en side i 1. etg. som ikke er synlig, ellers så er alle sider i u.etg. og på loft synlige.
  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og kan potensielt medføre risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Anvendelse
Boligformål

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater i 2005, med undertaktekking av shingel av eldre dato.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall fra 2005.
Rennekroker av eldre dato.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Det er kaldtloft.
Konstruksjonene er forsterket med ny bærebjelke etter fjerning av vegg i 2015.

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Denne konstruksjonen har vært slik siden byggeåret og det er ingen tegn på skader forårsaker av manglende lufting.
- Må holdes under oppsyn og lokal utskifting av kledning ved behov.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass fra 2006, 2009, 2010, 2011, 2012 og 2018.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer i bod er malte og har 1+1-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Isolerglass har en forventet levetid på 20-50 år, TG pga. alder.

Konsekvens/tiltak

• Må holdes under oppsyn. Gamle vinduer har dårligere isoleringsevnen enn nye.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett og malt ytterdør med 5 glassfelt med 3-lags glass.
To stk. tofløyde terrassedører i malt trevirke med 2-lags glass.
To terrassedøreri malt trevirke med 2-lags glass.
Profilert og malt ytterdør med 5 glassfelt med 2-lags glass. i u.etg. M







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Helt overbygd terrasse med sink dekke, gressteppe og rekkverk i malt trevirke.

Tilstandsrapport

Delvis overbygd veranda i trekonstruksjon med impregnerte og beisende terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Dekke under overbygd del er beslått med sink.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• 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, men er bygget better krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• 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.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• 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.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, flis og betong.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Gulvet i hybel er belagt med belegg.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel, malte plater, fliser, puss og malt strie. Himlingene har malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Ingen behov for tiltak. Avviket er på grunn av alder og byggemåte. Ingen skader observert under befaring.

Radon

Beskrivelse

Det er etablert Radonvifte.
Målinger som viser lavt Radonnivå kan dokumenteres.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og ildsteder i boligen, med vedovn, peis med innsats og peisovn.

Vurdering av avvik:

• Det er kun en side i 1. etg. som ikke er synlig, ellers så er alle sider i u.etg. og på loft synlige.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og kan potensielt medføre risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Tilstandsrapport







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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er belagt med belegg, og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

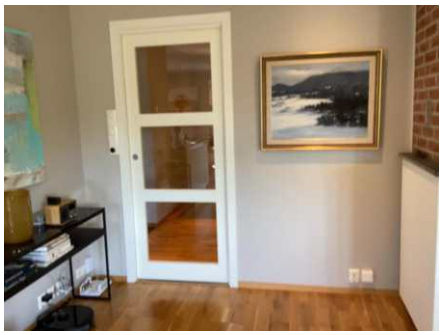
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører tre med glass.
Slett og malt lyd og brann dør til hybel.







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

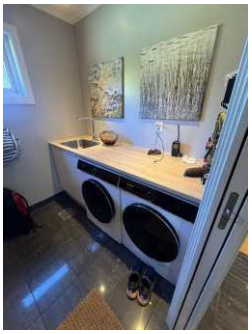
Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv og malte plater på vegger, innredning, kum nedfelt i laminatbenk, slette fronter og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Oppgradert i 2015.

Årstall: 1967 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 215 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 20 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Rommer fungerer godt med dette avviket. Vannet renner til sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, kum nedfelt i laminatbenk, slette fronter og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Vaskerom ligger med yttervegg på to sider og en vegg med bæreveggen med rørføringer.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, innmurt badekar, dobbel servant integrert i skapinnredning, speilskap med lys og elektrisk hånkletørker.
Badet ble oppgradert i 2005, ny toalettskål i 2018.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss i flisfuger i våtsonen.
Det er skader/sprekker i flis på innbygging av badekar forårsaket av gjenstand som har falt ned på flisen.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker i dusjsonen kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Skadet flis på innbygging for badekar bør skiftes ut. Konsekvens er kun kosmetisk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og ca. 20 mm fall mot sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med avviket, vann renner til sluk.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vegghengt toalett, dusjhjørne, innmurt badekar, dobbel servant integrert i skapinnredning, speilskap med lys og elektrisk hånkletørker.
Ny toalettskål i 2018.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremlagt i form av faktura.
Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusj med glassdører, servant, speil og lys.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bilder viser tettesjikt på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk ca. 15 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er her enn 25 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusj med glassdører, servant, speil og lys.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue/kjøkken i hybel, uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med flislagt gulv, malt strie på vegger, wc, dusjkabinett, servant, speilskap og skap.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på vegger. Himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 5 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det mangler synlig vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast.

Tilstandsrapport

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 5 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Wc, dusjkabinett, servant, speilskap og skap.
Kabinett nytt i 2020.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg som går inn til rom med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Badet har dusjkabinett og har ikke vært i bruk på mange år.
Hulltaking er uhensiktsmessig.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, benkeplater i kompositt, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert steke og mikrobølgeovn og kjøleskap.
Det er ikke montert komfyrvakt eller Waterguard.
Nye fronter i 2021.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hybel med slette laminerte fronter, laminat benk, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert stekeovn.
Avsatt plass for oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er en liten skade på fronten av benkeplaten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Utberders om ønskelig. Konsekvens er kun kosmetisk.





UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og plast (rør-i-rør).

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Isolasjon rundt vannrør kan inneholde Asbest.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Asbest kan være kreftfremkallende i forbindelse med arbeider med dette.
Sanering skal helst utføres av godkjente rivingsfirmaer med riktig verneutstyr og undertrykkslufting for å unngå spredning av helseskadelig støv.
Asbest er ikke farlig så lenge isolasjonen ligger helt i ro og er uskadet.

Tilstandsrapport






TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige synlege avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er to varmtvannsberedere på 200 liter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l




Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Ny innmat i sikringsskap i 2008.
De fleste ledninger er trukket om i 2021.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/fuktsikring fra byggeåret.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt

Tilstandsrapport

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, men er bygget better krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

• Det er kun en side i 1. etg. som ikke er synlig, ellers så er alle sider i u.etg. og på loft synlige.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og kan potensielt medføre risiko for brann og fare for liv og helse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• 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.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkewring/oppbevaring

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normal vedlikeholdt

Beskrivelse
Halvpart av dobbel garasje (deles med nabo), med asfaltert grunn, vegger i bindingsverk med stående kledning og saltak tekket med profilerte stålplater.
Vippeport med automatisk åpner og et vindu i malt trevirke.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

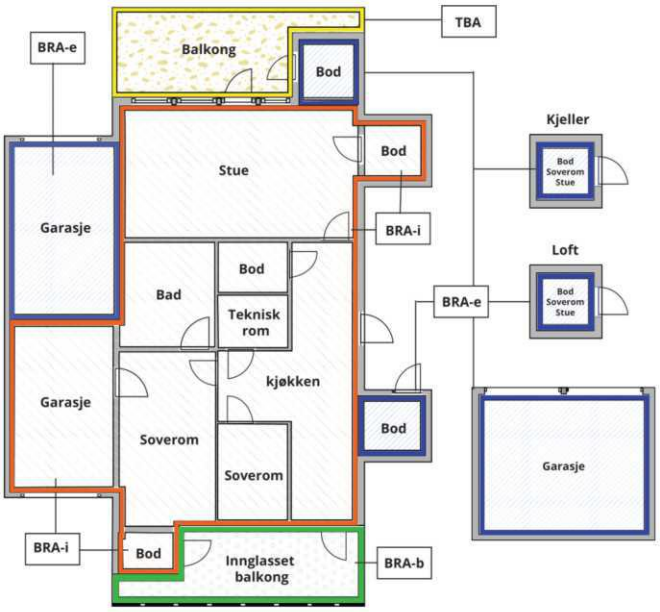
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	120			120	45
Underetasje	115			115	
SUM	**235**				**45**
SUM BRA	**235**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, stue/kjøkken		
Underetasje	Hall, bod, bad, stue, entré, stue/kjøkken hybel, soverom hybel, bad hybel, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Nye godkjente tegninger fra 2025.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Petter Kjellevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	55	317		0	1155 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tollefsløkka 48

Hjemmelshaver

Kjellevold Petter, Kjellevold Siri Hummel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Bondi med god utsikt og gode solforhold. Kort vei til barnehager og skoler på alle trinn. Umiddelbar nærhet til offentlig komm. med buss og tog. Fra Bondivann stasjon er reisetiden med tog til Asker ca. 3 minutter og ca. 30 minutter til Oslo. Nærhet til Risenga idrettsanlegg med svømmehall, tennisbaner, innendørs ishall, utendørs skøytebane,
fotballbaner m.m. Nærmeste sentrum er Asker som har et bredt utvalg forretninger og servicetilbud.
Asker er også knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog.

Adkomstvei

Offentlig vei, privat stikkvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	
2	08.09.2026	

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: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260209
Addresse	Tollefsløkka 48		
Postnr.	1386	Sted	ASKER
Selgers navn	Petter Kjellevold		
Selgers navn	Siri Kjellevold		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2001

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

25

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90636570

Våtrom

Initialer selger:
P K
S K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hovedbad 2005 senere nytt toalett 2018, belysning over speil 2025, malt tak 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det finnes noe dokumentasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dokumentasjon savnes

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dokumentasjon savnes

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

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

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

Se vedlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er bygget nytt bad / vaskerom i hybel i ca 2005, nytt bad i underetg. 2015, nytt vaskerom hovede etg 2015.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer og bilder

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

TT Teknikk AS 2016 / 2017

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Privat stikk for spillvann og andel fellesledning. Rørfornying med uttrekksledning.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ble ble lagt nytt taktekke 2005

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon mangler

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forlenget og bygget ut taket på fremsiden av stuen samt lagt inn downlights

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fredrik Bergseth AS og Vettre Elektriske AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny innmat i sikringsskap, i forbindelse med oppussing har ledninger og infrastruktur stort sett blitt oppgradert. Ny kabel til garasjen ble lagt ut i 2021. Nytt sikringsskap i garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vettre Elektriske AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hafslunf Nett

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Etablert vaskerom, bad og soverom, skåret ut soveromsvindu i grunnmur

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skåret ut ekstra vindu i TV-stue i underetg., sykkelbod og større tak over deler av terrassen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er tilrettelagt for at deler av boligen kan leies du

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bruksendring foreligger pr 2026

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonova 2021-10 - 2022-04: Master Bedroom snitt 23 Bq/m3, TV-stue snitt 15 bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bruksendring av arealer i hybel og fasadeendringer samt sykkelbod

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hagen på fremsiden av huset er planert ut.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.09.2026

Signert av *Petter Kjellevold*

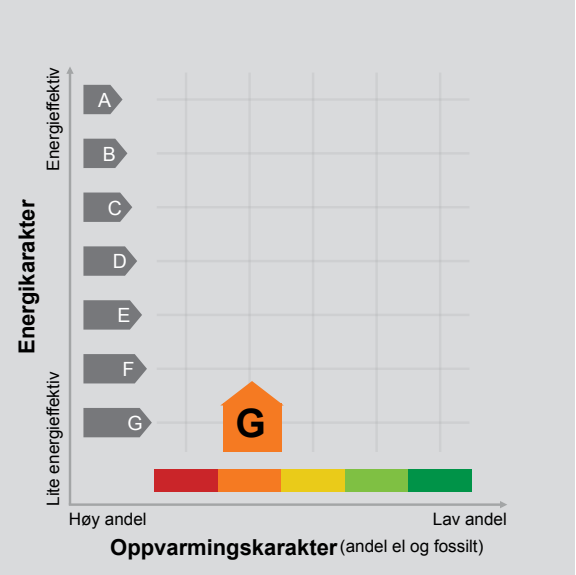
Signert av *Siri Kjellevold*

Initialer selger:
P K
S K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Tollefsløkka 48
Postnummer	1386
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	317
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149843779
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128176
Dato	30.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	259
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 317	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Tollefsløkka 48, gatenr 1293 1386 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1108 4	Bondibroen Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070301 801	Østenstad Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 181	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.03.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 155,0 kvm	**Skyld:**	0,03		
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	3203/55/317	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/55/317	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	22.03.1974	Avgiver	3203/55/133	-1 156,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/55/317	1 156,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tollefsløkka 48	Bolig		Kjøkken	8	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	198,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149843779			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01							
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:		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:	
Bygningsnr:	149844899			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



