PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

ÅNNERUDSKOGEN 124

Vedlegg

Tilstandsrapport

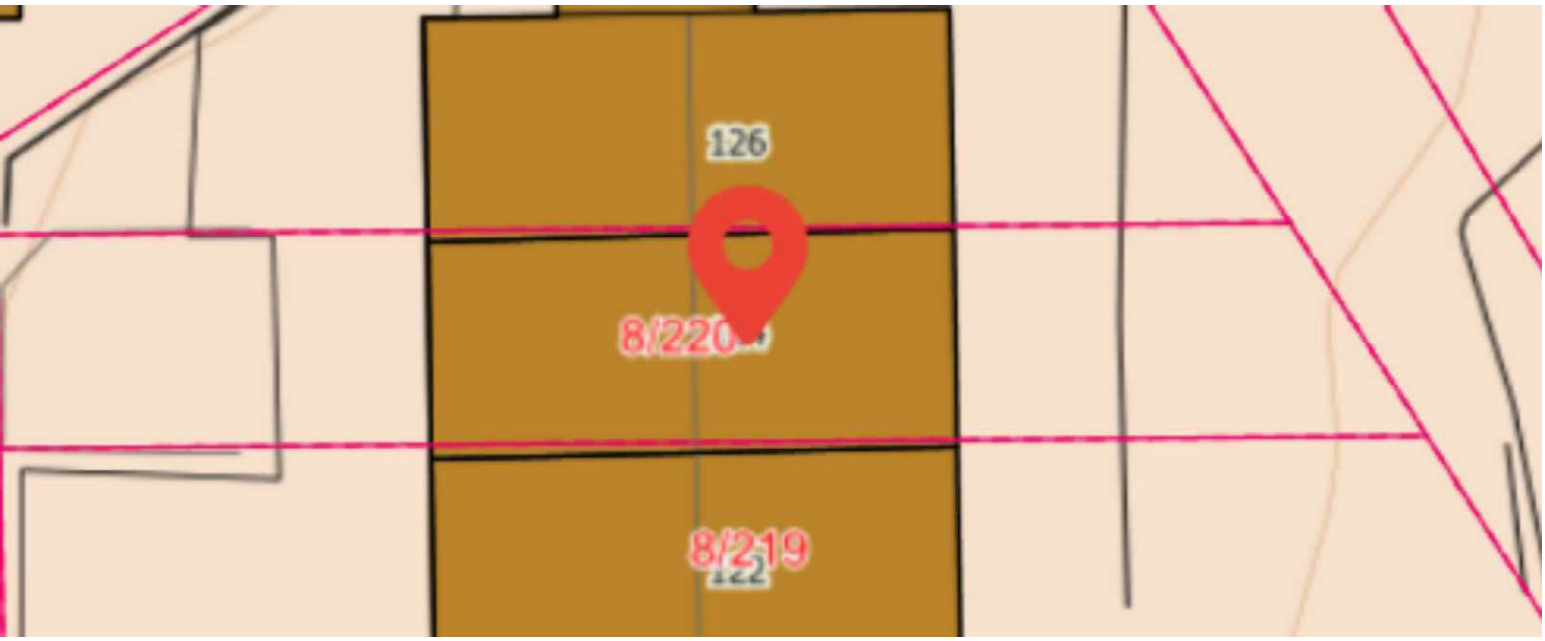
Rekkehus

Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER

ASKER kommune

gnr. 8, bnr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-2105 **Eiendomsverdi ref nr:** XN1213

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Asker Takstforum AS

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

Rapportansvarlig



Truls Stokker

Uavhengig Takstingeniør

truls@atfas.no

901 49 880

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER
Gnr 8 - Bnr 220
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

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

Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER
Gnr 8 - Bnr 220
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 1967.
Ny taktekking i 2013.
1 bad samt kjøkken fra 2005. 1 nytt bad i 2021.
Skiftet de fleste vinduer/ytterdører.
Boligen anses være normalt brukt og vedlikeholdt.
Noe avvik registrert, men et generelt bra totalinntrykk.

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Yttertekking med betongtakstein.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Pipe over tak virker ok.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Takrenner, nedløp og beslag i stål
Besiktiget fra bakken og med drone.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass samt dobbelt glass.
Vinduer i hovedsak fra 2012. 1 vindu fra 1997. 1 vindu fra byggeår.
2 vinduer fremstår som værslitte. Ellers OK.
Ytterdører i tre med isolerglass.
Nyere ytterdører.
Terrassene på terreng er understøttet av bjelker eller pilarer.
Utvendig trapper i tre.

INNVENDIG Gå til side

Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko vedr. radon.
Veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Våtrom fra 2021. Ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk.
Udokumentert membranløsning.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Våtrom fra 2005. Ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk.
Udokumentert membranløsning.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med strøm og ved.
Peisovn i stuen.
Luft/luft varmepumpe.
Gulvvarme i entre og begge bad.

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilering i boligen.

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Innvendige vannledninger på bad i kjeller er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Luft/luft varmepumpe montert.
2 imbesiler.
Service utført siste år iht eier.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
1 faset inntak. 32 amp. hovedsikring. 12 kurser.
Sikringsskap plassert i vindfang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Det er montert varslings -og slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen har fuktsikring med drenerende masser og sprengsteinsfylling. Oppgitt fra årstall er 1967.
Grunnmuren er av betong.
Eiendommen har relativt flat tomt rundt huset.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje i fellesanlegg

• Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Rekkehus

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

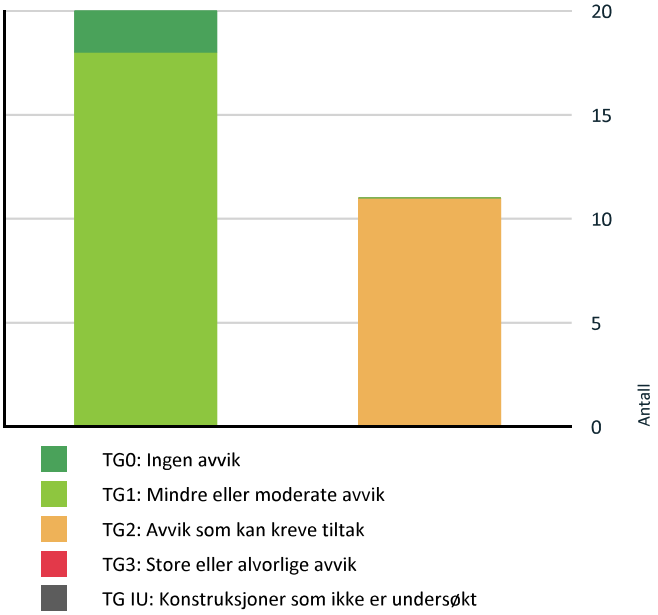
Kjelleretasjen er utvidet og innredet som rom for varig opphold uten formell godkjenning.

Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER
Gnr 8 - Bnr 220
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

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.

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
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.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER
Gnr 8 - Bnr 220
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1968

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertekking med papp.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Pipe over tak virker ok.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål
Besiktiget fra bakken og med drone.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med isolerglass samt dobbelt glass.
Vinduer i hovedsak fra 2012. 1 vindu fra 1997. 1 vindu fra byggeår.
2 vinduer fremstår som værslitte. Ellers OK.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med isolerglass.
Nyere ytterdører.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassene på terreng er understøttet av bjelker eller pilarer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

⚠ Radon

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• 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
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2021. Dokumentert utførelse.





KJELLER > BAD/VASKEROM

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30 mm fra gulv ved dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk.
Tettesjikt er dokumentert.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2005. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER
Gnr 8 - Bnr 220
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Misfargende fuger.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens er av visuell karakter.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er lokalt fall til sluk, men fall tilfredsstiller ikke forskrift.
- Misfargende og løse fuger.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens er at bruksvann ikke ledes tilstrekkelig raskt til sluk.
- Konsekvens er av visuell karakter.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk.
Udokumentert membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Udokumentert membranløsning

Konsekvens/tiltak

- Udokumentert membranløsning gir usikkerhet rundt rommets tettesjikt.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oversteget.

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

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

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

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

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanlig bruksslitasje og småskader.
• Det er ikke montert komfyrvakt.

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



Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 1 Innvendige vannledninger - bad i kjeller

Beskrivelse

Innvendige vannledninger på bad i kjeller er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe montert.
2 imbesiler.
Service utført siste år iht eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
1 faset inntak. 32 amp. hovedsikring. 12 kurser.
Sikringsskap plassert i vindfang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert varslings -og slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen har fuktsikring med drenerende masser og sprengsteinsfylling. Oppgitt fra årstall er 1967.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes, da dagens fuktsikring har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Se også «rom under terreng».

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har relativt flat tomt rundt huset.

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• 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.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Bygninger på eiendommen

Garasje i fellesanlegg



Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Trekonstruksjon tekket med papp.

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

Garasjen er meget slitt med skjevheter og lekkasjer.

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

Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER
Gnr 8 - Bnr 220
3203 ASKER

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

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

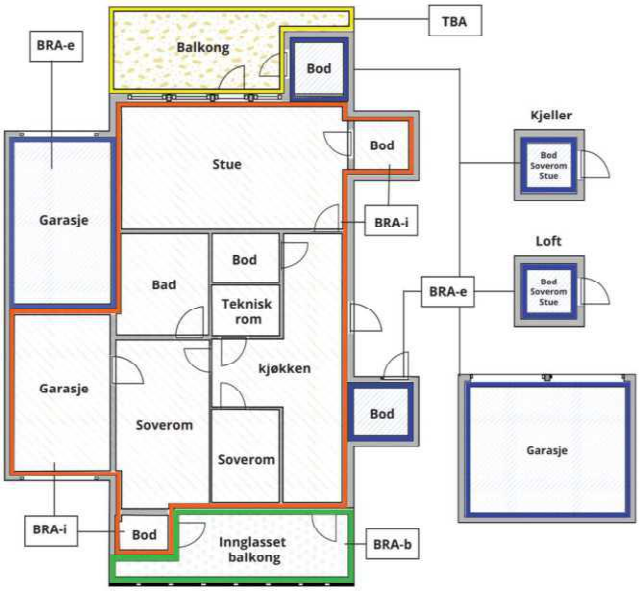
Hva er måleverdig areal?

