PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

SEMSVEIEN 135

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Semsveien 135, 1384 ASKER

ASKER kommune

gnr. 17, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1915 **Eiendomsverdi ref nr:** MA1848

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

TAKST SENTERET

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

Aaby takst as

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1955. Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeår eller fornyet. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for
konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1955.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder
er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden
ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det
alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke
skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betrong, yttervegger i mur med pussede og malte fasader. Gavler i bindingsverk med stående kledningng og tilbygg fra 2019 i bindingsverk med liggende kledning. Saltak tekket med profilerte stålplater, tilbygg med shingel.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Profilert og malt ytterdør med glassfelt.
Tofløyd isolert dør i malt trevirke til verksted.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Trapp i trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminat, tregulv, flis og malt betong.
Veggoverflater av malte profilerte plater, malt panel, tapet, malt tapet, malt strie, fliser og malt puss. Malt puss i verksted.
Himlinger av himlingsplater og malt panel. Malt betong i verksted.
Det er mursteinspipe.
Vedovn i 2. etg. og peisovn i 1. etg.
Vedovn i verksted.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører består av malte glatte dører, malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, servant integrert i innredning, speilskap, lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med wc, dusj, servant speil og lys.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter, laminat benkeplater, benkebeslag med kum og utslags kum, ventilator og fliser over benk.
Avsatt plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap.

Kjøkkeninnredning i 2. etg. Med malte fyllingsfronter, slett front i overskap og benkebeslag med kum og utslagskum.
Avsatt plass for komfyr og lite kjøleskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligen er tilbygd i 2019 og dette tiltaket er ikke omsøkt.
Loft/2- etg, er innredet, dette stemmer ikke med tegninger.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen.

Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

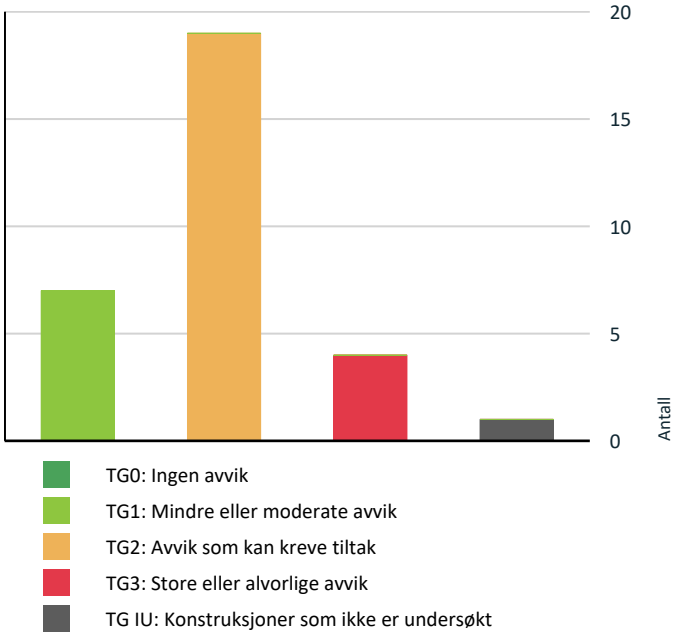
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

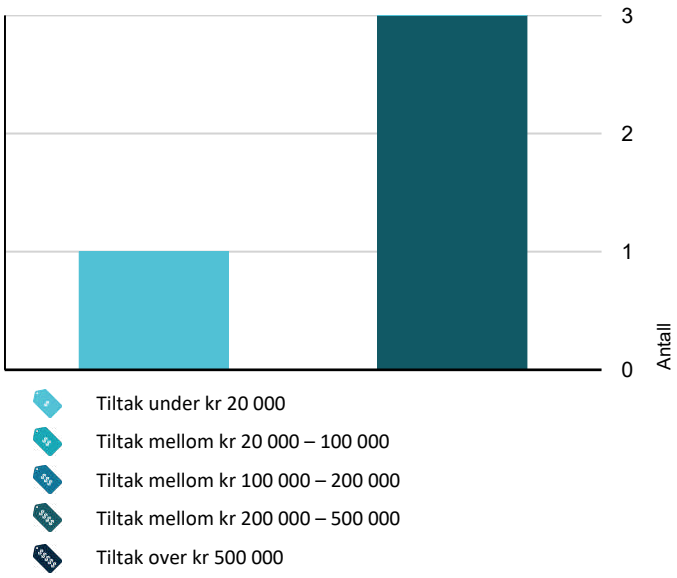
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Avstand mellom trinn er mer enn 10 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal enkel standard

Vedlikehold
Det er behov for vedlikehold og modernisering

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Entre og soverom i 1. etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte stål/aluminiumplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Shingle på tilbygg fra 2019

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det avflasset maling/lakk på platene, og det er rust der maling/lakk er borte.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Platen bør overflatebehandlet eller skiftes ut.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis avflasset maling/lakk på nedløp.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Bør overflatebehandles eller skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

• Det er benyttet plast på kald side av knevegger.