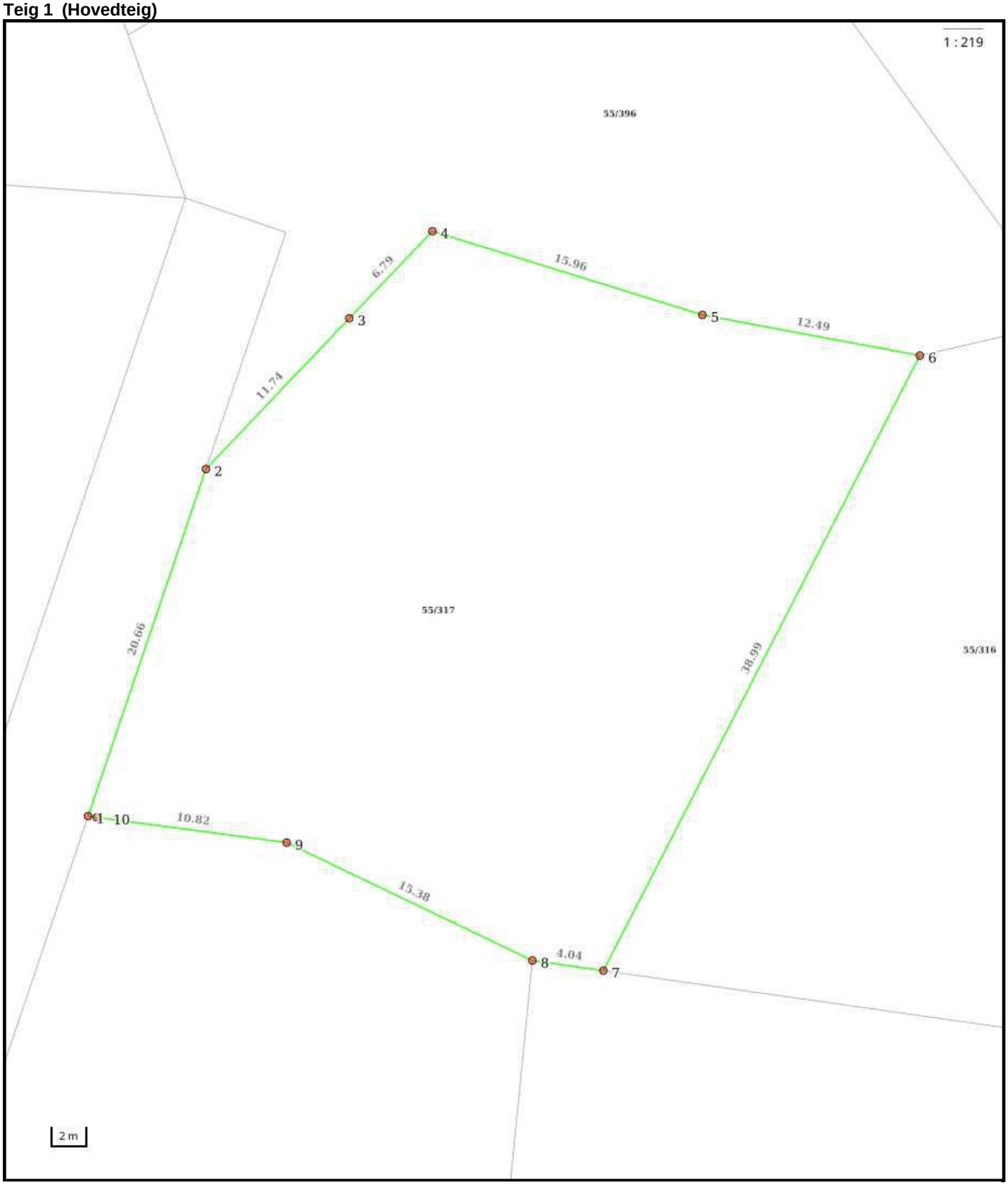
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 155,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 405,87	580 972,83	20,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 425,95	580 977,69	11,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 435,14	580 984,99	6,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 440,45	580 989,22	15,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 437,13	581 004,83	12,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 435,97	581 017,27	38,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 399,84	581 002,60	4,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 400,04	580 998,56	15,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 405,40	580 984,14	10,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 405,85	580 973,33	0,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker 9/5-69.
....., den

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 55, bnr. 1, tomt 181, Bleiker. Journalnr. 1612/65.

Arbeidets art Nybygg. Avsluttende synsforretning

Bygningens art Enebolig, type E-C m/garasje.

Byggherre Bebo A/S, Prof. Dahlsgt. 8, Oslo 3.

Byggemelder Arkitekt Finn Leborg, Sven Brunsgt. 5, Oslo 1.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Kontrollen er utført ved stikkprøver.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Jakob Larsen.
Bygningssjef

H. Stokker.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

S.H.B. 3-67. 3000

Asker kommune

Landsbyarkitektene AS
Gamle Ringeriksvei 58
1357 BEKKESTUA

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Øyvind Pharo Odden	2026/308-5	55/317/0/0	04.03.2026

Delegasjonssak 481/26

55/317 Tollefsløkka 48 - Ferdigattest - Bruksendring og endring av bygg

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.02.2026.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2026/308. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Landsbyarkitektene AS

Kopi til
Petter Kjellevold

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
SUM	**2570,00**

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 08.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**55**	Bnr:	**317**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tollefsløkka 48, 1386 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 07.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**55**	Bnr:	**317**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tollefsløkka 48, 1386 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
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: 01.09.2026

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.**	55	**Bruksnr.**	317	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tollefsløkka 48, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 047,53 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	7 647,14 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/317
Adresse: Tollefsløkka 48
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 55/317
Adresse: Tollefsløkka 48
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

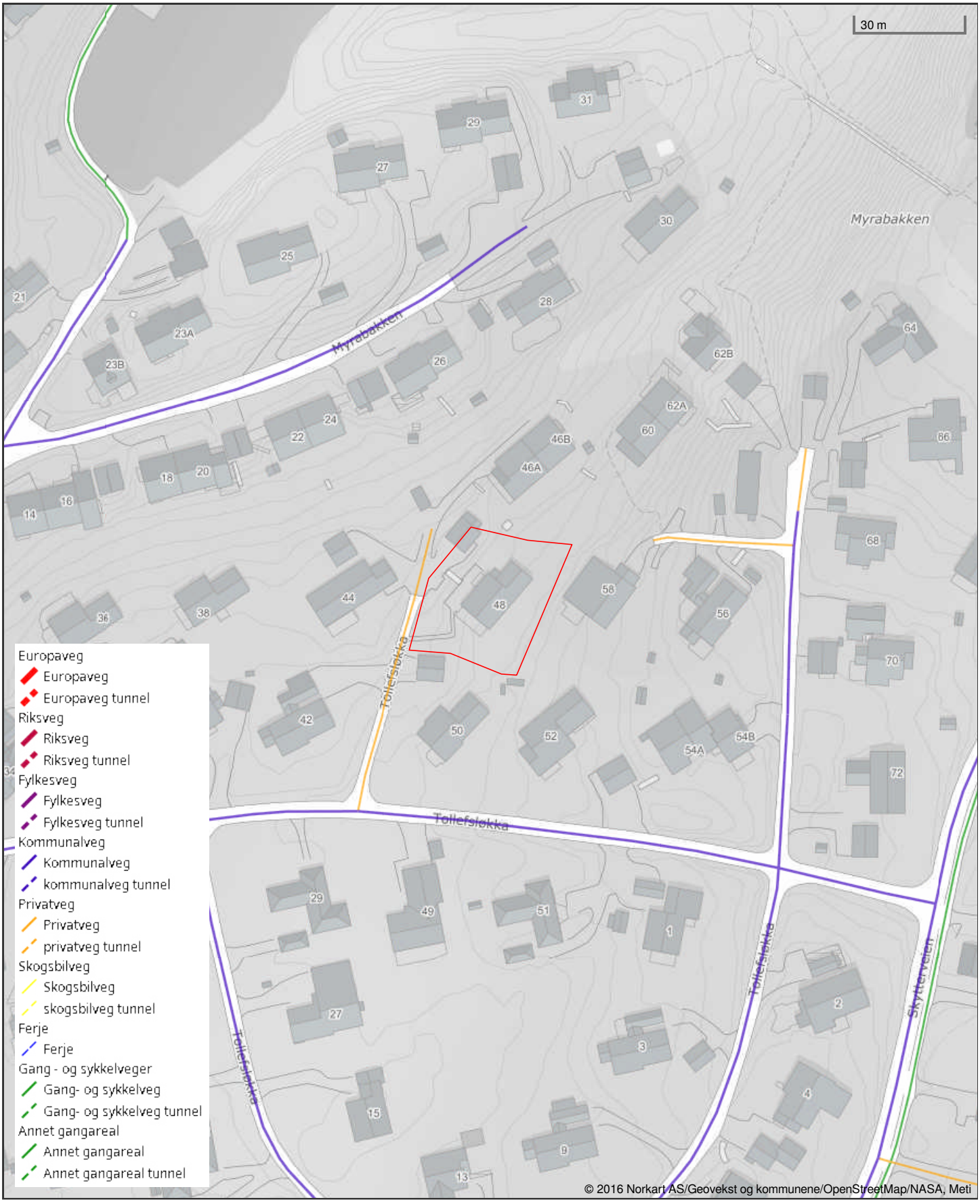
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 01.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 55/317//



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.

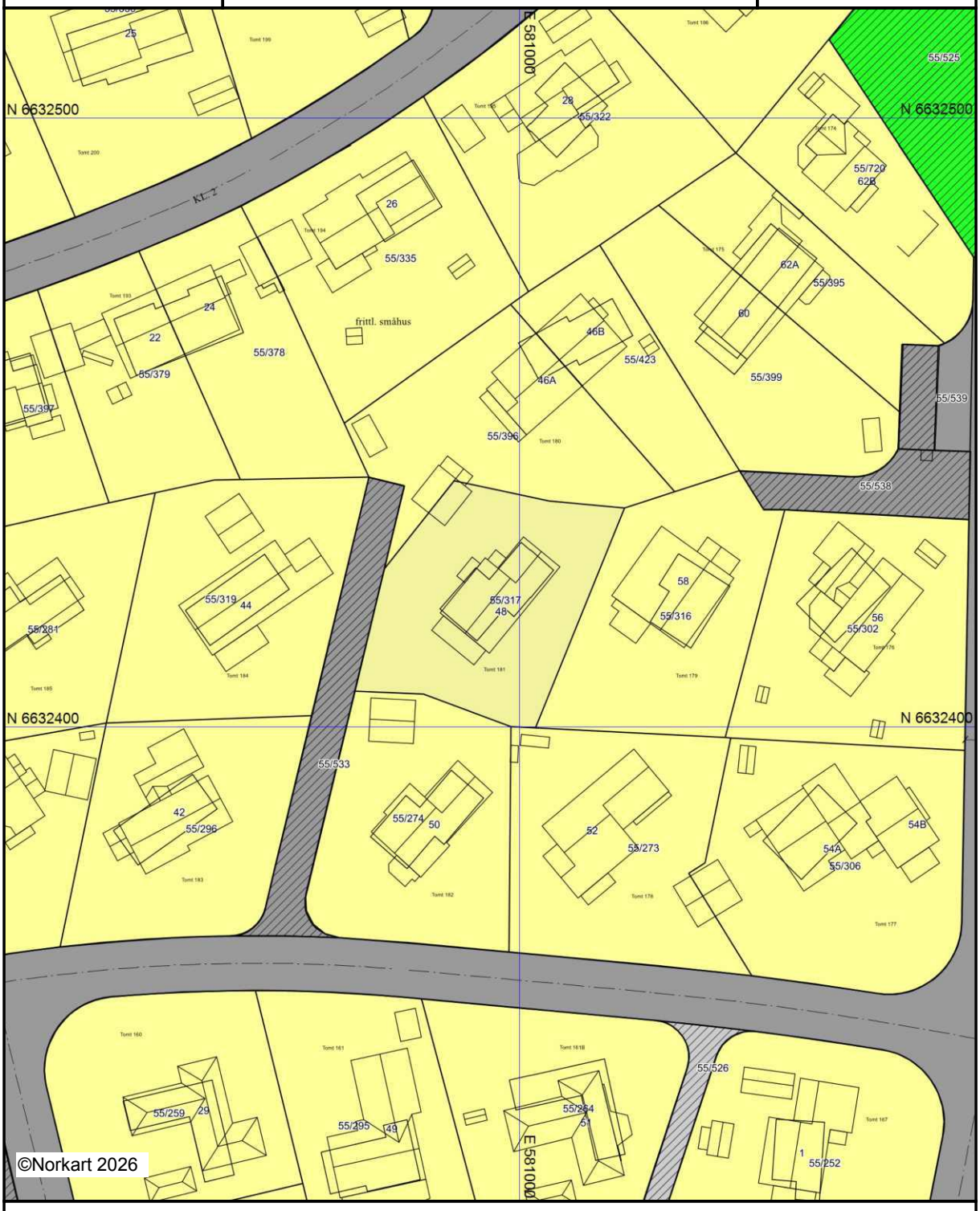
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/317
Adresse: Tollefsløkka 48
Dato: 01.09.2026
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

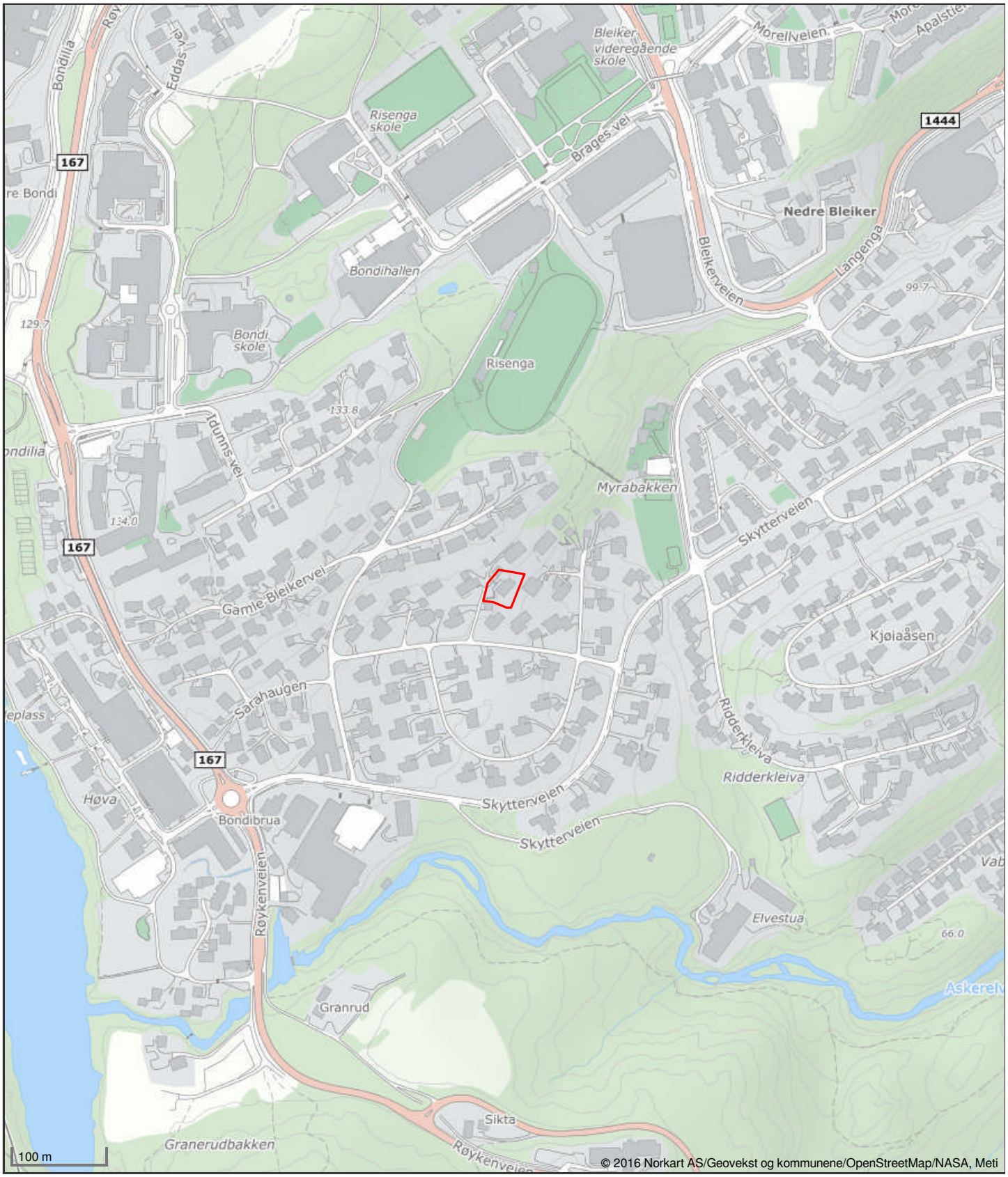
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 01.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 55/317//



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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	317	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tollefsløkka 48, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 155 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 155 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 155 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220136
Navn	N. Bleiker 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.1964
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/294/136_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 155 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

136
Stadfestet 13.03.1964

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 10. desember 1963 om *regulering* av **del av Nedre Bleiker, gnr. 55, bnr., Asker kommune**, Akershus fylke.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

§ 1.
Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.
Bebyggelsen innenfor det regulerte felt er delt i:

A. Boligbebyggelse
B. Industristrøk
C. Sentrumsstrøk

A. Boligbebyggelse

§ 3.
Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 etasjer og garasjer i 1 etasje.