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

Garasje i fellesanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	39			39	
1 Etasje	41			41	38
2 Etasje	41			41	
SUM	**121**				**38**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bad/vaskerom, soverom, bod		
1 Etasje	Entré, kjøkken, stue/spisestue		
2 Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjelleretasjen er utvidet og innredet som rom for varig opphold uten formell godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendig oppusset bl.a. nytt bad i kjeller samt varmepumper.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Øyvind Hornseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	8	220		0	128.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ånnerudskogen 124

Hjemmelshaver
Hornseth Maja

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Asker kommunes kartverk - flom og skredkart			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Radonkart			Gjennomgått		Nei

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	
2	08.09.2026	
3	08.09.2026	
4	10.09.2026	

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

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.»*

Forutsetninger

som spesialavfall.
For eksempel ble det frem til ca. 1980 benyttet materialer som må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering. Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260204
Addresse	Ånnerudskogen 124		
Postnr.	1383	Sted	ASKER
Selgers navn	Maja Hornseth		

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?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

4481913

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bad 2 etg.Sprekk i flis, fuger i dusjsone bør fuges på nytt.Vindu av eldre dato bør byttes.

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:

Bygget helt nytt bad / vaskerom i underetasje i juni 2021.

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:

Samsvarserklæring fra A&B Byggmontasje A/S, Eternittveien 50,bygg 22,3470 SlemmestadFakturabilag fra Grønn strøm A/S ,Sandakerveien 24C,0473 Oslo. v Truls Irgens

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele rommet ble utvidet sammen med en tilstøtende bod, Pigget ned betongen og bygget opp med varmekabler,nye sluk dusjsone, vegghengt toalett,opplegg for vask og tørk. elektrisk vifte for utlufting.Led belysning med spotter i taket og i dusj sone.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Som ovenfor

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:

Samme som ovenfor

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:

Fakturaer fra Grønn strøm A/S ,Sandakerveien 24C,0473 Oslo. v Truls Irgens

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Bygget helt ny terrasse med trapp fra stuedel i 2021.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt og skrudd terrassebord + bygging av trapp.Samboer til huseier er utdannet tømmermester.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Noe fra A&B Byggmontasje + Christoffer Nilsen (tømmermester)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nytt Bad/Vaskerom som er beskrevet ovenfor fra 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Usikker på årstall,men et stort dobbelt soverom + kjellerstue med downlights.

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

Beskrivelse

Dimmer bryter på soverom i 2 etg virker ikke alltid som den skal

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:

Godkjent av ELVIA den 11.11.2024

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 frem kopi:

Faktura

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?:

ELVIA TILSYN

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

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

Rens og service på Varmepumpe med 2 innedeler fra Mitsubishi i 2026.

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:

Faktura fra Envieco A.S ,Brobekkveien 100,0582 Oslo

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

evieco

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, alt er i orden.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garsje i rekke.Garasjen bør utbedres,evt bygges ny i samarbeide med tilstøtende naboer.Garasjen brukes i dag til lagring av utemøbler,grill,ski ,dekk og annet.

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

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

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

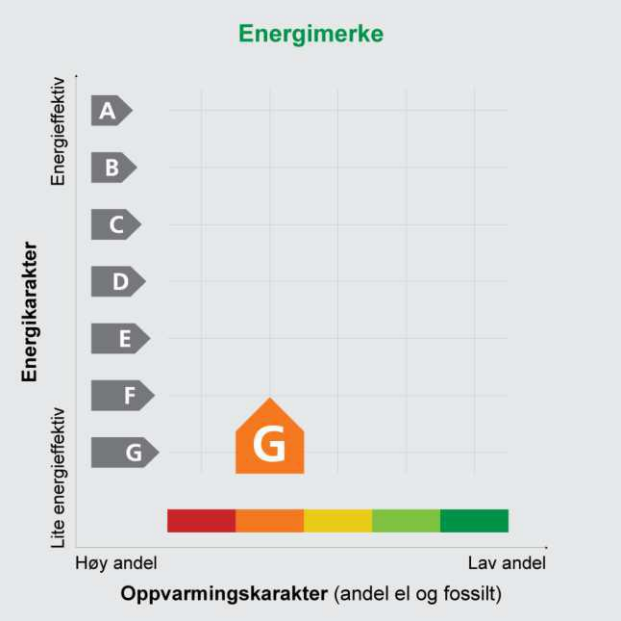
Signert av *Maja Hornseth*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Ånnerudskogen 124
Postnr	1383
Sted	Asker
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8
Bnr.	220
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1101869
Dato	25.02.2020



Innmeldt av	EIVIND BØE

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

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

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

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

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

Målt energibruk: 14 957 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 957 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 favner ved

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ånnerudskogen 124
Postnr/Sted: 1383 Asker
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 25.02.2020 19:55:42
Energimerkenummer: A2020-1101869
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: EIVIND BØE

Gnr: 8
Bnr: 220
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Årsmøteprotokoll - årsmøte 2025 i Ånnerudskogen Sameie og Vel

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

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

Dagsorden

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

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2. Årsberetning 2024

Dugnader

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

Hageavfall

Det ble i 2023 bestilt totalt 4 kontainere.

Det ble også bestilt en restavfallsconteiner.

Facebook

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

Kommentar:
- styret sjekker alternative nettløsninger og kommunikasjonskanaler for 2026

Sak 3: Regnskap 2024 og budsjett 2025

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

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

Regnskap vel (rekkehus) 2024

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

Budsjett sameiet 2025:

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

Avstemming for Sak 3 i sin helhet.

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

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

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

Sak 4: Andre oppgaver

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

Øvre lekeplass: Maurtue fjernes, apparat skal vaskes

Betalinger:

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

Grusbanen

søke kommunen om hva vi kan få til med grusbanen.

Nettside:

styret sjekker alternative nettløsninger og kommunikasjonskanaler for 2026

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

Sak 5: Valg av styre – vel og sameie

Styrets sammensetning fram til årsmøtet:

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

Styrets forslag til nytt styre 2025:

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

Styrets innstilling til nytt styre ble vedtatt av årsmøtet.

Sak 6: Innmeldte saker

Ingen innmeldte saker.

Andre saker:

Brygga og flytebrygga ved Hogstadvannet

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

Fartsdumper på veien er det satt en stopper for.

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

Signatur:

Arne Harsheim

Arnhild Stenberg

Vedtekter for sameiet

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

§ 1

Definisjoner

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

§ 2

Formål

Ånnerudskogen sameie har til formål å:

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

§ 3

Disponering

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

§ 4

Utgiftsfordeling

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

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

§ 5

Vedlikehold

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

§ 6

Garasjer

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

§ 7

Forhold knyttet til rekkehuseiendommen

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

§ 8

Styret

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

§ 9

Styrets kompetanse

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

§ 10

Om styremøtet

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

§ 11

Om årsmøte

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

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

§ 12

Innkalling til årsmøte

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

§ 13

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 14

Møteledelse og flertallskrav

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

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

§ 15

Revisjon og regnskap

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

§ 16

Endringer i vedtektene

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

§ 17

Habilitetsregler for styret

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

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

Vedtekter for Ånnerudskogen Garasjelag SA

Disse vedtektene ble vedtatt på stiftelsesmøte 17. januar 2008.

Følgende paragrafer er tilført den 29. April 2008 i forbindelse med registrering i Enhets- og Foretaksregisteret: § 3.3, § 4 annet avsnitt, § 5.1, § 5.3 punkt 5.
Disse endringene er gjort for å tilfredsstille kravene i den nye Samvirkeloven av 1.1.2008.

Følgende paragrafer er endret den 9. oktober 2012:
§ 3.1, § 3.2, § 3.4, § 5.3. Dette for å gjenspeile at en andel kan deles av 2 medlemmer som bor i samme husstand, ref. § 3.1.
§ 8 (§ 9). Endret slik at oppløsning av garasjelaget krever enstemmighet av alle andelene.
§ 3.4. Endret for å reflektere at noen husstander har tinglyst rett på garasjeplass.

Følende paragrafer er endret den 3. november 2014.
§ 3.1. og § 3.4. Endret for å reflektere utvidelse av garasjelaget med 4 nye andelshavere.
Fjernet krav om andelsbevis. Medlemskap registreres i enhetsregisteret.
§ 5.2. og § 5.3. Styreleders stemme teller dobbelt ved stemmelikhet.

Følgende paragraf ble tilført den 15. november 2020:
§ 7. Lagt til i forbindelse med installasjon av infrastruktur for lading av el- og hybridbiler i garasjerekkene.

Følende paragraf er endret den 15. november 2020:
§ 3.1. Fjernet krav om registrering og oppdatering av medlemslisten i Enhetsregisteret da det ikke er mulighet for dette lenger. Styret fører liste over medlemmer.

Følgende paragraf er endret den 1. oktober 2025:
§ 5.2 Styret: Presiserer at en av de tre i styret må fungere som kasserer. Modell med rotasjon av styrelederververvet når ingen stiller til valg og honorar for styreleder, kasserer og styremedlem er lagt til.

§ 1 Andelslaget

Andelslaget "Ånnerudskogen Garasjelag SA", også kalt laget, er et selskap med fast medlemstall og begrenset ansvar. Laget eies og drives av medlemmene i henhold til disse vedtektene og de retningslinjene for drift som årsmøtet fastsetter. Medlemmene hefter bare med sitt andelsinnskudd for lagets forpliktelser. Laget har sitt kontor i Asker kommune.

§ 2 Formål

Laget eier og driver garasjerekker i Ånnerudskogen Sameie. Lagets formål er å drive garasjerekkene til beste for medlemmene i laget.

Laget er et non-profit selskap. Laget skal allikevel sørge for at det er økonomi og kapital nok i selskapet til å utføre nødvendig vedlikehold av garasjerekkene og naturlig tilhørende områder. Laget plikter å holde fellesforsikring for garasjerekkene.

§ 3 Medlemskap

1. <u>Medlemskap</u>

Medlemmene består av de personer som har en andel i laget. Et medlem kan ikke ha mere enn en andel i laget, og en husstand i Ånnerudskogen Sameie kan ikke ha mere enn en andel i laget. En andel kan deles på 2 medlemmer hvis disse bor i samme husstand.

Det er til enhver tid 16 – seksten – hele andeler i laget.

Andelen er personlig og følger ikke huset. Medlemskapet plikter likevel at andelshaver eier et rekkehus i Ånnerudskogen Sameie. Et medlem kan ikke si fra seg andelen uten at en annen huseier i Ånnerudskogen Sameie kjøper eller overtar andelen. Se forøvrig § 3.4 Overdragelse av andeler.

Styret fører protokoll over medlemmer og andeler. En kopi av disse vedtektene skal sendes nye medlemmer.

2. Medlemmenes rettigheter og plikter

Hver hele andel gir rett til disposisjon av en nærmere angitt garasjeplass i en av garasjerekkene til laget.

Medlemmet kan forandre garasjeplassen innvendig, dog ikke slik at bruksområdet for garasjeplassen endres, eller på en slik måte at bygningsmassen skades eller svekkes på noen måter. Medlemmet kan ikke fritt forandre den ytre bygningsmassen, dvs. at farger, kledning m.a. ikke må endres i forhold til den øvrige ytre fasaden.