Konsekvens/tiltak

• Plast bør fjernes for å unngå kondens som kan føre til mugg, sopp og råte.
Plast bør erstattes med en egnet vindsperre.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i mur med pussede og malte fasader. Gavler i bindingsverk med stående kledning g og tilbygg fra 2019 i bindingsverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass fra 1991 og 1994.
Vindu i tilbygg fra 2019.

Årstall: 1994 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Profilert og malt ytterdør med glassfelt.
Tofløyd isolert dør i malt trevirke til verksted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Dører må holes under oppsyn og vedlikehokdes jevnilg, og skiftes ut ved behov.

Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.

Tilstandsrapport





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Årstall: 2019 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Avstand mellom trinn er mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Trinn bør utbedres. Konsekvens er fallskader.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, tregulv, flis og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet i hele 2. etg.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater av malte profilerte plater, malt panel, tapet, malt tapet, malt strie, fliser og malt puss. Malt puss i verksted.
Himlinger av himlingsplater og malt panel. Malt betong i verksted.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis løs tapet. Svertesopp i et hjørne i stue grunnet kuldebro.
Svertesopp og løs puss på vegger i verksted.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong mellom u.etg og 1. etg. og trebjelkelag mellom 1. og 2. etg. Støpt gulv mot grunn.
Isolert trebjelkelag på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Bjelkelag på tilbygg har plast på kald side.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter grunnet alder og byggemåte. Ingen tegn på skader.
- Konsekvens er at det kan oppstå kondens som igjen fører til mugg, sopp og råteskader.

Plasten må fjernes og erstattes med en vindsperre.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe.
Vedovn i 2. etg. og peisovn i 1. etg.
Vedovn i verksted.

Vurdering av avvik:

- Det er et uegnet røykrør fra vedovn i verksted.
- Sotluke i verksted har rennemerker etter vann.

Konsekvens/tiltak

- Røkrør i verksted bør byttes ut.
- Tekking av pipe bør undersøkes og utbedres om nødvendig.









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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte glatte dører, malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.





Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, servant integrert i innredning, speilskap, lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Vegger i mur, Hulltaking er ikke hensiktsmessig.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med wc, dusj, servant speil og lys.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter, laminat benkeplater, benkebeslag med kum og utslags kum, ventilator og fliser over benk. Avsatt plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er skader i form av avflassing på fronter i benkeskap, og fuktskader på bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Skadene er forårsakte av vannsøylen, og konsekvens er kosmetisk. Skadete fronter bør skiftes ut.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilator, kun elektrisk styrt avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 2. etg. Med malte fyllingsfronter, slett front i overskap og benkebeslag med kum og utslagskum.
Avsatt plass for komfyr og lite kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Enkel og utidsmessig kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Bør vurderes å byttes ut.





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken





⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap mede automatsikringer og to målere plassert i verksted.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har skiftet eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vanlig utvendig fuktsikring av grunnmurer på byggetidspunktet var maling med Gúderong asfalt/
tjære maling

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Avstand mellom trinn er mer enn 10 cm.

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

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

• 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.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Trinn bør utbedres. Konsekvens er fallskader.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

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

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har skiftet eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Ukjen byggeår

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Uthus/bod i trekonstruksjon på bjelkelag i tre med tregulv, vegger med liggende bord/laft (byggesett), saltak tekket med profilerte stålplater, vindu og dør i tre med glass med sprosser.
Alder er ukjent.
Noe skjevheter.
Tegn på vanninntrenging i to hjørner.

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

Bod



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Ukjen byggeår

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Utvendig bod i trekonstruksjon med trebjelkelag med ttregulv, vegger i enkel trekonstruksjon med liggende bord, saltak tekket med shingel og to fløyd dør i tre.

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

Garasje



Anvendelse
Parkering/verksted

Byggeår
2006

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Garasje/verksted med støpt og malt gulv, vegger i mur med malt puss utvendig og innvendig, gavler i trekonstruksjon med liggende kledning, malte plater innvendig og saltak i trekonstruksjon tekket med profilerte stålplater og maslte plater innvendig. Leddport i lakkert aluminium, sidedør i stål og vinduer i malt trevirke med 2-lags glass.

Det er svinnsprekker i gulv og langsgående sprekk på begge langvegger.