§ 4.
Våningshus og garasjer skal plasseres som vist i reguleringsplan.

§ 5.
Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 15 % av tomtens nettoareal, gesimshøyde skal ikke overstige følgende:

For 2 etasjes hus: 6,5 m fra ferdig planert terreng.
For 1 og 1 ½ etasjes hus: 4,0 m fra ferdig planert terreng.

§ 6.
Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 7.
På parsellene 81 – 127 og 139 – 209 oppføres eneboliger og
på parsellene 128 – 138 oppføres tomannsboliger.

B. Industristrøk

§ 8.
Innenfor industristrøket kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.
Før utskillelse av industriparseller finner sted, skal anleggenes art og utforming godkjennes av bygningsrådet, som kan bestemme at bedrifter, som antas å ville medføre særlige ulemper eller virke skjemmende, nekte bebyggelse.

§ 10.
Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer.

§ 11.
I industristrøket tillates ikke oppført boliger.

C. Sentrumsstrøk

§ 12.
Innenfor sentrumsstrøket kan oppføres forretningsbygg i inntil 2 etasjer og etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

D. Fellesbestemmelser

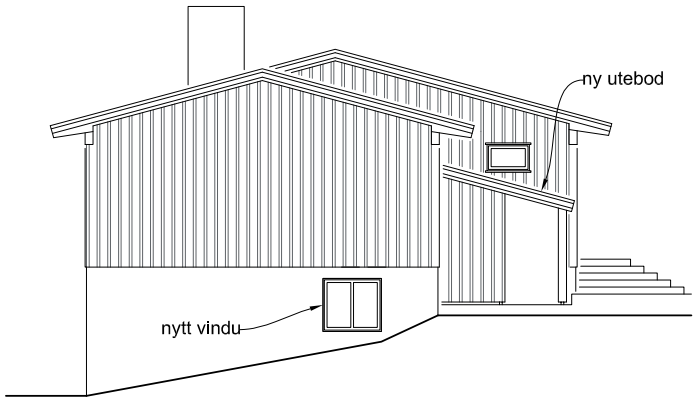
§ 13.
Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 14.
Eventuelt gjerde i boligområdet oppføres som 0,8 m høyt flettverksgjerde. Hvor vertikaldelte tomannsboliger deles i felles skillevegg, tillates i delelinjen ikke oppsatt gjerde. I industristrøket kan gjerde oppsettes etter nærmere godkjennelse av bygningsrådet.

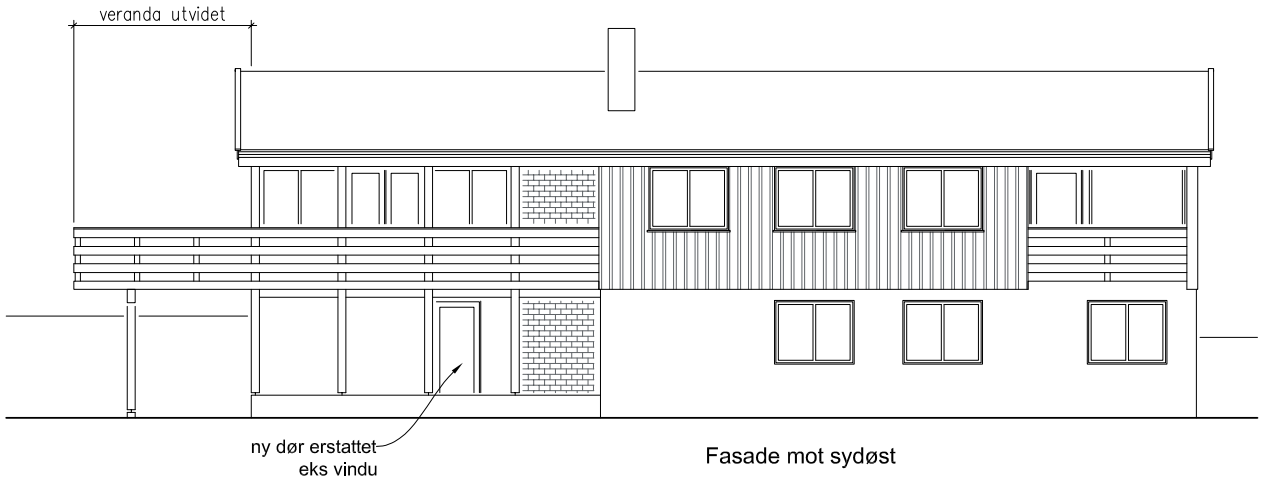
§ 15.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer, eventuell tvist avgjøres av bygningsrådet.

§ 16.
Parsellselger er ikke berettiget til – ved privat servitutt, å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

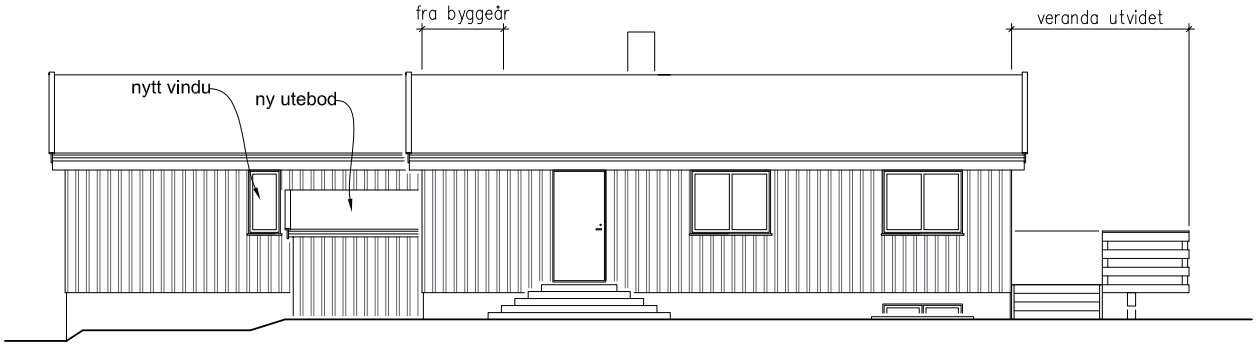
§ 17.
Unntak fra disse vedtekter kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.



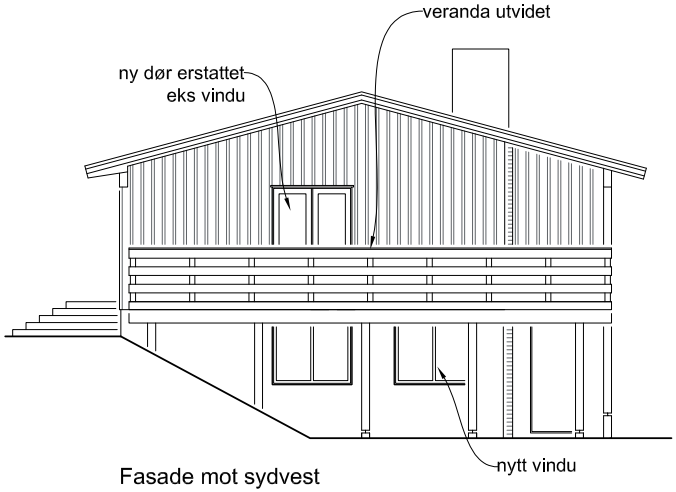
Fasade mot nordøst



Fasade mot sydøst



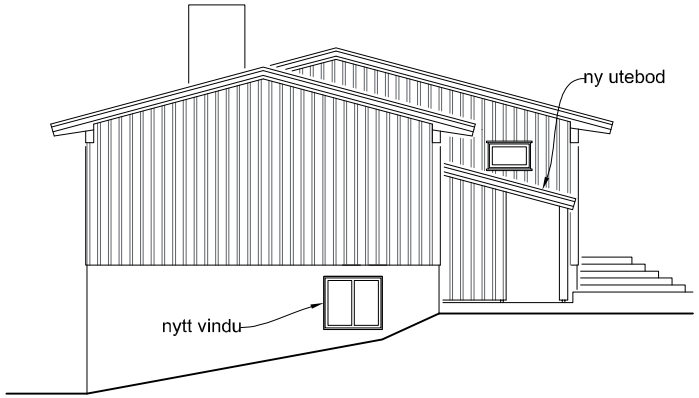
Fasade mot nordvest



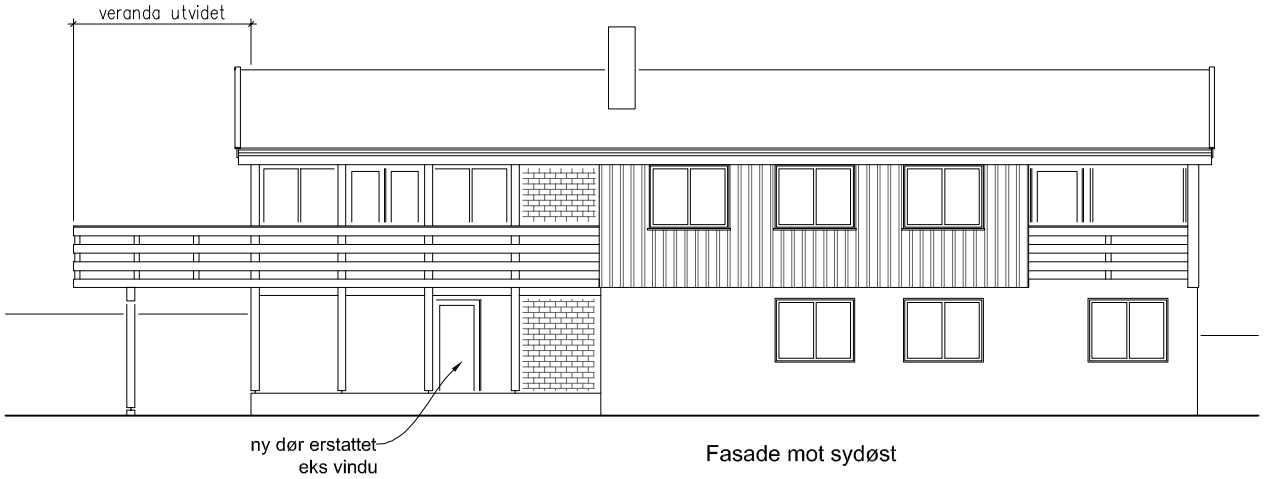
Fasade mot sydvest

1654 - Bruksendring, veranda og bæreskontruksjon Tollefsløkka 48, 1386 Asker (gnr/bnr: 55/317)		Dato 10.12.2025 Mål 1:100 @ A3	Sign bch Kontr øpo
Fasader	søk	Tegn nr. A30	Rev -

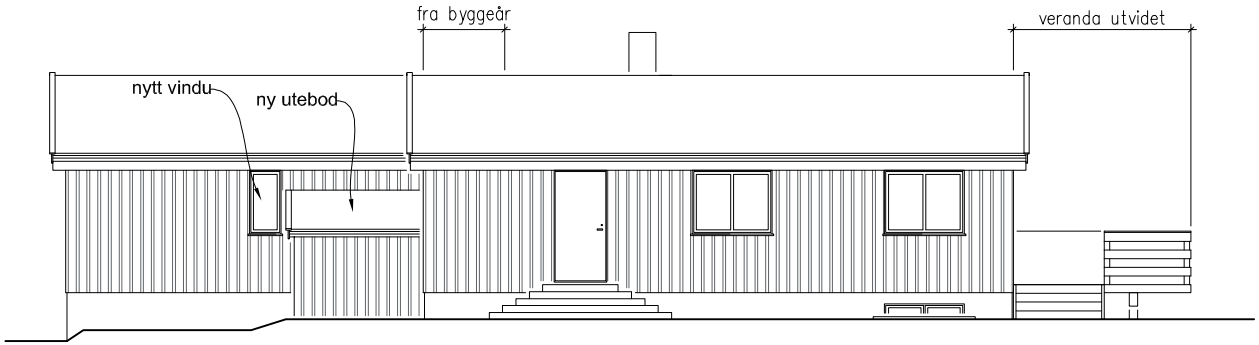
landsbyarkitektene as
Gamle Ringeriksvei 58
1357 Bekkestua
telefon: 67 53 10 20
e-post: post@lba.no