Det er ikke tillatt å lagre materialer og gjenstander som kan være farlige eller skadelige, og som kan ødelegge bygningsmassen, herunder gjenstander og materialer som strider mot forsikringsvilkårene. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassen på en slik måte at bygningsmassen skades eller svekkes på noen måter. Unntatt er slitasje som følge av normal bruk av garasjeplassen.

Hvert medlem må selv betale for strøm brukt i garasjeplassen han/hun disponerer. Hvert medlem må også bekoste innvendig vedlikehold selv. Unntatt er vedlikehold som naturlig hører inn under vedlikehold av felles bygningsmasse, f.eks. gulvdekke, tak, takstoler, vegger, o.l., med mindre slitasjen er resultat av unormal bruk og anvendelse av garasjeplassen.

Ved bortleie av garasjeplassen er de øvrige sameiere i Ånnerudskogen Sameie fortrinnsberettiget til leie i hht. til Sameiets vedtekter. Den som ønsker å leie bort sin garasje plikter å varsle garasjelagets styreleder. Styreleder i laget vil da informere styreleder i Ånnerudskogen Sameie som håndterer denne prosessen videre.

Medlemmene har rett til lik og rettferdig bruk av lagets tjenester. Medlemmene har rett og plikt til å ta imot tillitsverv. Medlemmene plikter å delta på dugnader. Medlemmene plikter å følge vedtekter og retningslinjer for driften av laget.

3. Medlemskontingent

Medlemmene betaler en årlig medlemskontingent. Denne fastsettes av årsmøtet.

4. Overdragelse av andeler

Andelen kan ikke overdras, omsettes, pantsettes eller tas utlegg i, med unntak som beskrevet i denne paragraf.

Andelen kan selges eller overdras til en annen person som eier rekkehus i Ånnerudskogen Sameie, under forutsetning at disse vedtektene ikke brytes. Andelen kan bare selges eller overdras i hele andeler, selv om en andel deles av to medlemmer i samme husstand.

Dersom en andel overdras eller selges vil den nye andelshaveren automatisk bli medlem i laget. Overdragelse eller salg av andelen skal skriftlig varsles styret i laget innen 4 - fire - uker etter overdragelsen eller salget.

Dersom medlemmet ved salg eller av andre årsaker ikke eier rekkehus i Ånnerudskogen Sameie lenger, må medlemmet enten selge eller overdra sin andel til en annen huseier i Ånnerudskogen Sameie eller overdra andelen til kjøper av huset. Dette må gjøres innen 8 – åtte – uker etter at eieforholdet til rekkehuset i Ånnerudskogen Sameie er opphørt. Hvis ikke, vil styret inndra andelen, og søke å finne en ny andelshaver snarest.

Dersom en andelshaver eier et rekkehus i Ånnerudskogen Sameie som har tinglyst rett på garasjeplass, plikter andelshaveren å slette denne tinglysningen dersom andelen selges eller overdras til noen andre.

5. Sanksjoner

Medlemmer som opptrer grovt uaktsomt, eller på annen måte antas å kunne skade laget, kan etter vedtak på årsmøte ekskluderes fra laget. Medlemmet må da selge eller overdra andelen til en annen huseier i Ånnerudskogen Sameie innen 8 - åtte - uker etter årsmøtet. Hvis ikke, vil styret inndra andelen, og søke å finne en ny andelshaver snarest.

§ 4 Andelskapital

Hvert medlem tegner en andel på NOK 130.000. Andelen innbetales på lagets bankkonto. Ved overdragelse eller salg av en andel, trenger ikke nye andelshavere å betale denne andelskapitalen.

Andelen skal ikke forrentes eller tilbakebetales ved utmeldelse. Evt. årsoverskudd kan disponeres i hht. Samvirkelovens § 26.

§ 5 Lagets organ og myndighetsområder

1. Daglig leder

Laget skal ikke ha daglig leder.

2. Styret

Laget ledes av et styre og forpliktes ved underskrift av leder og et styremedlem. Styret velges av og blant medlemmene på årsmøtet. Styret består av leder og to styremedlemmer. En av disse fungerer som kasserer for laget. Styrets leder velges særskilt. Ved stemmelikhet på møter, teller styreleders stemme dobbelt.

Valgperioden er ett år for styreleder og to år for styremedlemmer. Styret forbereder årsmøtet og forbereder og gjennomfører andre medlemsmøter etter behov. Laget fører protokoll fra sine møter. Styret er ansvarlig for lagets daglige drift, og at den er i samsvar med vedtektene og retningslinjene for denne. Styret organiserer vedlikehold og innkaller til dugnad ved behov.

Av §3.2 fremgår det at medlemmer har rett og plikt til å ta imot tillitsverv. For å unngå innlåsningseffekt, der styremedlemmer blir sittende i mangel på villige kandidater, ble følgende modell vedtatt på årsmøtet i 2025:

- **a.** Styremedlemmer sitter i 2 år av gangen, styreleder for 1 år av gangen
- **b.** Styremedlemmer og leder kan velge å stille til valg selv for flere perioder
- **c.** Dersom styremedlemmer eller leder ønsker å gå ut av styret skal de først sende ut to forespørsler via e-post til garasjelaget. Melder det seg en eller flere kandidater avholdes valg på ordinær måte.
- **d.** Hvis ingen kandidater melder seg kan styret tilordne vervet til neste garasje på listen jfr. skjema under. Etter H4 går vervet til B1.
- **e.** Hvis et styremedlem eller leder selger sin andel i styreperioden, så skal det først forsøke å rekruttere nytt styremedlem etter punkt 3, hvis ingen melder seg kan vervet tilordnes neste garasje på listen.

f. Rotasjonsskjema ved manglende kandidater til styreledervervet:

Brun garasjerekke:	
Garasje nr:	**Adresse:**
B1	Ånnerudskogen 94
B2	Ånnerudskogen 96
B3	Ånnerudskogen 92
B4	Ånnerudskogen 90
B5	Ånnerudskogen 120
B6	Ånnerudskogen 132
B7	Ånnerudskogen 99
B8	Ånnerudskogen 82
B9	Ånnerudskogen 86
B10	Ånnerudskogen 97
B11	Ånnerudskogen 85
B12	Ånnerudskogen 91
Hvit garasjerekke:	
Garasje nr:	**Adresse:**
H1	Ånnerudskogen 93
H2	Ånnerudskogen 89
H3	Ånnerudskogen 64
H3	Ånnerudskogen 64
H4	Ånnerudskogen 60

g. Det innføres fra 2026 styrehonorar i garasjelaget etter følgende modell:
   - Styreleder: kr. 3.000 pr. år
   - Kasserer: kr. 2.000 pr. år
   - Styremedlem: kr. 1.000 pr. år

3. Årsmøte

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Hver hele andel representerer én stemme på årsmøtet. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.

Det skal som minimum holdes ett årsmøte pr. år. Årsmøtet finner sted i perioden januar – mars hvert år. Til årsmøtet foreligger styrets årsberetning og saksliste for årsmøtet. Forslag til årsmøte må foreligge 3 uker før årsmøtet, og papirene til årsmøtet skal gjøre tilgjengelig innen 2 uker før årsmøtet. Avgjørelser på årsmøtet treffes med alminnelig flertall. Årsmøte må ellers behandle:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen.
3. Styrets årsberetning.
4. Regnskap og budsjett.
5. Fastsettelse av medlemskontingent inneværende år.
6. Anvendelse av disponible midler (avsetninger i laget).
7. Fastsetting av arbeidsplan for kommende år.
8. Valg av styrets leder.
9. Valg av ytterligere styremedlemmer.
10. Andre innkomne saker.

4. Ekstraordinært årsmøte

Når minst 1/3 av andelene eller styret krever det, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte. Årsmøtet skal innkalles med minst 10 dagers frist. Innkallingen skal inneholde sakspapirer til de saker som ønskes behandlet. Det skal være minst en måned mellom ordinært og ekstraordinært årsmøte.

§ 6 Økonomiske forpliktelser

Beslutning om endring i lagets økonomiske forpliktelser som opptak av lån eller å foreta større investeringer, krever 2/3 flertall på årsmøtet.

§ 7 Lading av bil (elektrisk og hybrid) i garasjerekkene

Lading av bil (elektrisk og hybrid) i garasjelagets garasjer skal skje med ladestasjoner fra Zaptec. Bestilling av ladestasjon gjøres via styret, som kontakter installatør for montering.

Medlemmet betaler for sin ladestasjon og montering av denne.

Nødlading i stikkontakt kan gjøres til man får ladestasjon på plass, men dette gjøres i så fall på egen risiko, og kan ikke være en permanent løsning.

§ 8 Vedtektsendring

Til vedtektsendringer kreves minst 2/3 flertall på årsmøte.

§ 9 Oppløsning av laget

Forslag om oppløsning av laget må fremsettes minst én måned før innkalling til årsmøtet. Vedtak om oppløsning av laget krever enstemmighet i laget.

Ved oppløsning av laget skal all gjeld betales. Deretter deles lagets eventuelle nettoformue på andelshaverne i tråd med samvirkerettslige prinsipper.

§ 10 Voldgift

Tvist mellom medlemmene eller mellom et medlem og laget skal først søkes løst ved forhandlinger. Fører slike forhandlinger ikke fram, skal tvisten avgjøres av en voldgiftsrett på 3 - tre - medlemmer. Av disse velger partene ett medlem hver. Leder oppnevnes av herreds-/byretten i Asker kommune. Voldgiftsrettens leder skal være sakkyndig i den aktuelle saken.