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

Garasje



Anvendelse
Parkewring/oppbevaring

Byggeår
1982

Kommentar
I hht. søknadspapirer

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv, vegger i bindingsverk med stående kledning, saltak tekket med shingel og vippeport i malt trevirke.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

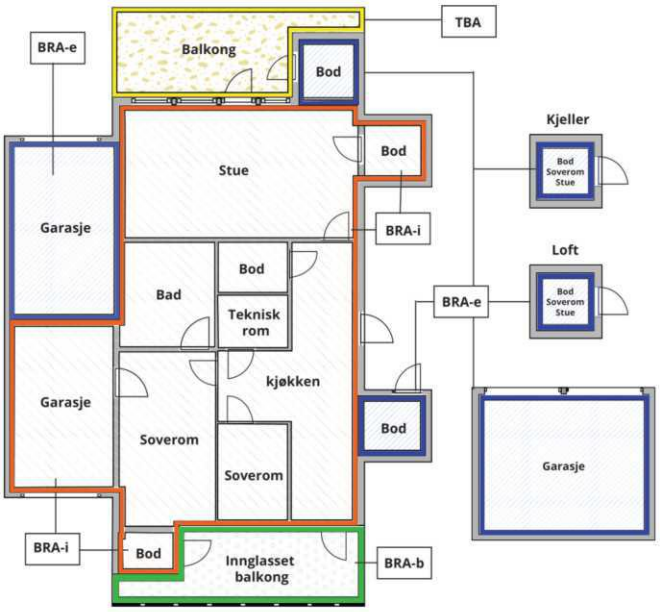
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	103			103	28
2.Etasje	31			31	
Underetasje		87		87	
SUM	**134**	**87**			**28**
SUM BRA	**221**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, soverom, trapperom, hall, soverom 2, soverom 3, gang, bad, kjøkken, stue		
2.Etasje	Gang, bad, kjøkken, soverom/stue		
Underetasje		Verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er tilbygd i 2019 og dette tiltaket er ikke omsøkt.
Loft/2- etg, er innredet, dette stemmer ikke med tegninger.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er oppført et tilbygg på ca. 17 kvm med inngangsparti og soverom. Ved kontroll mot mottatte/godkjente tegninger fra kommunen er dette tilbygget ikke inntegnet eller registrert som omsøkt/godkjent. Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	17	16		0	1249.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Semsveien 135

Hjemmelshaver
Paulsen Tore Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Semsveien, med kort vei til Asker sentrum med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud. Asker er knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog.
Nærhet til Semsvannet og marka med flotte turmuligheter sommer og vinter.
Barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260224
Addresse	Semsveien 135		
Postnr.	1384	Sted	ASKER
Selgers navn	Tore Vidar Paulsen		
Selgers navn	Inger-Lise Paulsen		
Selgers navn	Nicko Skriver		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Tore Vidar Paulsen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Inger-Lise Paulsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.10.2026

Signert av *Inger-Lise Paulsen*

Initialer selger:
I P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Semsveien 135, 1384 ASKER**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366844**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149810617**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **221,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **258,05**

ASKER
BYGNINGSVESEN
00686 30.04.82



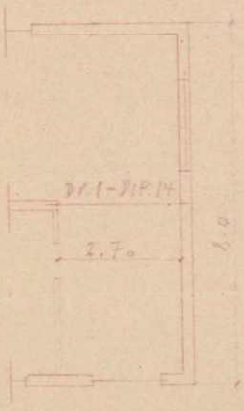
ASKER
BYGNINGSVESEN
03886 30.04.82

Asker Bygningsråd
J. nr. 1014
Dato. 31/10-53.

Gnr. Bnr. Thor Lund, sem. Sliker

Bjelke over 1ste et.