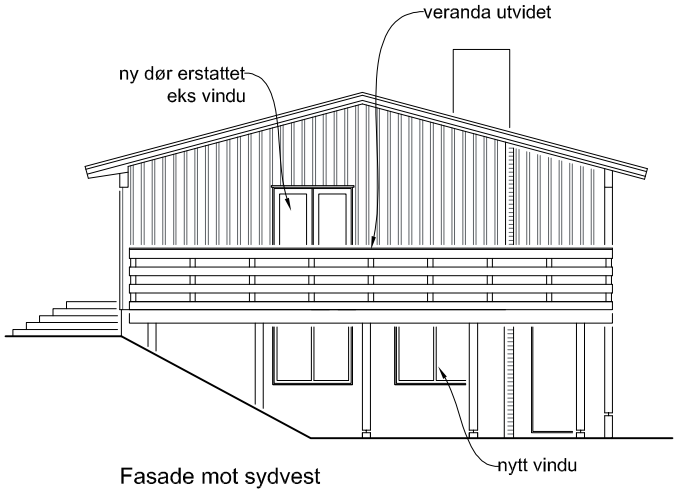
Fasade mot nordøst



Fasade mot sydøst



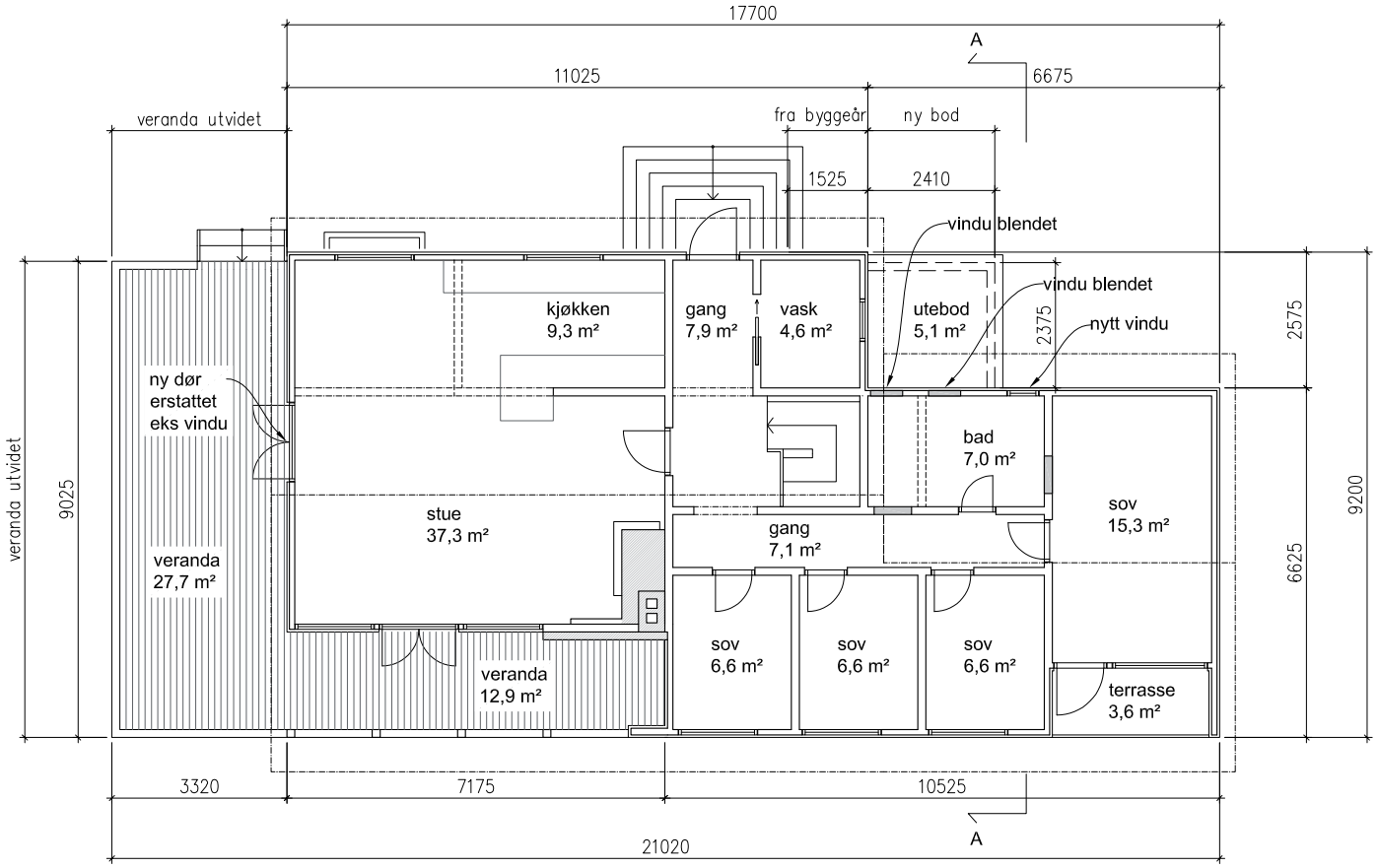
Fasade mot nordvest



Fasade mot sydvest

1654 - Bruksendring, veranda og bæreskontruksjon Tollefsløkka 48, 1386 Asker (gnr/bnr: 55/317)		Dato 10.12.2025 Mål 1:100 @ A3	Sign bch Kontr øpo
Fasader	søk	Tegn nr. A30	Rev -

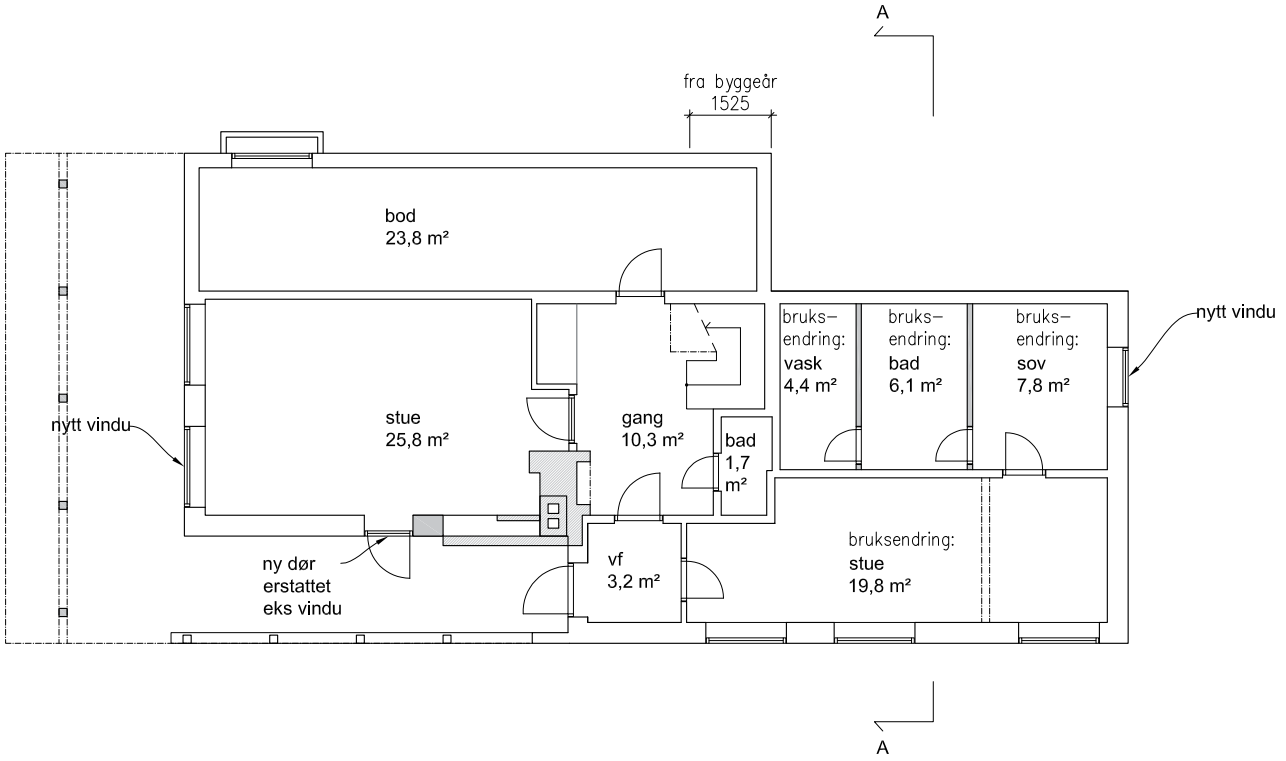
landsbyarkitektene as
Gamle Ringeriksvei 58
1357 Bekkestua
telefon: 67 53 10 20
e-post: post@lba.no



nye konstruksjoner
eksisterende konstruksjoner
konstruksjoner rives
skjult
overliggende konstruksjoner

1654 - Bruksendring, veranda og bæreskontruksjon Tollefsløkka 48, 1386 Asker (gnr/bnr: 55/317)		Dato 10.12.2025 Mål 1:100 @ A3	Sign bch Kontr øpo
Plan 1. etasje	søk	Tegn nr. A11	Rev -

landsbyarkitektene as
Gamle Ringeriksvei 58
1357 Bekkestua
telefon: 67 53 10 20
e-post: post@lba.no

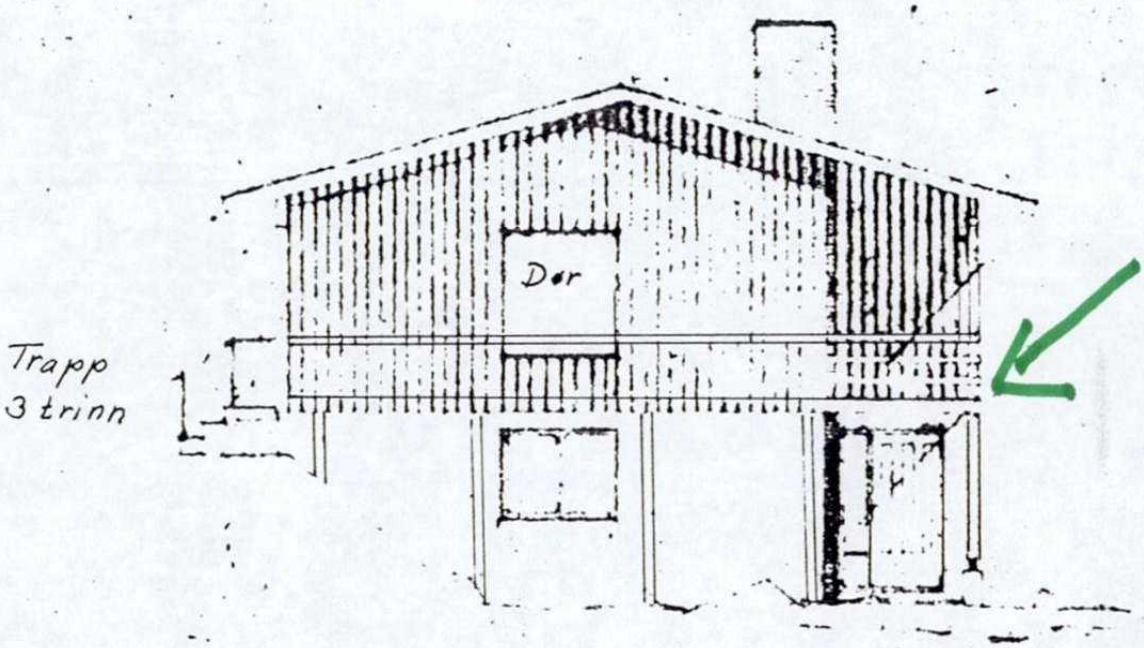


nye konstruksjoner
eksisterende konstruksjoner
konstruksjoner rives
skjult
overliggende konstruksjoner

1654 - Bruksendring, veranda og bæreskontruksjon		Dato 10.12.2025	Sign bch
Tollefsløkka 48, 1386 Asker (gnr/bnr: 55/317)		Mål 1:100 @ A3	Kontr øpo
Plan kjeller	søk	Tegn nr. A10	Rev -

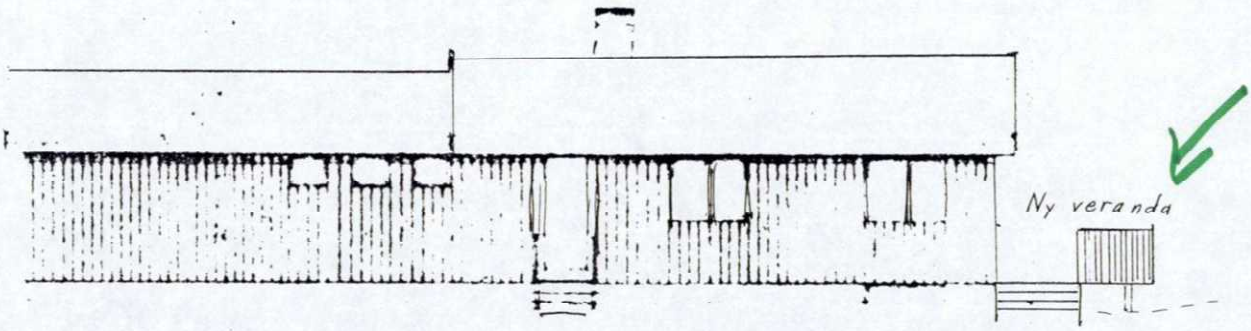
landsbyarkitektene as
Gamle Ringeriksvei 58
1357 Bekkestua
telefon: 67 53 10 20
e-post: post@lba.no