34
Stadfestet 16.12.1966

Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet

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

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

Reguleringsbestemmelsene lyder:

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

§2
Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området omfatter

A Boligområder
B Friområder
C Felles bestemmelser

A. Boligområder.

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

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

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

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

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

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

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

B. Friområder

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

C Fellesbestemmelser

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

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

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

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 851,35 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	8 402,02 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

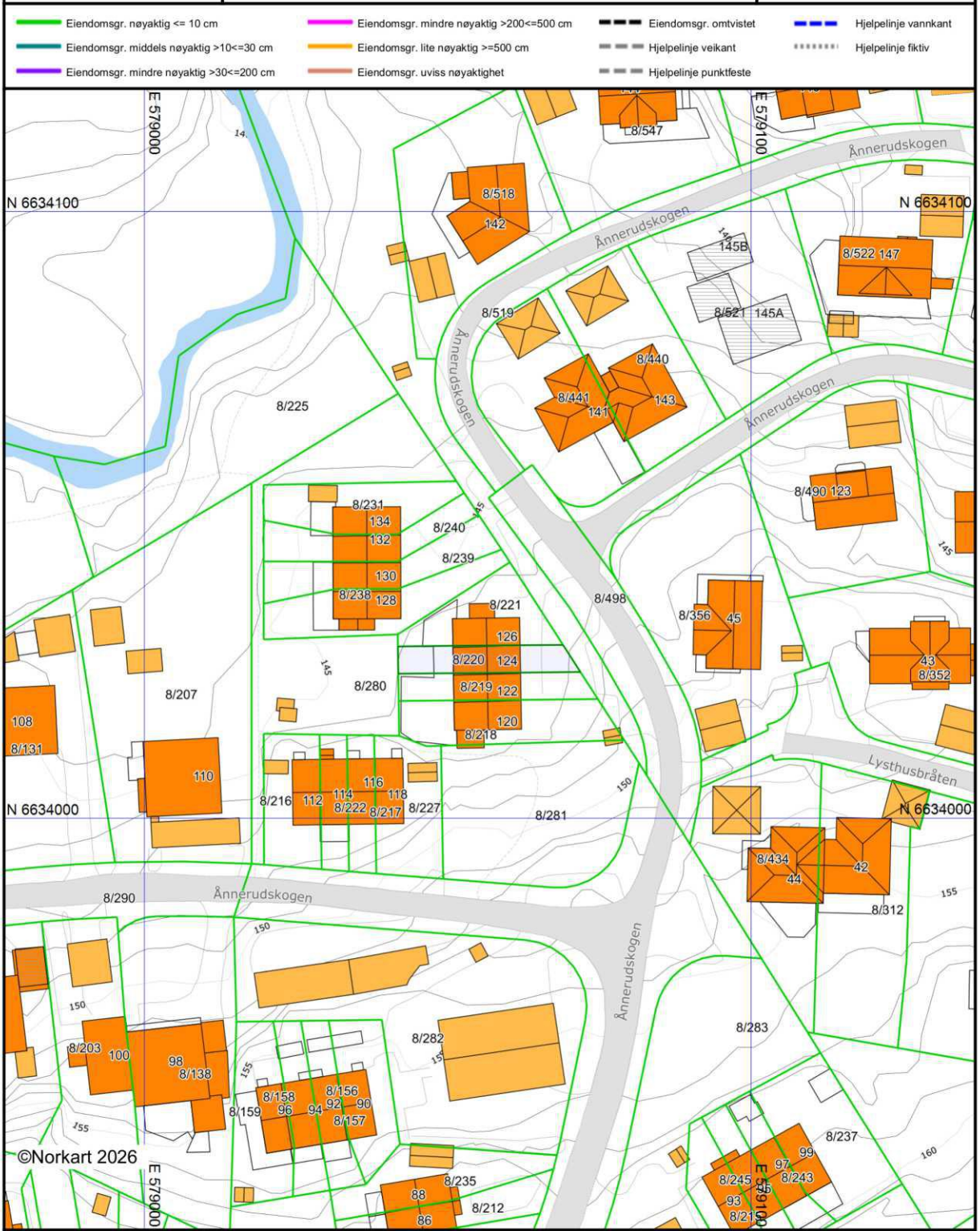
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 8/220
Adresse: Ånnerudskogen 124
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 01.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**8**	Bnr:	**220**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

Ledningskart

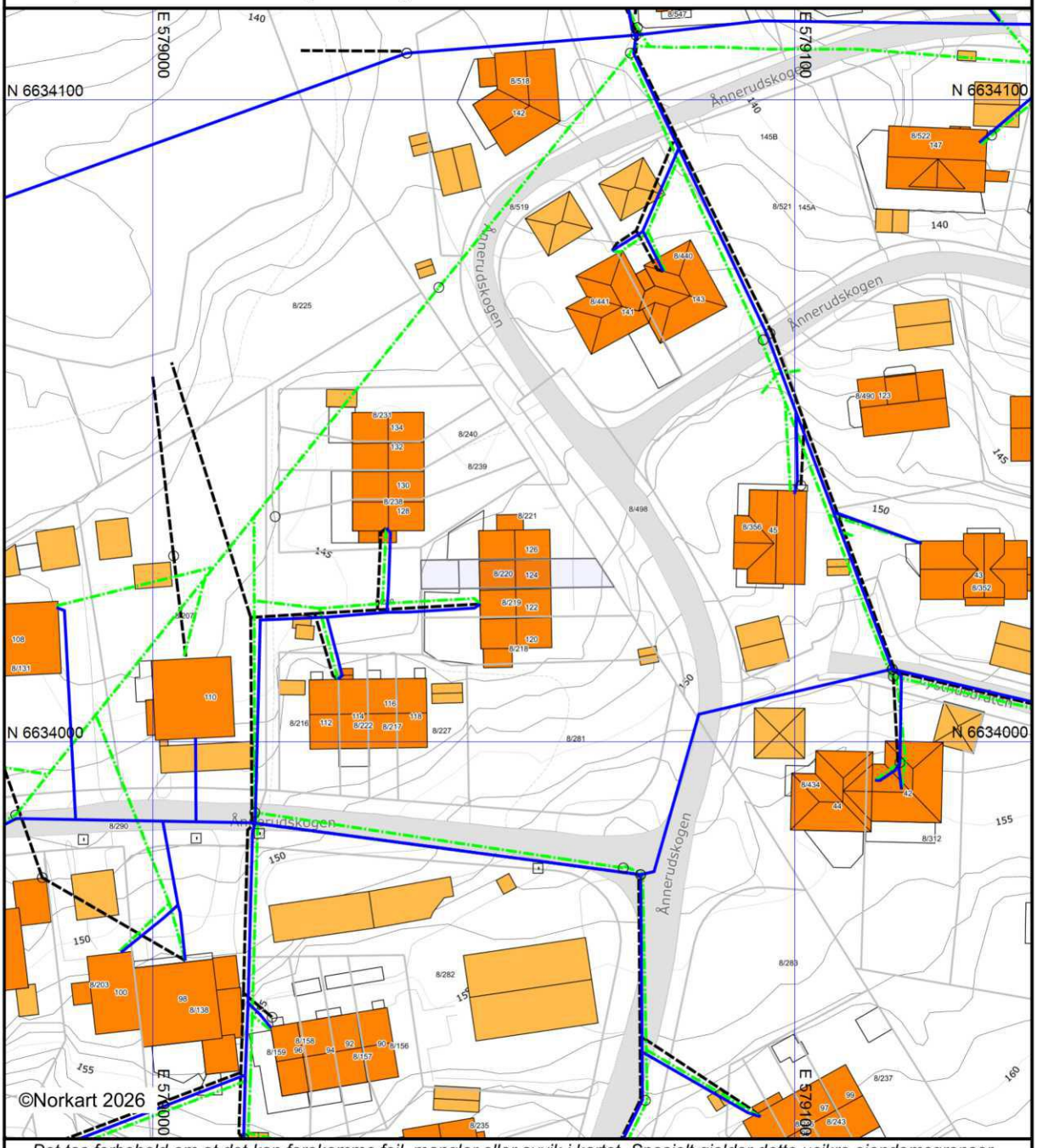
Eiendom: 8/220
Adresse: Ånnerudskogen 124
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 220	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Ånnerudskogen 124, gatenr 1057 1383 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1001 8	Hogstad Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070101 801	Asker Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 124	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.09.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	128,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/8/220	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/8/220	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	26.09.1974	Avgiver	3203/8/21	-129,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/8/220	129,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ånnerudskogen 124	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149894780			Antall etasjer:	1

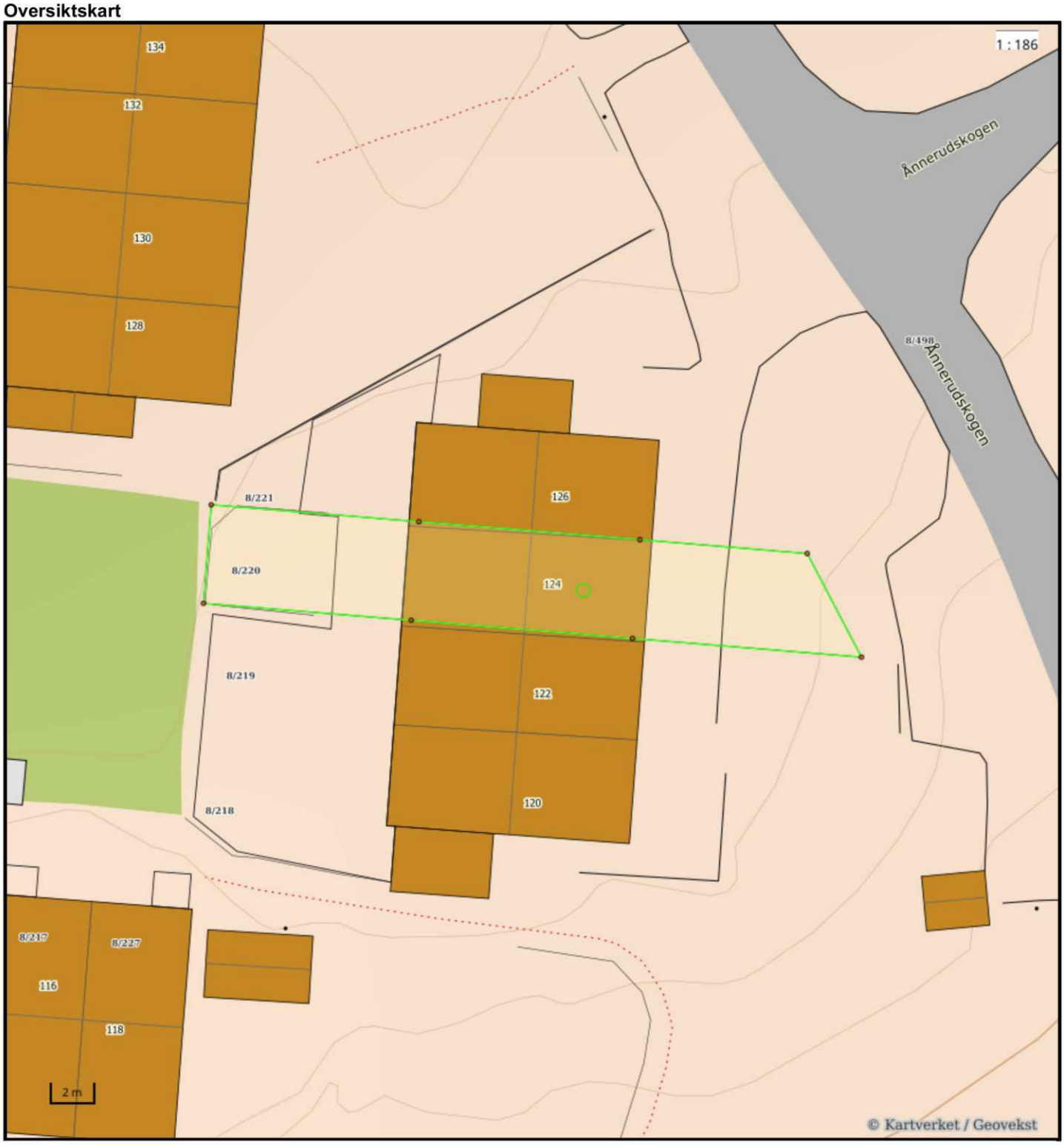
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



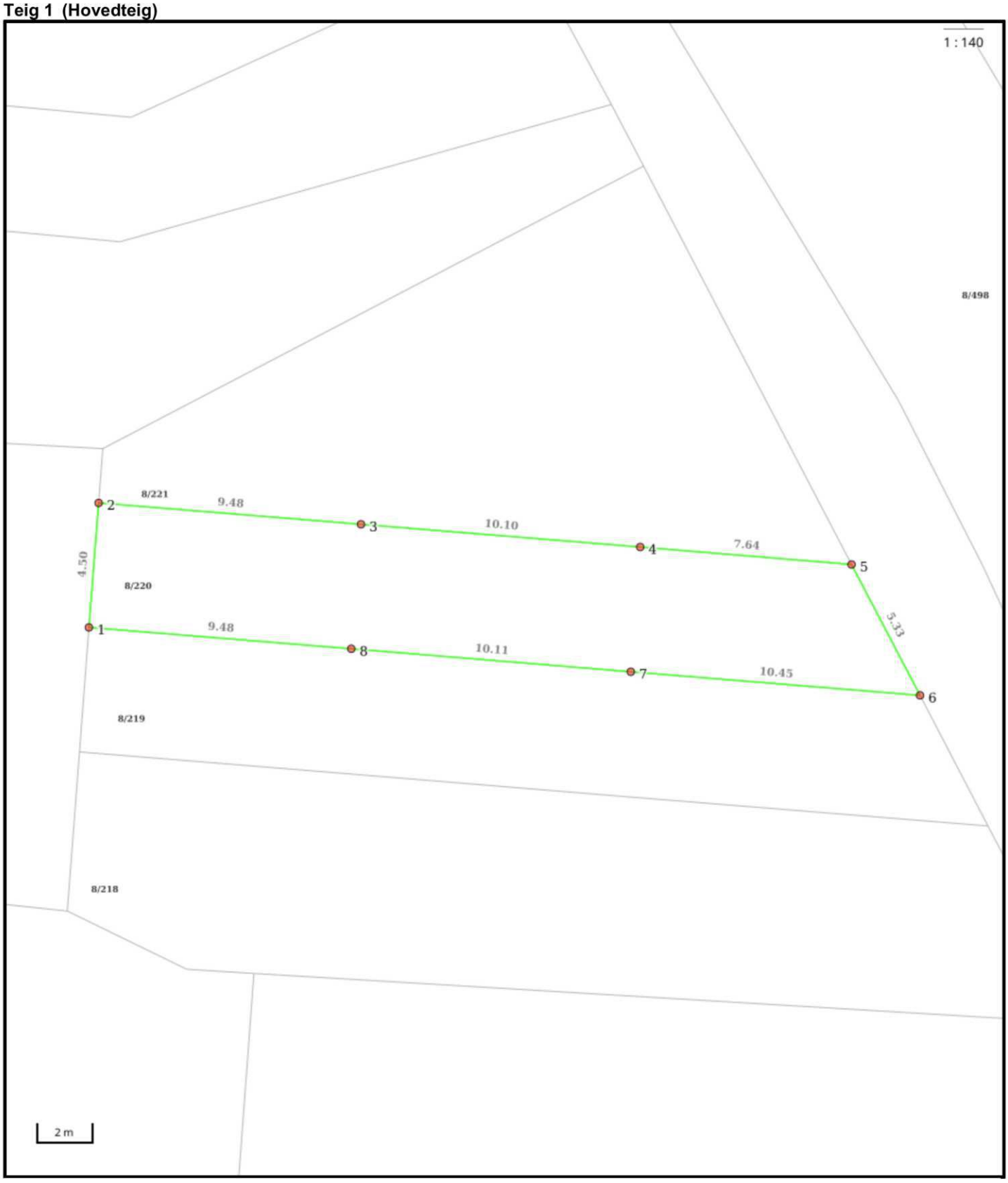
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 128,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 023,85	579 041,84	4,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 028,35	579 041,78	9,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 028,44	579 051,26	10,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 028,53	579 061,36	7,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 028,60	579 069,00	5,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 024,12	579 071,88	10,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 024,03	579 061,43	10,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 023,94	579 051,32	9,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

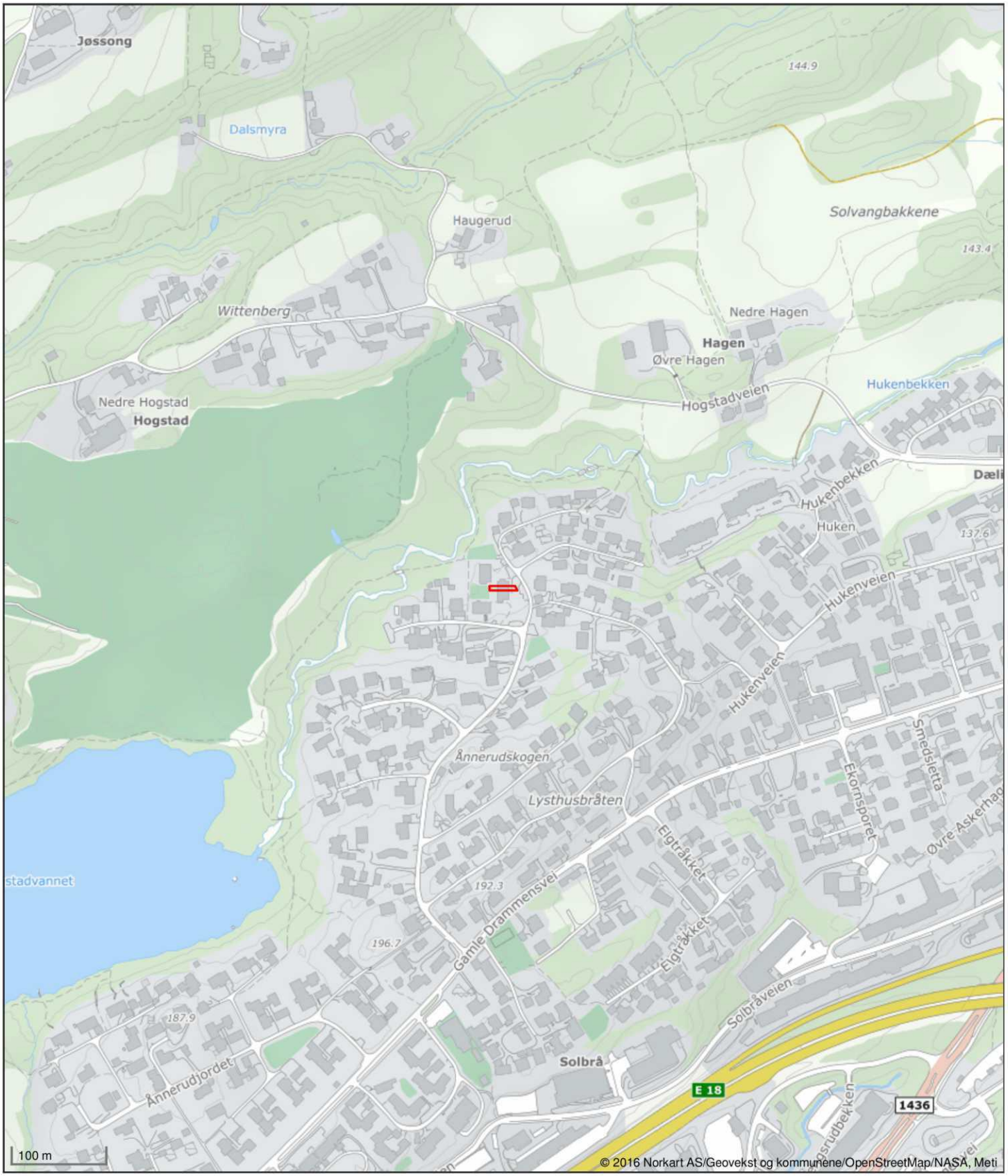
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 8/220//



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.**	8	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 129 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 129 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 129 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022034
Navn	Del av Ånnerud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/106/34_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 129 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

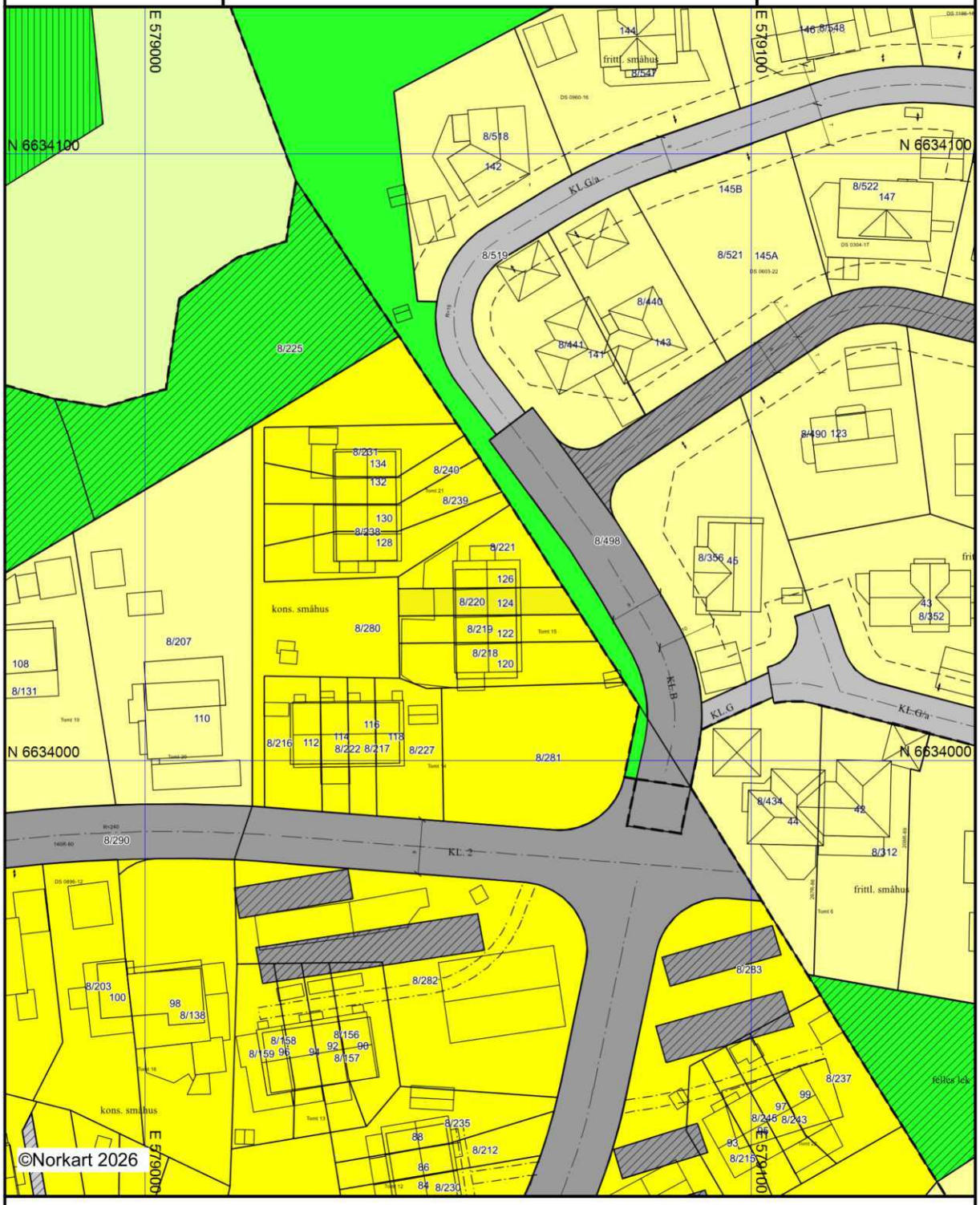
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/220
Adresse: Ånnerudskogen 124
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