ASKER
BYGNINGSETATEN
01812 14.07.89



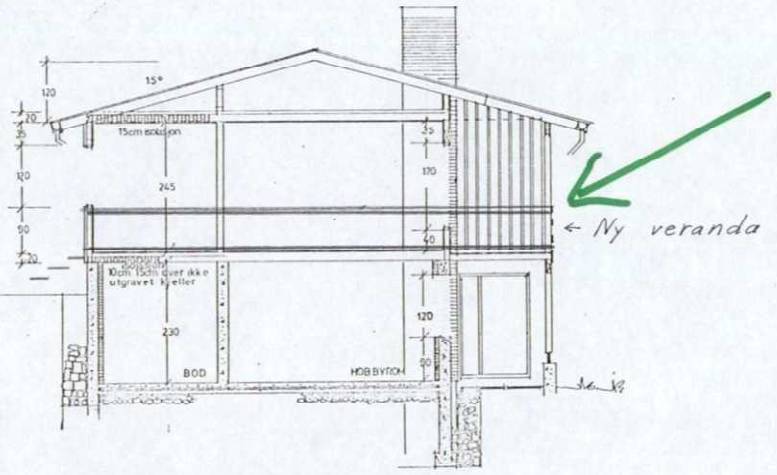
Fasade mot

ASKER
BYGNINGSVESEN
01812 14.07.89



FASADE MOT NORD

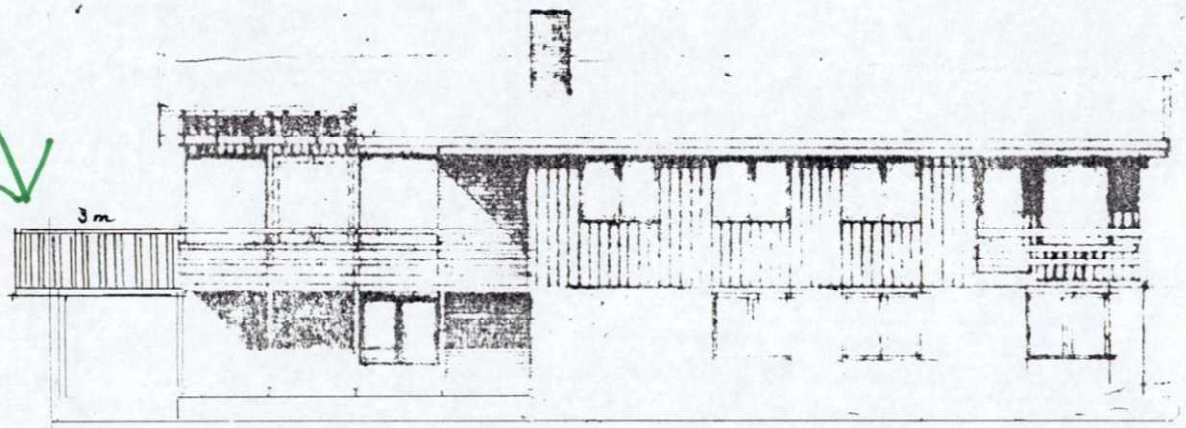
ASKER
01812 14.07.89



NEDRE BLEIKER TYPE EC	MÅL 1:0	DATO 11.4.1964	TEGN KJ
snitt			
FINN LEBORG ARKITEKTKONTOR	3228		

17.60
3 m²
TERRASSE
TERRASSE
Ny veranda
Dør
Trapp
3 trinn
ASKER
01812 · 14.07.89

ASKER
BYGNINGSVESEN
01812 14.07.89



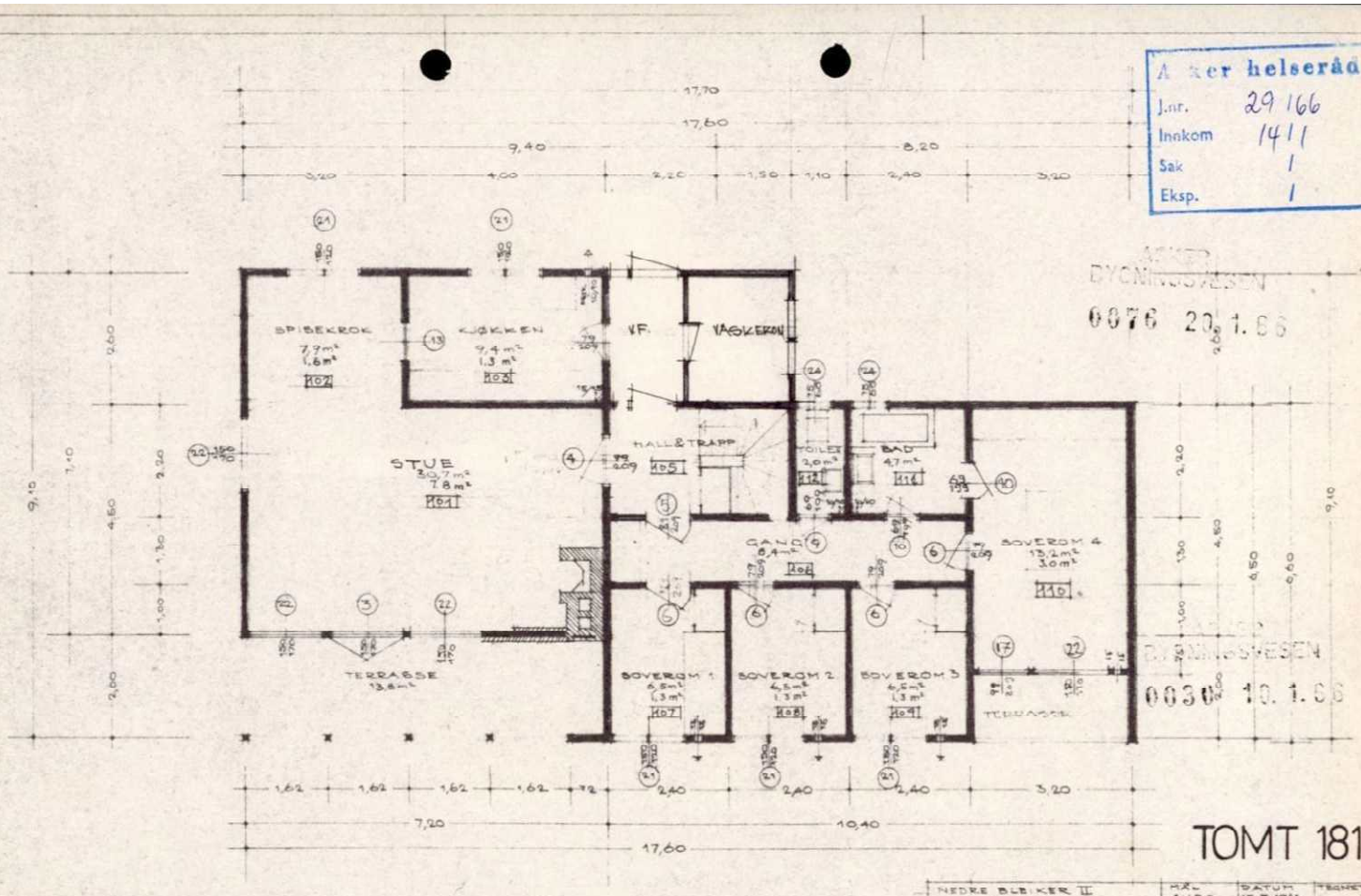
Fasade mot SYD

NEDRE BLEIKER
enebolig type E-C
fasader mål 1:100
FINN LEGORO ARKITEKT MNAL

Aker helseråd
J.nr. 29166
Innkom 1411
Sak 1
Eksp. 1

AKER
BYGNINGSVESEN
0076 20.1.66

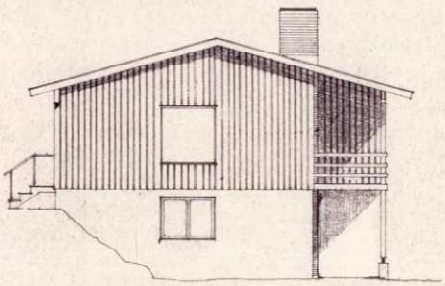
AKER
BYGNINGSVESEN
0030 10.1.66



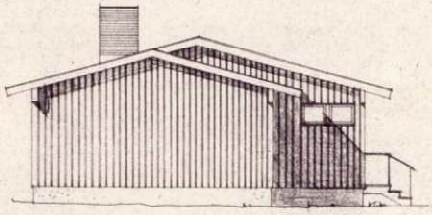
TOMT 181

BRUTTO BOLIGFLATE 128,2 M²

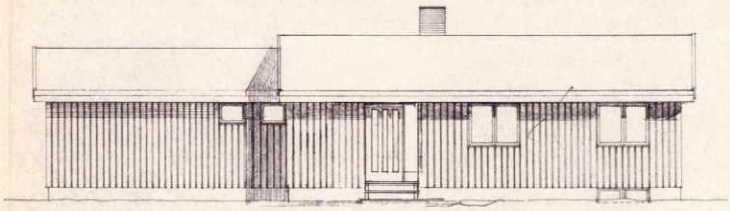
NEDRE BLEIKER II	M.V. 1:100	DATUM 16.9.1965	TEGNET AV
TYPEHUS EC PLAN AV 1 ETASJE	REVIDERT	11.7.66	
FINN LEIBORG ARKITEKT M.N.A.L.	TEGNING NR. 3230		



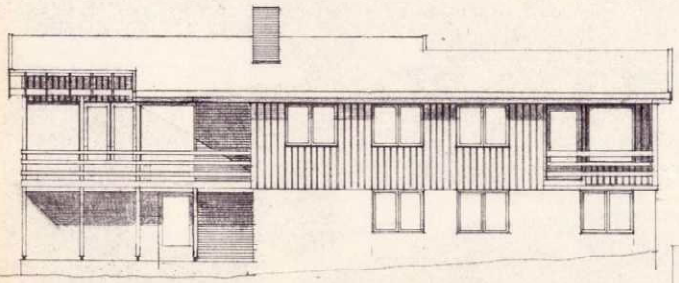
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD.

Aske[illegible]lseråd
J.nr. 29/66
Innkom 14/1
Sak
Ekap. 1

BYGNINGSVESEN
0070 20.1.66

BYGNINGSVESEN
0030 10.1.66

TOMT 181

NEDRE BLEIKER II TYPE E-C

FASADER

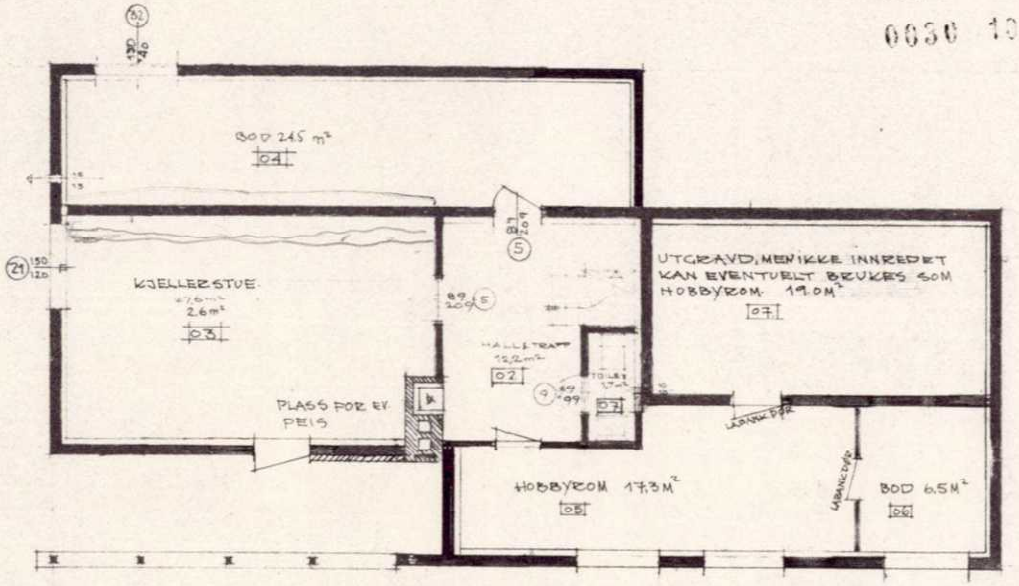
FINN LEBORG ARKITEKT MNAL

MÅL 1:50	DATO 22/12 66	TEGN. LF

3227

BYGNINGSVESEN
0076 20.1.66

BYGNINGSVESEN
0030 10.1.66



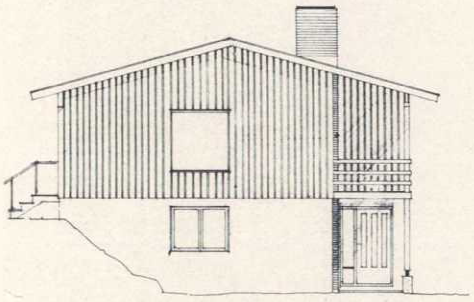
sak nr 60

TOMT 181

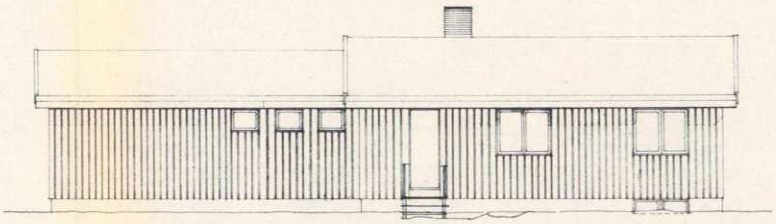
BRUTTO BOLIGFLATE 32,7 M²
BODER 7,1 M²

NEDRE BLEIKER II	MÅL 1:10	DATUM 15.6.1965	TEGNET AV
TYPEHUS EC	REVIDERT	11.7.67	
PLAN AV KJELDER			
FINN LEBORG ARKITEKT M.N.A.L.		TEGNING NR. 3229	

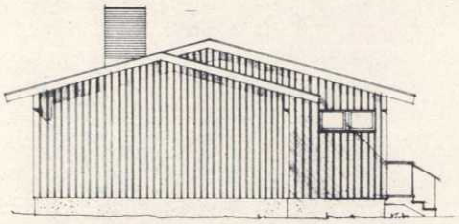
ASKER
BYGNINGSVESEN
0.612 23.-65



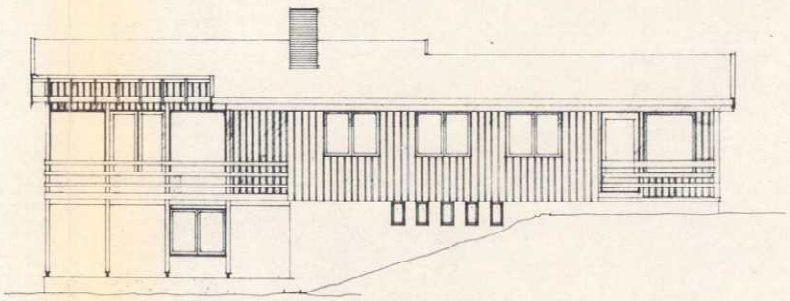
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