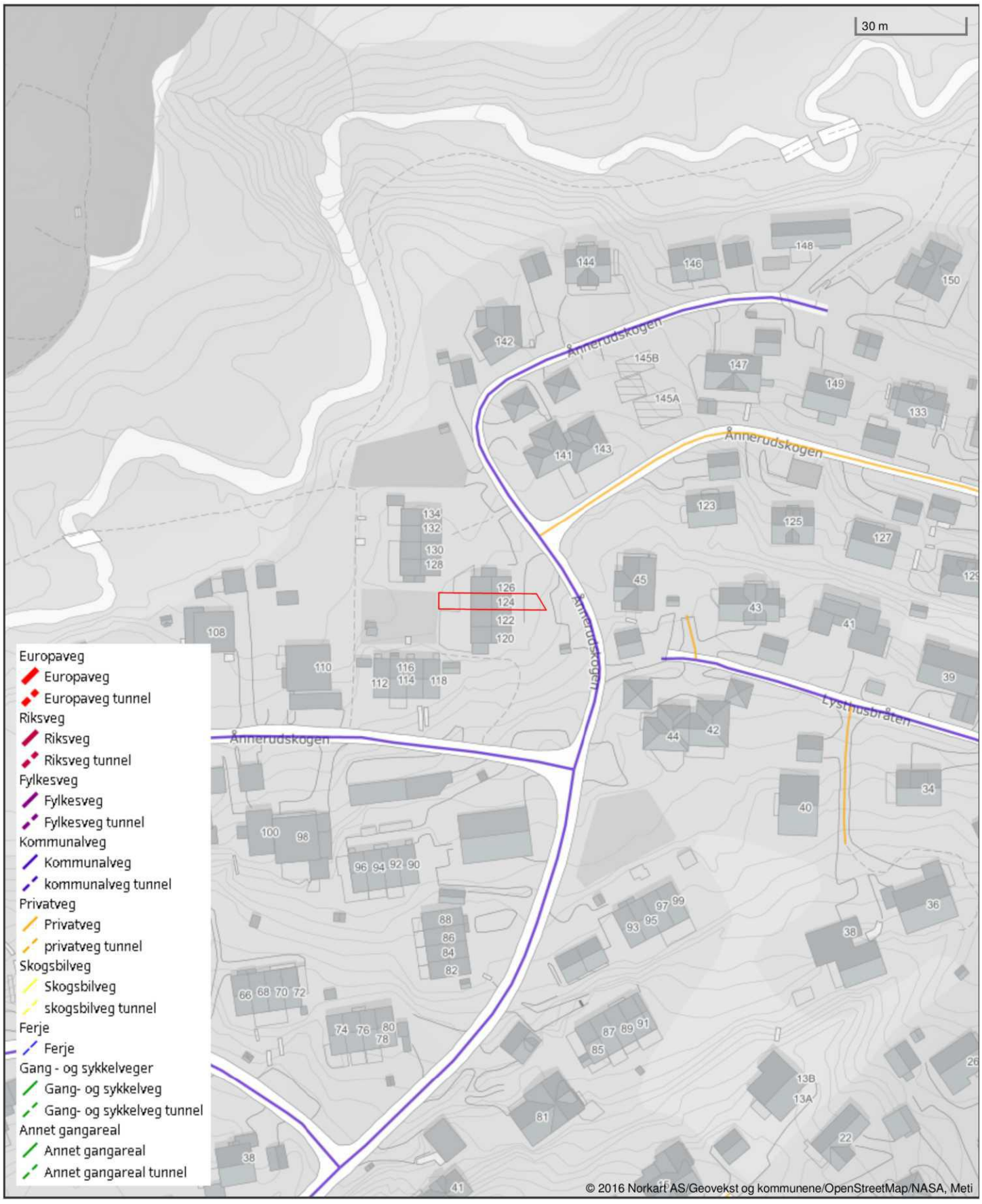
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Landbruksområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Golfbane
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 8/220//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 01.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**8**	Bnr:	**220**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

BMH/KK

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

Vedrørende leilighet 124 i firemannsbolig - gnr. 8, bnr. 21, tomt 2, Ånnerudskogen, Asker.

Under henvisning til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at gjenstående arbeider blir utført innen 1/10-68.

1. Malerarbeider gjenstår i 1. og 2. etg.
✓2. Deksel på elektriske brytere må monteres.
✓3. Hull i vegg på w.c. må repareres.
✓4. Hull i tak og vegg ~~på w.c.~~ i vaskekjeller må repareres.
✓5. På dør til ikke utgravet kjeller må forvridere påsettes.
✓6. Delevegg mot ikke utgravet kjeller må isoleres forskriftsmessig.

Det ble ved befaringen kun besiktiget innvendige arbeider.

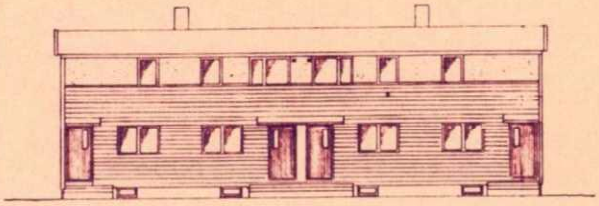
Asker kommune, bygningssjefen, den 16/7-68.

Jakob Larsen.

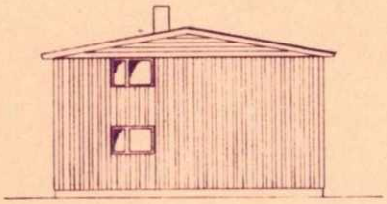
For
Bjørn M. Hektoen.
Harald Aas.

Kopi til
A/S Batir.

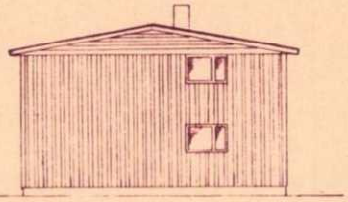
ASKER
BYGNINGSVESEN
00430 30.3.57



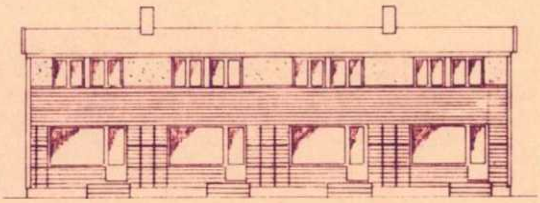
FASADE NORD



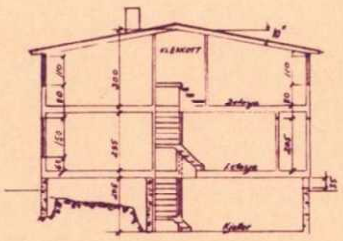
FASADE ØST



FASADE VEST



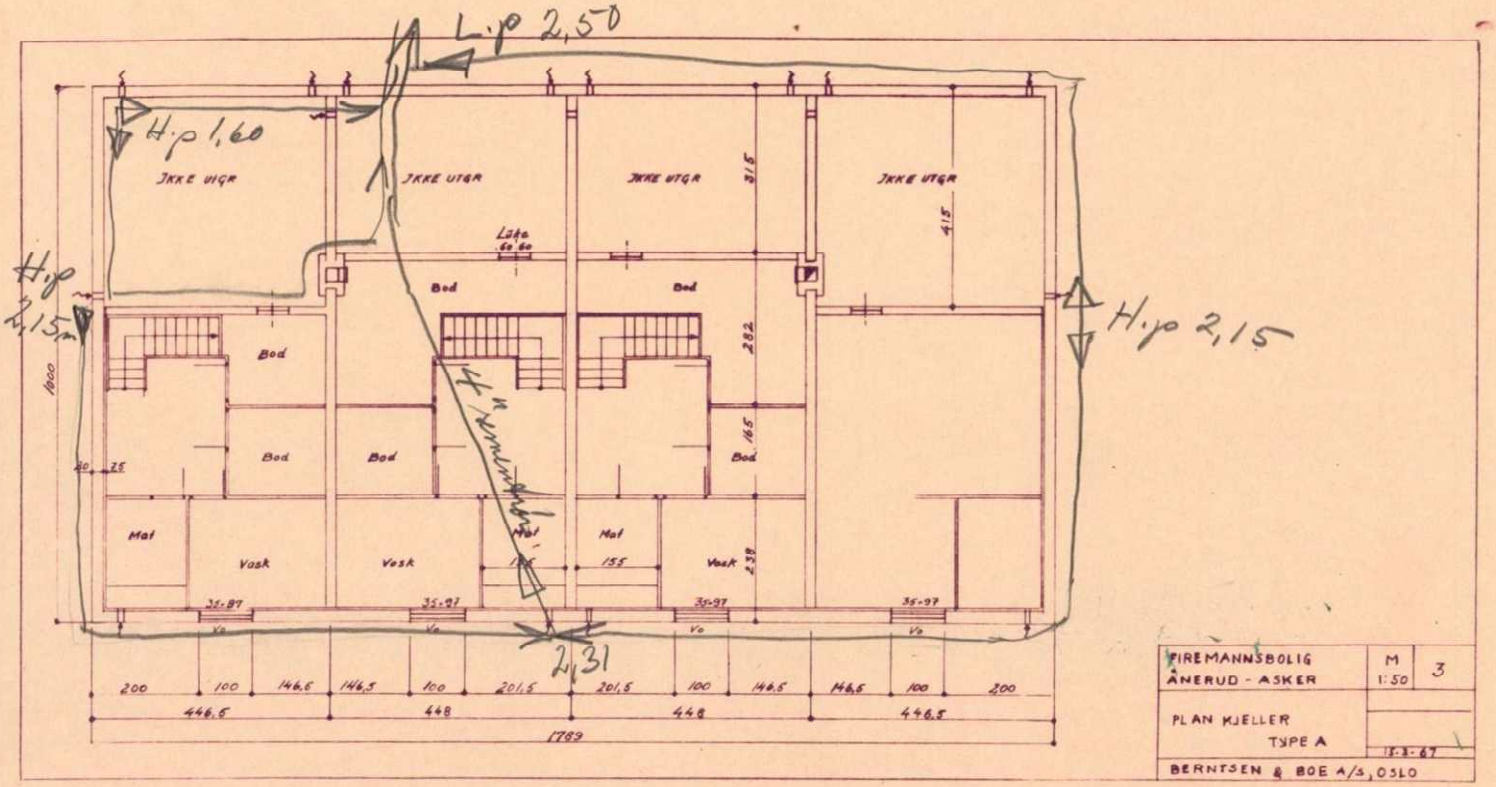
FASADE SYD



SNITT

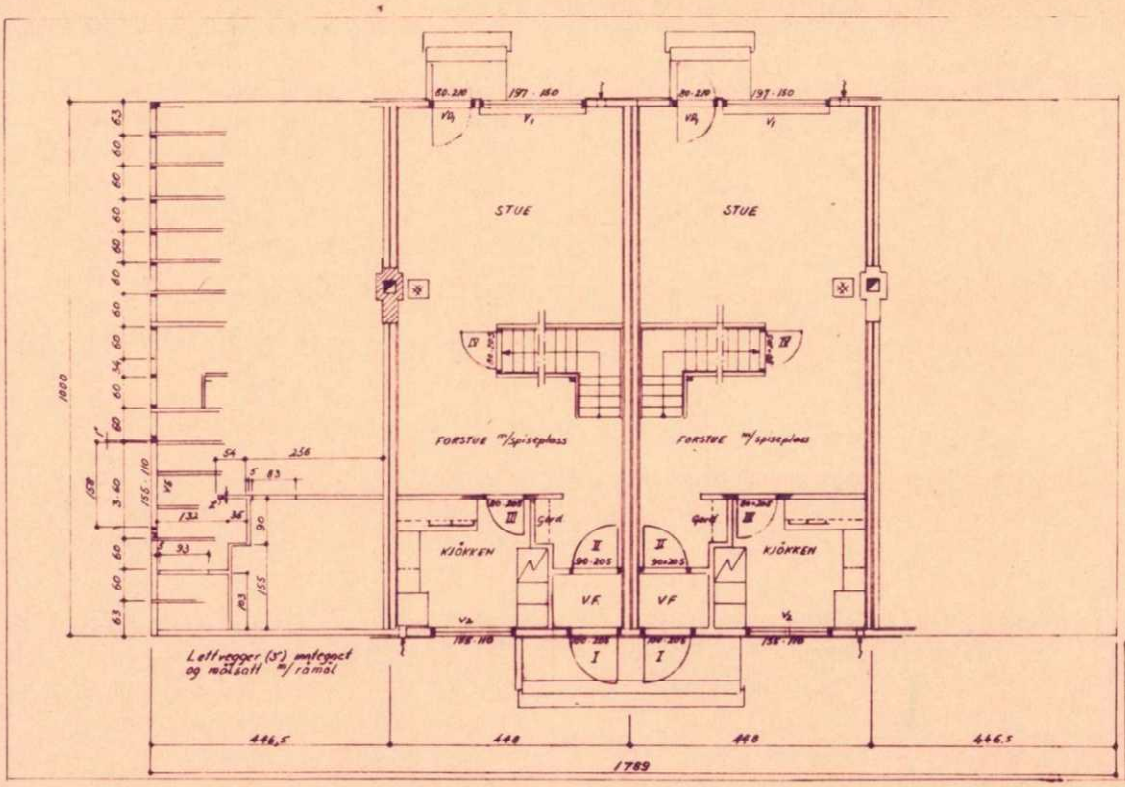
FIREMANNSBOLIG ÅNERUD - ASKER	M 1:100	4
FASADER TYPE A		
BERNTSEN & BOE A/S OSLO		

ASKER
BYGNINGSVESEN
00430 30.3.57



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

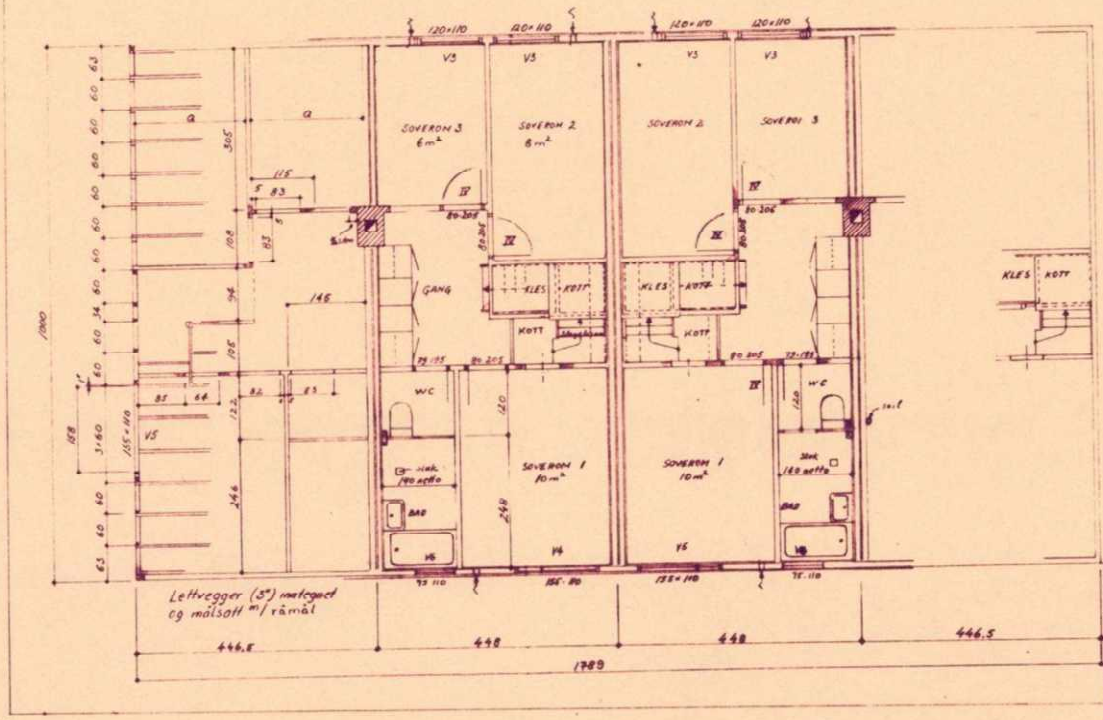
ASKER
BYGNINGSVESEN
00430 30.3.57



Plan av hustype "A" med inngang i etg.

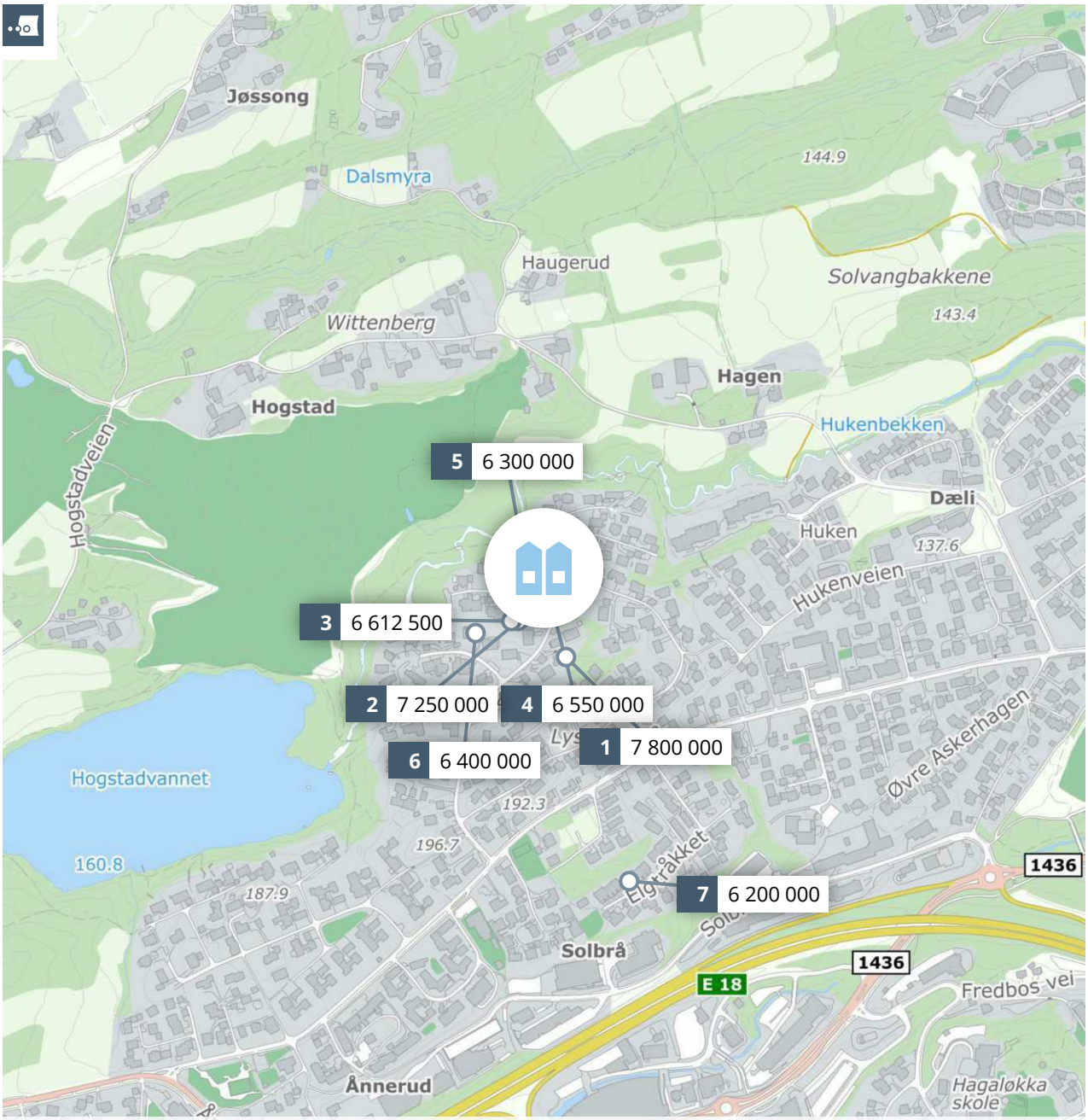
FIREMANNSBOLIG ÅNERUD - ASKER	M 1:50	1
PLAN 1 ETASJE		
	11.3.57	
BERNTSEN & BOE A/S OSLO		