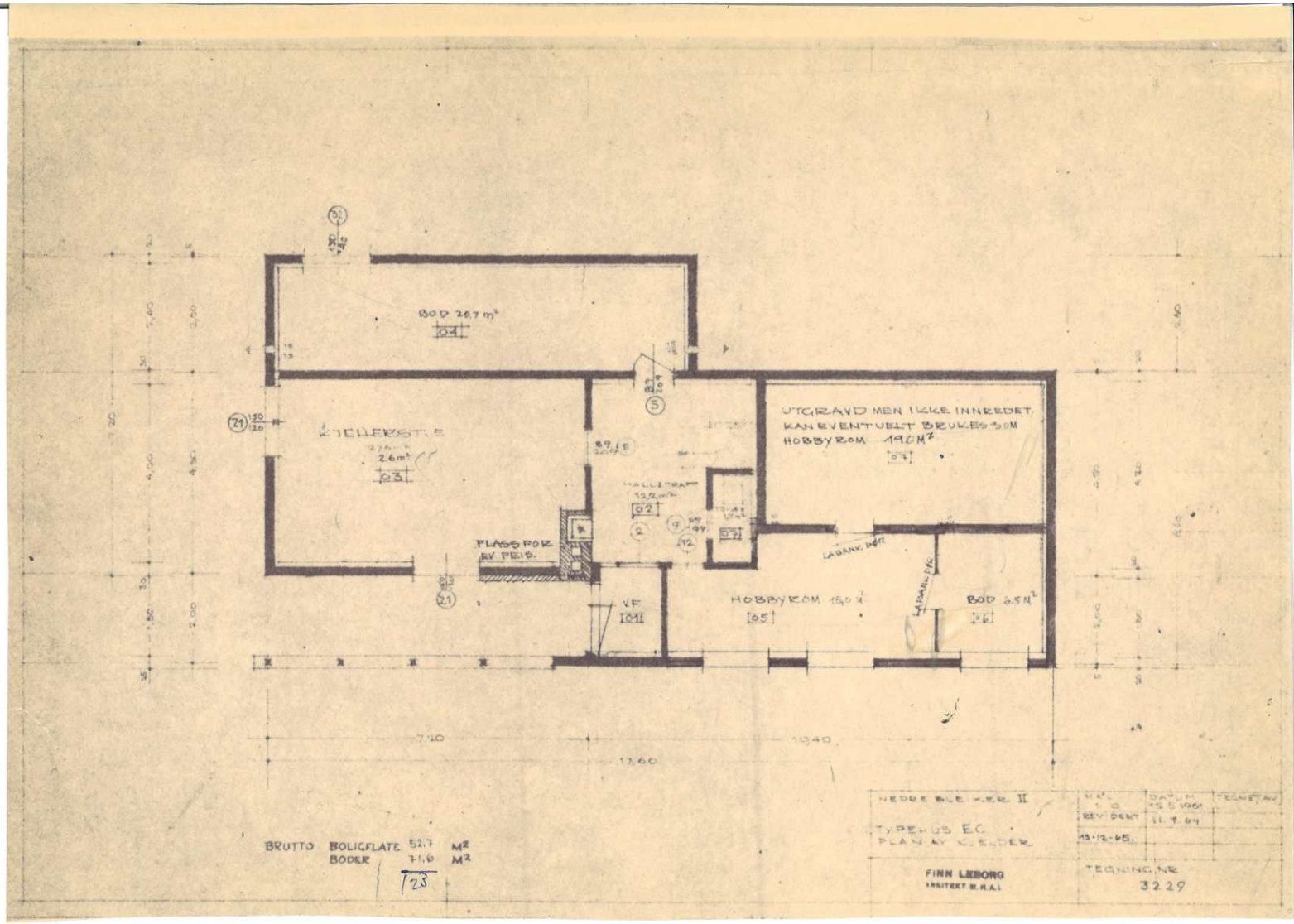


FASADE MOT SYD.

NEDRE BLEIKER
enebolig type E-C

fasader mål 1:100

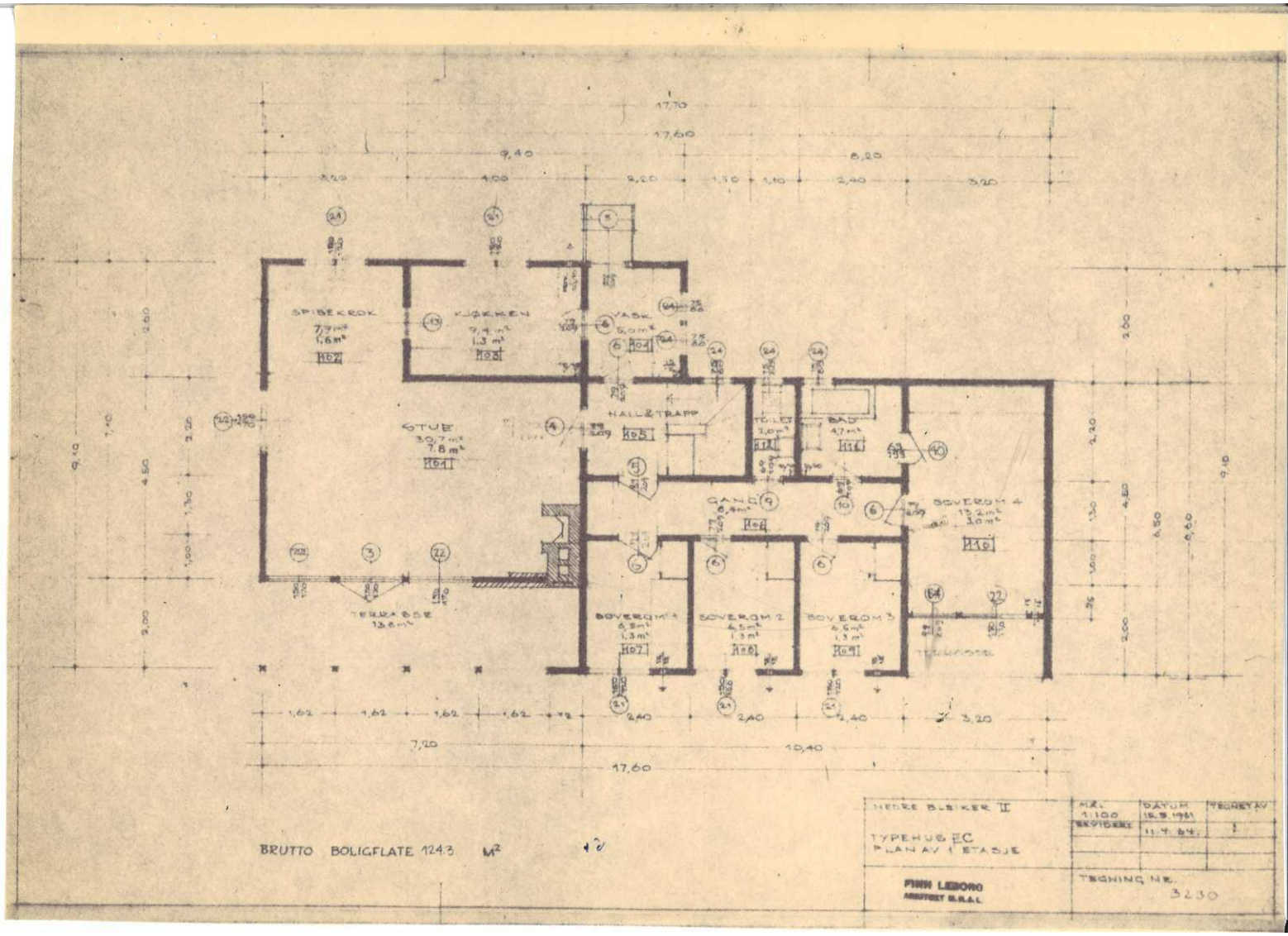
FINN LEBORG ARKITEKT M.N.A.L.



BRUTTO BOLIGFLATE 52,7 M²
BODER 7,1,0 M²

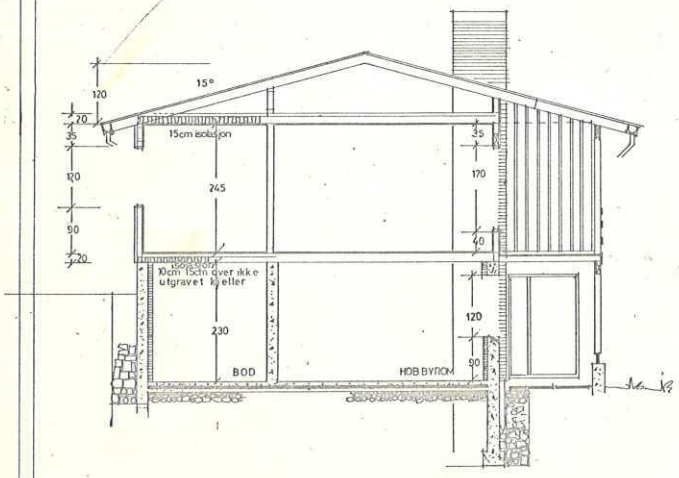
123

NEDRE BLÆ KLER II	M.F.L. 1:0	DATUM 15.5.1964	TEGNET AV
TYPEHUS EC	REVIDERT	11.7.64	
PLAN AV KJELDER	13-12-65.		
FINN LEBORG ARKITEKT M.N.A.L.		TEGNING NR. 3229	



BRUTTO BOLIGFLATE 124.3 M²

NEDRE BLEIKER II	M.F.L. 1:100	DATUM 15.9.1961	TEGNEAV
	BEGYNSKE	11.7.64.	I
TYPEHUS EC PLAN AV 1 ETASJE			
FINN LEIBORG ARKITEKT M.N.A.L.	TEGNING NR. 3230		



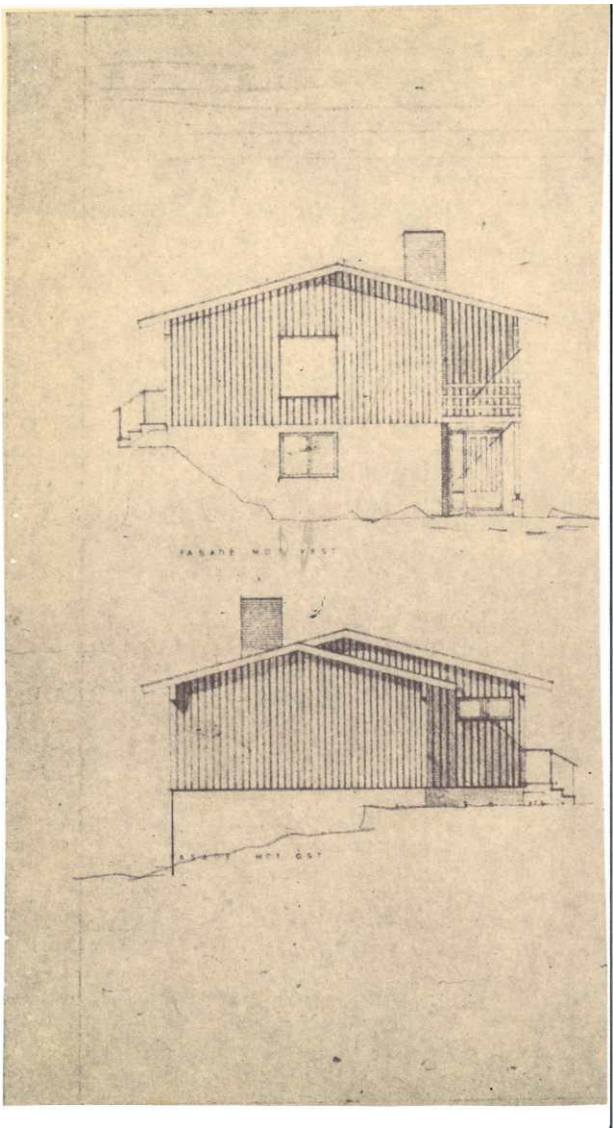
NEDRE BLEIKER TYPE EC

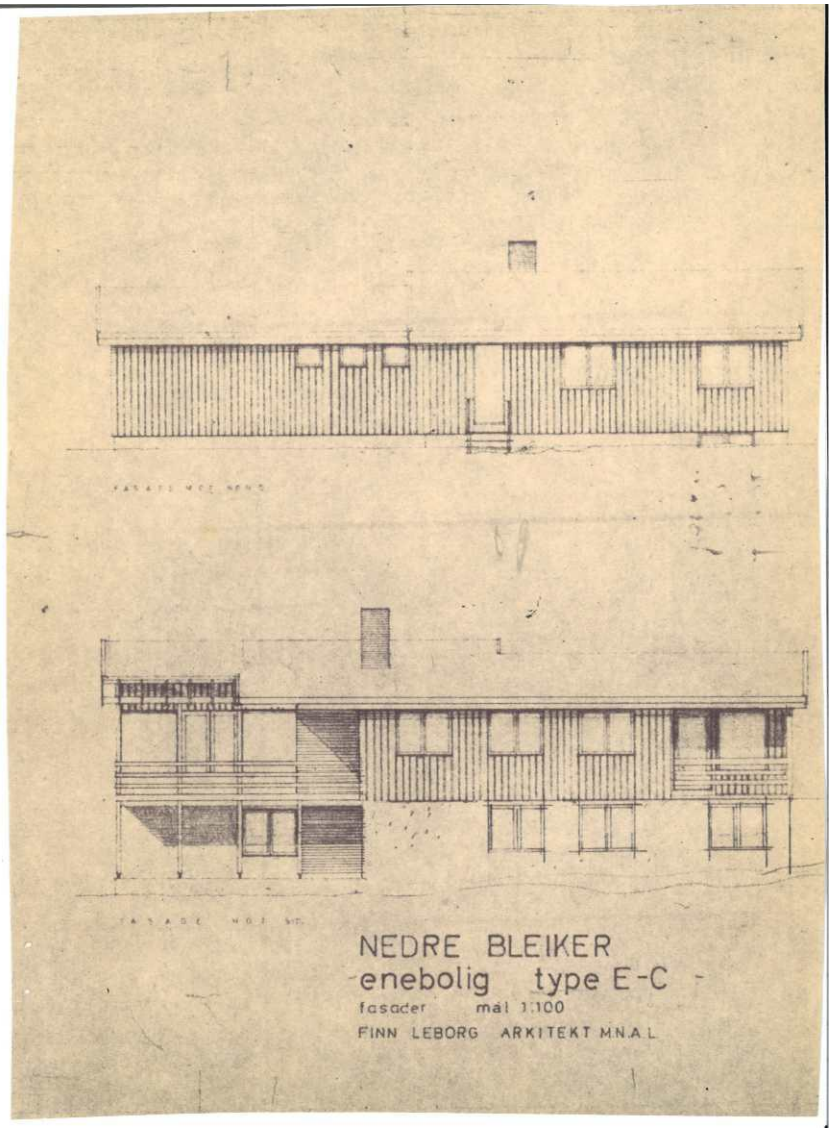
snitt

FINN LEBORG ARKITEKTKONTOR

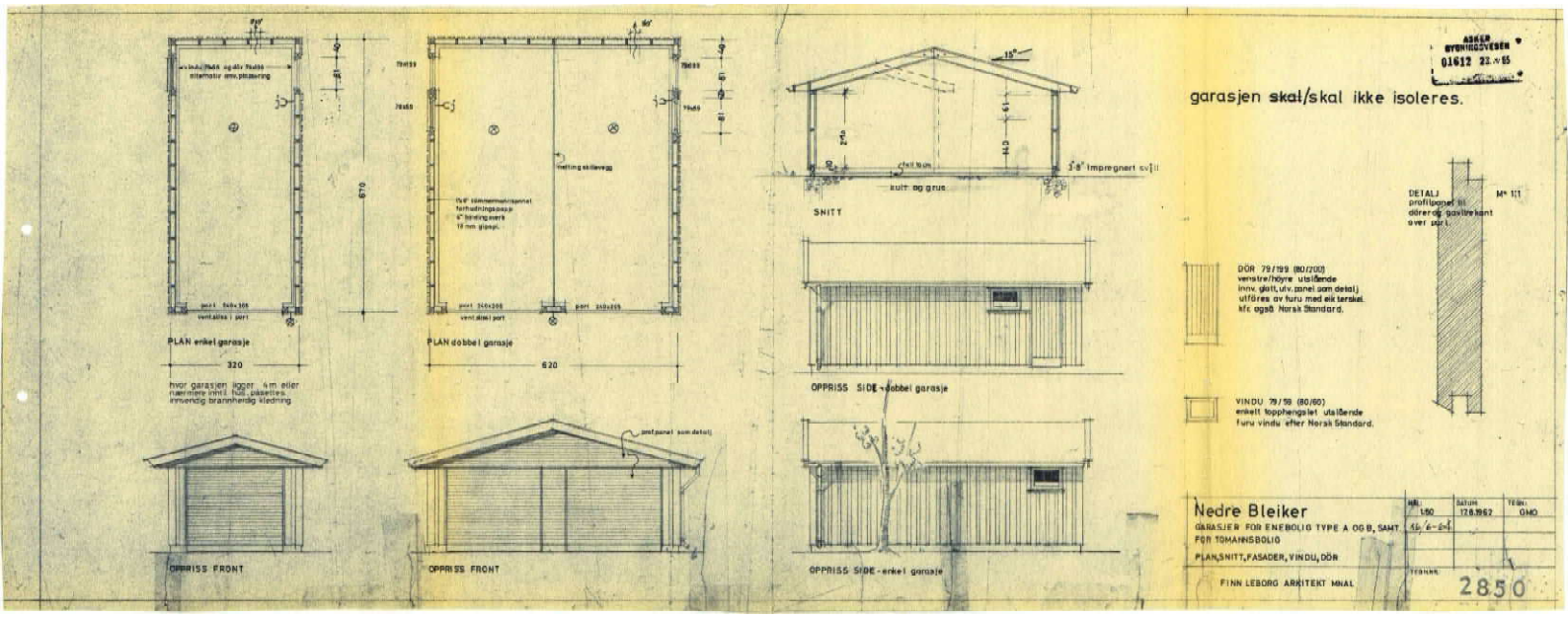
MÅL	DATO	TEGN
1:0	11.4.1964	

3228

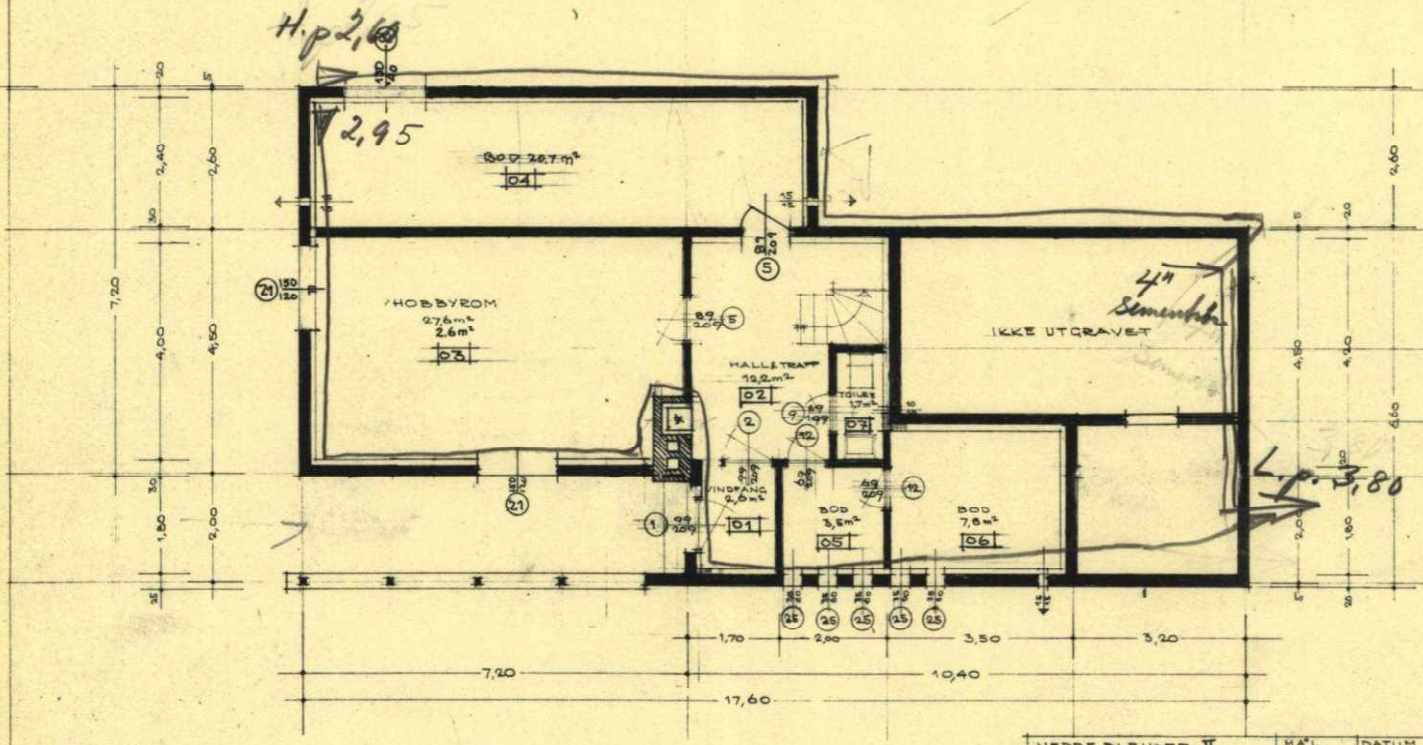




NEDRE BLEIKER
enebolig type E-C
fasader mål 1:100
FINN LEBORG ARKITEKT MNAL

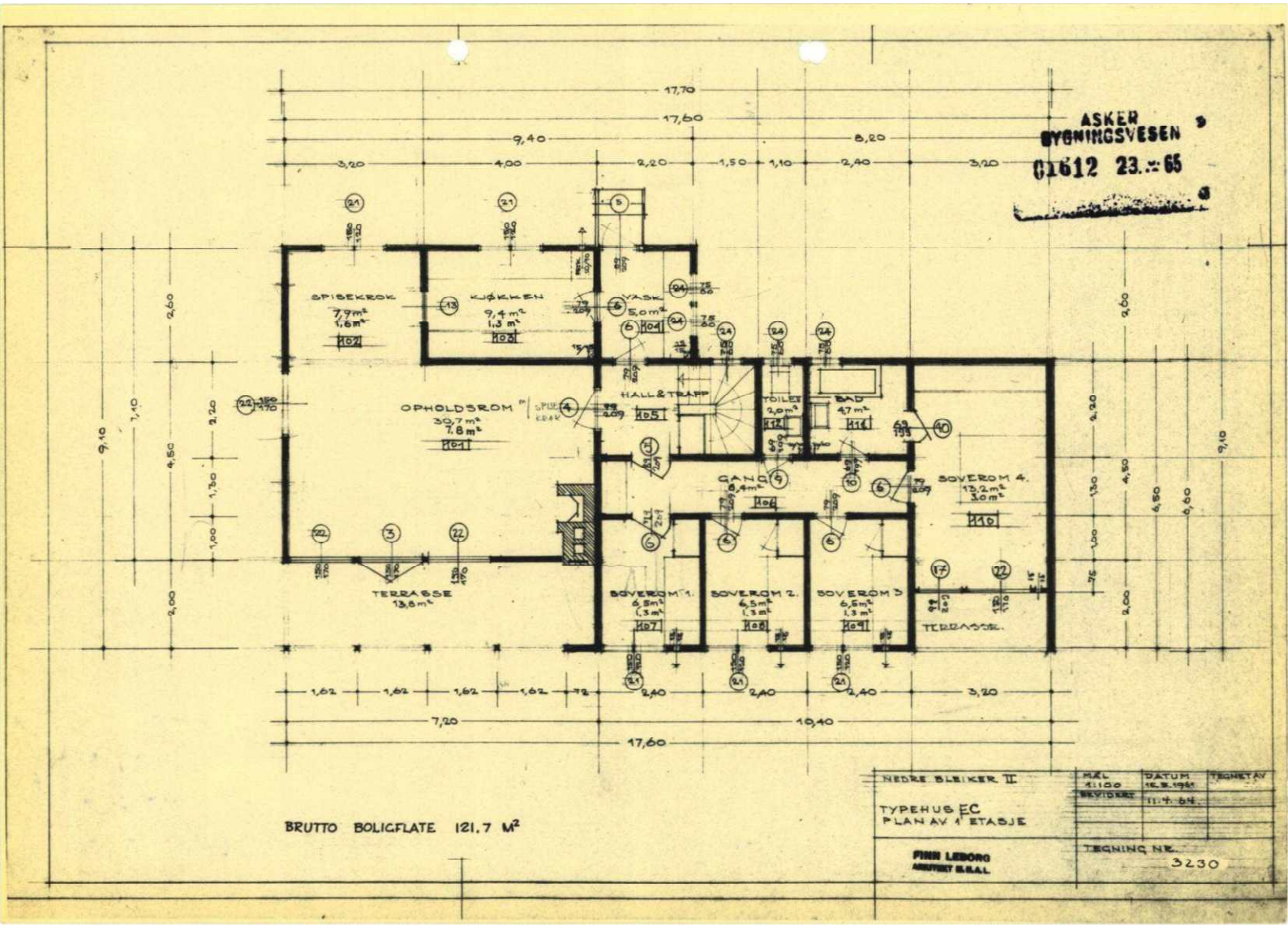

PLAN enkel garasje
320
670
hvor garasjen ligger 4 m eller nærmere innkl. tak, plasseres innvendig brannhemdig kledning
PLAN dobbel garasje
620
OPPRISS FRONT
OPPRISS FRONT
SNITT
OPPRISS SIDE - dobbel garasje
OPPRISS SIDE - enkel garasje
garasjen skal/skal ikke isoleres.
DETALJ
profilpanel til dører og gavltrekant over port.
M= 1:1
DØR 79/199 (80/200)
venstre/høyre utslående
inv. glatt, utv. panel som detalj
utføres av furu med eik terskel.
kfr. også Norsk Standard.
VINDU 79/98 (80/90)
enkelt topphengslet utslående
furu vindu efter Norsk Standard.
ASKER BYGNINGSVESEN
01612 22.V.65
Nedre Bleiker
GARASJER FOR ENEBOLIG TYPE A OG B, SAMT FOR TOMANNSBOLIG
PLAN, SNITT, FASADER, VINDU, DØR
FINN LEBORG ARKITEKT MNAL
MÅL 1:50
DATUM 12.8.1962
TEGN. GMO
TEGNR. 2850

ASKER
BYGNINGSVESEN
01612 23.-65



BRUTTO BOLIGFLATE 52,7 M²
BODER 16 M²

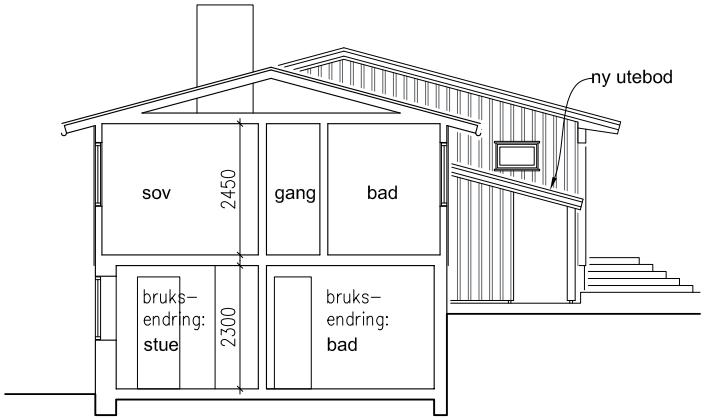
NEDRE BLEIKER II	MÅL 1:0	DATUM 15.6.1961	TEGNET AV
TYPEHUS EC.	REVIDERT	11.7.64	
PLAN AV KJELDER			
FINN LEBORG ARKITEKT M.N.A.L.		TEGNING NR. 3229	



ASKER
BYGNINGSVESEN
C1612 23.11.65

BRUTTO BOLIGFLATE 121.7 M²

NEDRE BLEIKER II	M&L 1:100	DATUM 15.8.1964	TEGNET AV
TYPEHUS EC PLAN AV 1 ETASJE	REVIDERT	11.4.64	
FINN LEBORG ARKITEKT M.N.A.L.		TEGNING NR. 3230	



nye konstruksjoner
eksisterende konstruksjoner
konstruksjoner rives
skjult
overliggende konstruksjoner

1654 - Bruksendring, veranda og bæreskontruksjon Tollefsløkka 48, 1386 Asker (gnr/bnr: 55/317)		Dato 10.12.2025 Mål 1:100 @ A3	Sign bch Kontr øpo
Snitt AA	søk	Tegn nr. A20	Rev -

landsbyarkitektene as
Gamle Ringeriksvei 58
1357 Bekkestua
telefon: 67 53 10 20
e-post: post@lba.no

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 55 Bnr.: 317 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Tollefsløkka 48
Gatenr:	1293
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1386 ASKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:31.08.2026 kl. 10.58

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2624821-1/200 19.06.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg KJELLEVOLD PETTER F.NR: IDEELL: 1/2 KJELLEVOLD SIRI HUMMEL F.NR IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

991036-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 525 IDEELL: 1/154
991037-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

	KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 526 IDEELL: 1/154
991038-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 527 IDEELL: 1/154
991039-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 528 IDEELL: 1/154
991044-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 533 IDEELL: 1/6
991045-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 534 IDEELL: 1/154

PENGEHEFTELSER

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

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

2024/1366686-1/200 25.04.2024 11:50	PANTEDOKUMENT Beløp: NC Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2110771-1/200 17.10.2024 13:29	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 6 250 000 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2235077-1/200 13.11.2024 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1967/6345-3/100 13.10.1967	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse

GRUNNDATA

1967/990021-1/100 13.10.1967	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 133

2020/1359134-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 55 BNR: 317
2024/87628-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 55 BNR: 317

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Dbnr. 6345
den 13/10 1967

Festekontrakt

Mellom gårdbruker Bjørn Mortensen, f. 14. 3. 1903, nedenfor kalt grunneieren, og

Arne Hannevik

nedenfor kalt festeren,

Stempelmerker kr. 275,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 26/4 – 1967
av Bönnarke & Rygh

er i dag inngått sådan festekontrakt:

§ 1.
Gjenstand.