ASKER
BYGNINGSVESEN
00430 30.3.57



Plan av 2etg lik for alle boliger

FIREMANNSBOLIG ÅNERUD - ASKER	M: 1:50	2
PLAN 2 ETASJE		
	11-3-67	
BERNTSEN & BOE A/S OSLO		



Meglers verdivurdering

ÅNNERUDSKOGEN 124

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 10.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ånnerudskogen 124, 1383 ASKER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 8 BNR 220 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HOGSTAD

Verdivurdert til

6 790 000

-	6 790 000	56 116
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					128 m²	
Byggeår					1968	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ånnerudskogen 91				28.04.2026	6 590 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**56 934**
	137 m²	1968	161 m²	3 sov						
2	Ånnerudskogen 92				01.06.2026	6 590 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**59 917**
	121 m²	1968	132 m²	3 sov						
3	Ånnerudskogen 96				12.01.2026	6 750 000	**6 612 500**	0	6 612 500	**55 104**
	120 m²	1968	260 m²	3 sov						
4	Ånnerudskogen 120				06.02.2023	6 300 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**57 965**
	113 m²	1968	248 m²	3 sov						
5	Ånnerudskogen 118				25.01.2023	6 290 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**56 250**
	112 m²	1968	247 m²	3 sov						
6	Ånnerudskogen 64				18.04.2023	6 400 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**55 172**
	116 m²	1968	231 m²	3 sov						
7	Elgtråkket 43				16.02.2024	5 950 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**51 240**
	121 m²	1982	288 m²	3 sov						

Solrikt og familievennlig rekkehus som er betydelig oppgradert de senere årene. I 2021 ble huset overflateoppusset, samtidig som det ble etablert et helt nytt bad/vaskerom. Det ble også bygget ny terrasse med trapp, installert varmepumper og montert elektrisk markise.

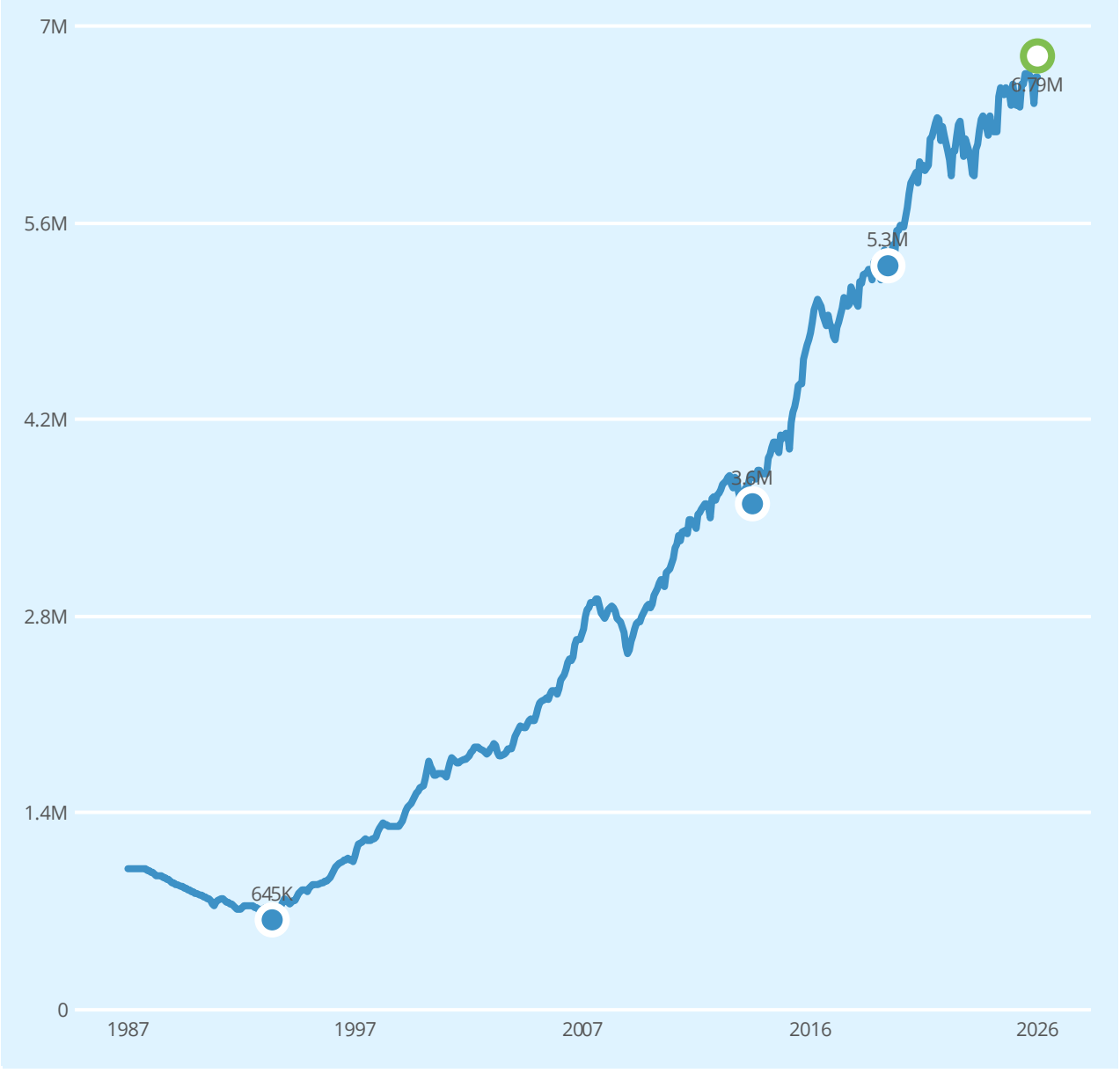
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.03.2020	17.03.2020	04.06.2020	5 350 000	5 300 000	0	5 300 000	
28.03.2014	14.05.2014	18.06.2014	3 790 000	3 600 000	0	3 600 000	
25.08.1993		25.08.1993	-	645 000	-	645 000	
17.03.1988		17.03.1988	-	970 000	-	970 000	1

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

Rekkehus til salgs i ASKER kommune nå

29
rekkehus til salgs

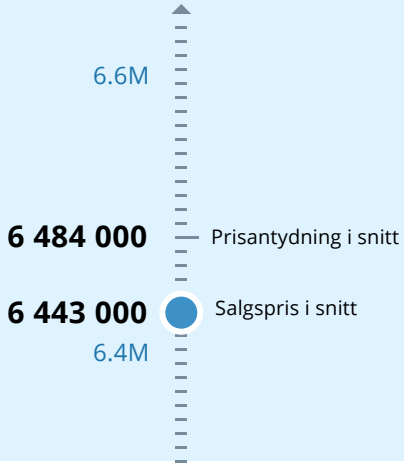


Annonsene har i snitt ligget ute i

72
dager

Rekkehus solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

42
rekkehus solgt

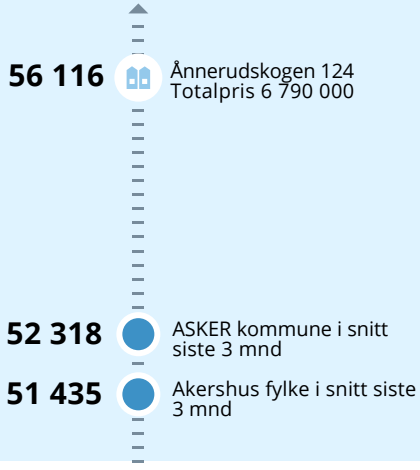


Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Ånnerudskogen 124

Nabolaget Ånnerud/Hogstad - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Asker International School (1-10 k... 626 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	23 min 1.9 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	6 min 2.3 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 2.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Askervangen Linje 291	6 min 0.5 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 26.5 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Ånnerudtoppen barnehage (1-5 år) 81 barn	8 min 0.6 km
Ånnerud Barnehus (1-5 år) 28 barn	11 min 0.9 km
Furuly Bhg (1-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Drengsrud	16 min
Coop Extra Askerholmen	16 min

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

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	18 min
Apotek 1 Trekanten	18 min
Asker Vinmonopol	18 min

SPORT

Ånnerudskogen ballplass	1 min
Rådyrfaret balløkke	7 min
EVO Asker Sentrum	18 min
SATS Asker	22 min

«Perfekt til familie med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

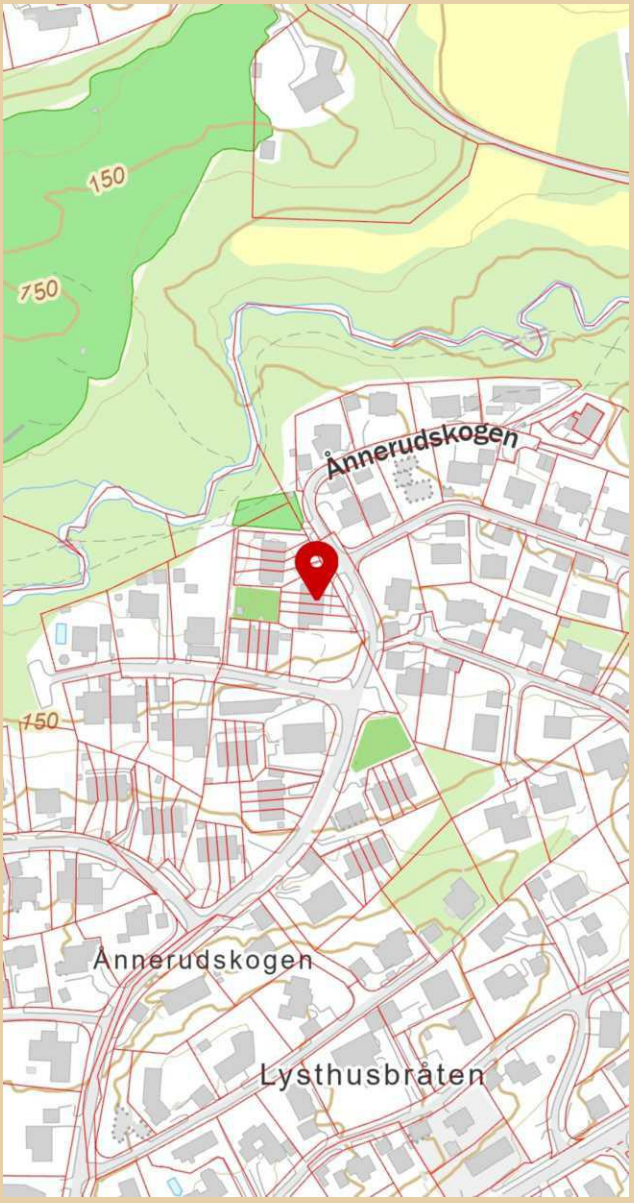
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ånnerudskogen 124, 1383 Asker
Gnr. 8, Bnr. 220, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260204

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Stein Lyseng Østad

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 997 06 336

E-post: stein.lyseng.ostad@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.