Grunneieren bortfester til festeren tomt nr. 181 av sin eiendom gnr. 55, bnr. 133 i Asker. Tomtens beliggenhet og foreløbige grenser fremgår av reguleringskart over gnr. 55, bnr. 1 m. fl. senest datert . De endelige grenser blir å fastlegge ved kart- og oppmålingsforretning, som grunneieren vil begjære avholdt. Tomten vil dermed få eget bruksnummer.

Grunneieren bortfester dessuten til festeren en så stor ideell andel av de områder av bnr. 82, 132 som iflg. reguleringsplanen er utlagt til grøntareal, som svarer til en brøk hvor telleren er 1 og nevneren det antall boligenheter som blir oppført på bnr. 82, 132, foreløbig regnet til 147. Disse områder vil likeledes få sine endelige grenser fastsatt ved kart- og oppmålingsforretning, som grunneieren vil begjære avholdt. Grøntarealene vil dermed få egne bruksnumre.

Festeren har gjort seg kjent med grunnbokens utvisende og alle forhold vedrørende eiendommen, således vei-, kloakk-, reguleringss-, bebyggelses- og naboforhold, og eiendommen bortfestes i den tilstand den skal befinne seg på overtagelsesdagen (jfr. § 3), sammenlign bestemmelsene om behandling av tomter i prospektet.

§ 2.
Anvendelse.

På tomten skal oppføres beboelseshus, dessuten eventuelt garasje. Ingen bygning må benyttes til handels- eller fabrikkvirksomhet e.l., eller herberge- og pensjonatdrift.

Grøntarealene skal benyttes overensstemmende med reguleringsvedtektene, og nærmere bestemmelser som måtte treffes mellom grunneieren og festerne i fellesskap, evtl. en stiftendes velforening.

Festeren er gjort kjent med reguleringsvedtektene, som er bindende for ham.

Prydtrær på tomten plikter festeren å bevare. Oppstår det tvil om hva som er prydtrær, avgjøres dette med endelig virkning av grunneieren .

§ 3.
Overtagelse.

Festeren overtar eiendommen samtidig som han overtar det oppførendes hus, jfr. herom kjøpekontrakt av i dag mellom BEBO A/S som selger og festeren som kjøper.

§ 4.
Festeavgift.

a) Den årlige festeavgift skal utgjøre 6 % av grunnverdien eller så høy prosentsats som myndighetene til enhver tid tillater inntil denne grense. For tiden er satsen 4 % (jfr. kgl. res. av 18. juli 1958).

Hvis den av myndighetene fastsatte prosentsats av grunnverdien oppheves eller lempes, skal festeavgiften heves tilsvarende fra og med det følgende kalenderår, begrenset til 6 % av grunnverdien.

b) Grunnverdien fastsettes med virkning for 5-årsperioder. Første periode regnes å løpe ut 31. 12. 1967, neste 31. 12. 1972, o. s. v.

c) I den periode som løper ut 31. 12. 1967, er grunnverdien fastsatt ved takster av Asker Prinemnd, datert 13. 11. 1964. Tomtens grunnverdi er satt til kr. ; grøntarelenes til henholdsvis kr. ,— og kr. pr. m². Så snart de i § 1 omhandlede kart- og oppmålingsforretninger er avholdt, vil grunnverdien dermed være bestemt. Det bemerkes at ved beregningen av grunnverdien — både for første og senere perioder — skal tomtens areal regnes til midte av vei der hvor den grenser mot vei (også for veigrunn som offentlig myndighet måtte kreve seg tilskjøtet i forbindelse med overtagelse av veier).

For de følgende perioder (jfr. litra b) skal grunnens verdi fastsettes uten hensyn til den påstående bebyggelse. Det skal ved fastsettelsen tas hensyn til både eventuelle endringer av engrossprisindeksen og endringer av verdien av tomtene i strøket.

Blir partene ikke enige om verdsettelsen, avgjøres denne av en nemnd på 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av grunneieren, en av festeren, og en (formannen) av Sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum.

d) Den årlige avgift erlegges forskuddsvis den 2. januar for hvert kalenderår, til grunneieren eller den han bestemmer.

Ved underskrift av nærværende festekontrakt erlegger festeren beregnet avgift for tidsrommet 1. 1. 1965—31. 12. 1967. Da tomten og grøntarealene ennå ikke er oppmålt, beregnes denne avgift på basis av en antatt gjennomsnittsstørrelse av tomtene, nemlig 1 100 m², slik at den foreløbige avgift for nevnte tidsrom vil utgjøre kr. ..... Ved betaling av festeavgift for 1968, som skal finne sted 2. januar 1968, blir for meget eller for lite betalt avgift for tiden

inntil 31. 12. 1967 å avregne, på basis av den endelige oppmåling av tomten og grøntarealene som da antas å foreligge.

Foreligger ikke målebrev på dette tidspunkt, betales avgift for 1968 på basis av Asker Oppmålingsvesens erklæring om tomtens antatte, omtrentlige areal, tillagt 0,1 mål for antatt andel av grøntarealene, idet for meget eller for lite betalt avgift for tiden inntil 31. 12. 1967 avregnes på den nevnte basis. Tilsvarende forholdes med festeavgiften for kommende år, inntil målebrevet foreligger. Når målebrev utstedes, foretas pr. 2. januar neste år endelig avregning etter dette, regnet tilbake fra 1. 1. 1965.

e) Som sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften har grunneieren panterett i festeretten samt den på eiendommen stående bebyggelse og/eller dennes assuransesum, for 1 års forfalt festeavgift med eventuelt påløpne renter og omkostninger, prioritert etter byggelånet og senere 1. og 2. prioritets pantelån, begrenset til 80 % av kjøpesummen for huset.

§ 5.

Skatter, avgifter og utgifter på eiendommen.

Festeren svarer fra overtagelsesdagen — se § 3 — alle utgifter på eiendommen, herunder skatter, avgifter (om festeavgift se dog § 4), refusjoner m. v. som er eller måtte bli pålagt eiendommen. Festeren overtar likeledes eventuelt gjerdeplikt, plikt til snerydning etc. som er eller måtte bli pålagt eiendommen.

§ 6.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år regnet fra 1. 1. 1963. Festeren skal innen 1 — ett — år før festetidens utløp gi grunneieren skriftlig meddelelse om han ønsker å feste arealet på ny, og er da fortrinnsberettiget til å få ny festekontrakt. Ønsker grunneieren ikke å inngå ny festekontrakt, skal han på sin side gi festeren skriftlig meddelelse herom innen en måned etterat festerens foran nevnte meddelelse er mottatt. Grunneieren skal i så fall overta bebyggelsen etter takst.

§ 4, litra c) siste ledd får tilsvarende anvendelse.

§ 7.

Vedlikehold og forsikring.

Festeren plikter å vedlikeholde bebyggelsen, samt å holde den fullverdiforsikret i godkjent forsikringsselskap. I tilfelle brann har grunneieren rett til av assuransesummen å heve nødvendig beløp til ryddiggjøring av tomten, såfremt festeren ikke vil gå til omgående gjenoppførelse.

§ 8.

Overdragelse og pantsettelse av festerett m. v.

Festeren har rett til i sin helhet å overdra, likeledes pantsette, festeretten sammen med de bygninger som til enhver tid er eller måtte bli oppført på tomten. Deling og/eller underbortfeste av tomten er ikke tillatt. For å få gyldighet må alle overdragelser av festerett forelegges grunneieren til påtegn. Grunneieren kan dog ikke nekte overdragelse i noe tilfelle.

§ 9.

Tinglysing m. v. av festekontrakten.

Nærværende kontrakt er betinget av at den i dag undertegnede kjøpekontrakt om det på tomten oppførendes hus — mellom BEBO A/S som selger og festeren som kjøper — ikke blir annullert i henhold til denne kjøpekontrakt. Skulle det skje, annulleres også nærværende kontrakt.

Underskrevet festekontrakt utleveres festeren efter overtagelsen (jfr. § 3) og når byggelånet er konvertert for denne tomts vedkommende. Samtidig tinglyses festekontrakten, som på dette tidspunkt er endelig.

§ 10.

Omkostninger.

Alle utgifter som er forbunnet med opprettelse av nærværende kontrakt, herunder utgifter med pristakst, oppmålings- og kartforretning, stempelavgift og tinglysingsgebyr samt 2 % provisjon, betales av festeren. Utgiftene betales ved kontraktens underskrift.

Nærværende festekontrakt underskrives i 4 eksemplarer, hvorav grunneier, fester, Berntsen & Boe A/S og megler beholder hver sitt.

Oslo, den 31/3 1967

Som grunneier: Bjørn Mortensen

Som fester: Arne Hannevik

Jeg bekrefter at Bjørn Mortensen har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at han er over 21 år.

Oslo, den 31/3 1967

Paul Røer
Høyesterettsadvokat

Som rettighetshaver iflg. grunneierens erklæring av 23. juli 1960 aksepterer vi nærværende festekontrakt.

Oslo, den 31/3 1967

Berntsen & Boe A/S
Trygve Berntsen

Arealet er iflg. Asker Oppmålingsvesens erklæring ca. 1,3mål.
Årlig festeavgift efter 6% av takstverdi blir dermed kr. 1092,-

Tollefsløkka 48

Nabolaget Bondibroen - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km	
Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	21 min 1.6 km	
Vettre skole (1-7 kl.) 324 elever, 18 klasser	19 min 1.8 km	
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km	
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km	
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 1 km	
Asker videregående skole 486 elever	22 min 1.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ridderkleiva Linje 292	4 min 0.4 km	
Bondivann stasjon Linje L1	14 min 1.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 25 km	
Oslo Gardermoen	57 min	

BARNEHAGER

Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år) 76 barn	9 min 0.7 km	
Velodromen idrettsbarnehage (1-5 å... 114 barn	11 min 0.9 km	
Bondi barnehage (1-2 år) 12 barn	12 min 1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Bondi	6 min
Rema 1000 Risenga	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	8 min
Vettre apotek	4 min
Asker Vinmonopol	8 min

SPORT

Ridderkleiva Ballbinge	4 min
Myrabakken balløkke	7 min
Feel24 Asker Langenga	11 min
Actic Asker	18 min

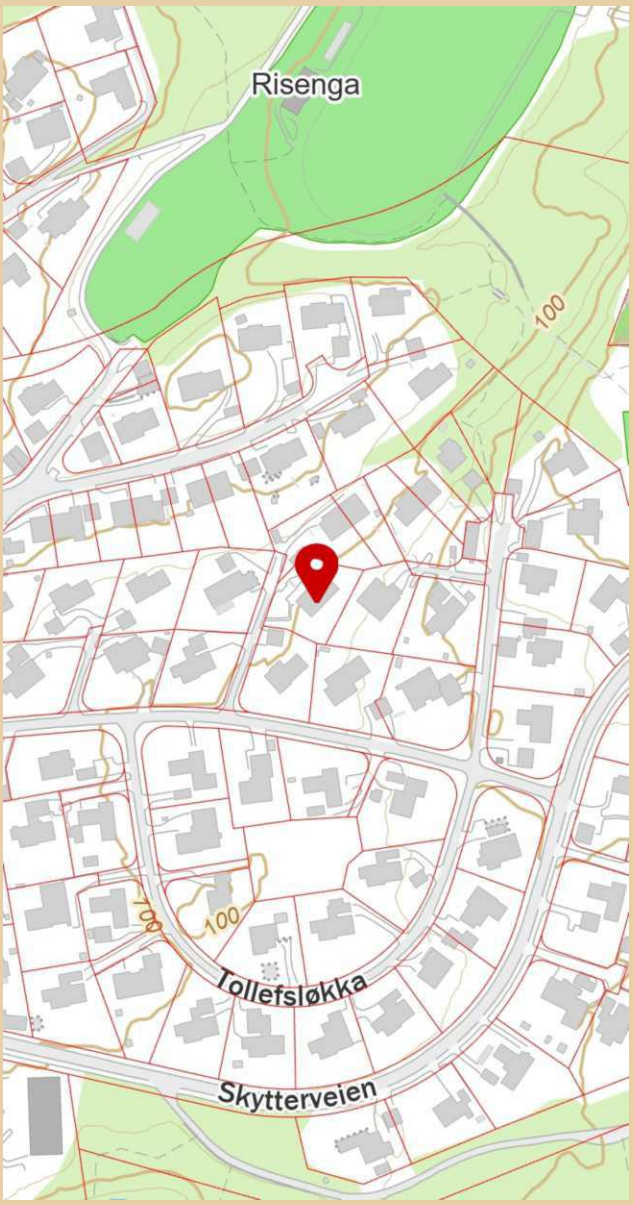
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tollefsløkka 48, 1386 Asker
Gnr. 55, Bnr. 317, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260209

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

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

E-post: carl.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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