1ste et. M = 1:100



Belastning

Dr.1 Lett isolasjon
430 · 3.75 = 1620 kg/m
do. · 80 ·
1700 kg/m

Tak = 220 kg/m
Loft = 210 ·
430 kg/m

$M = 0.125 \cdot 1700 \cdot 2.90^2 = 1800 \text{ kgm}$

$W = \frac{180000}{1200} = 150 \text{ cm}^3$ = NP.14

$J = 14.9 \cdot 1700 \cdot 2.90 = 740 \text{ cm}^4$

$G = 13 \cdot 1700 \cdot 1.35 = 2300 \text{ kg}$

$\sigma = \frac{2300}{14 \cdot 23} = 7.2 \text{ kg/mm}^2$

Oplag = 23 cm

Oslo 27.10.53

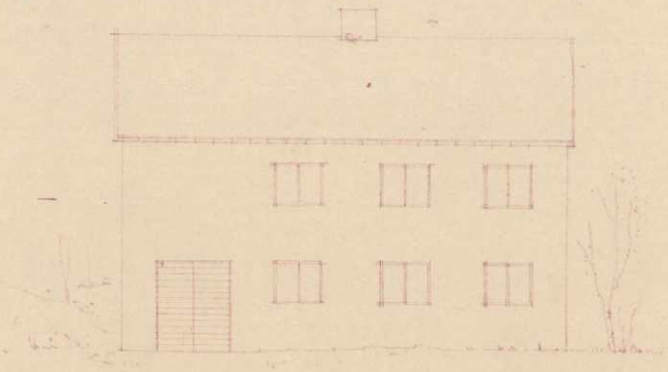
L. Lund

INGENIØR L. LUND
BYGNINGSTEKNISK KONSULENT
L. GRENSEGT. 7B TELF. 33 39 22

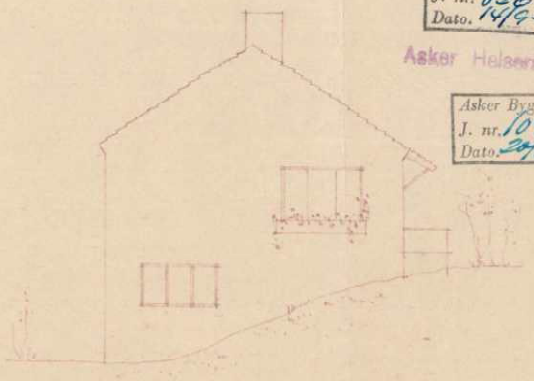
Asker Bygningsråd
J. nr. 826-
Dato. 14/9-53.

Asker Helseråd 7 mn. 22/9/53

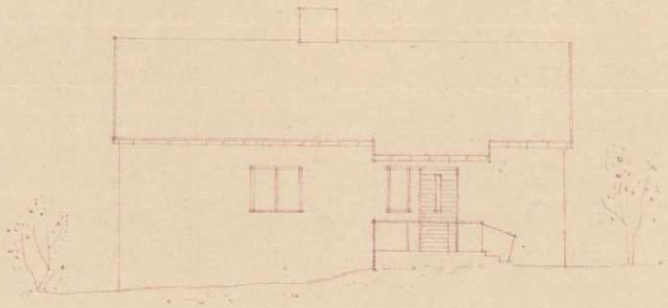
Asker Bygningsråd
J. nr. 1099-
Dato. 20/11-53.



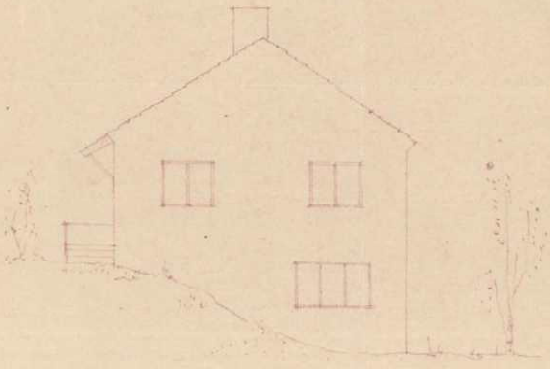
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST.



FASADE MOT NORD-ØST

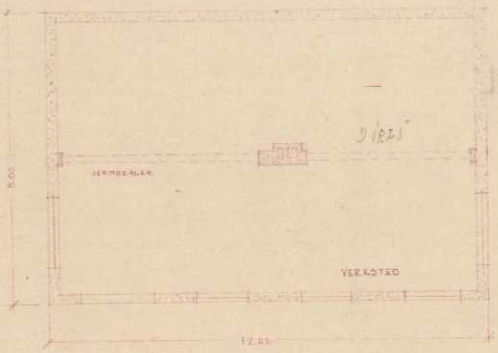
VERKSTEDBYGNING MED LEILIGHET FOR IVAR LUND, SEM ASKER

FASADER - MÅL 1:100 HVALSTAD 16-8 53

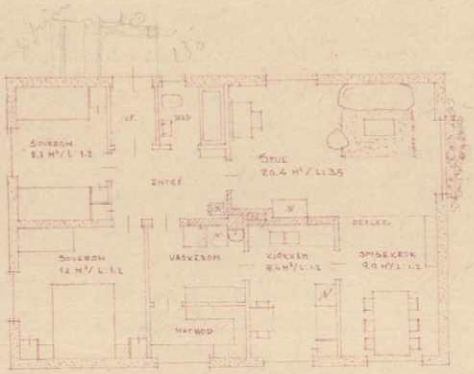
RAGNHILD BU ARKITEKT M.N.A.L.

Asker Bygningsråd
J. nr. 826.
Dato. 14/9-53.

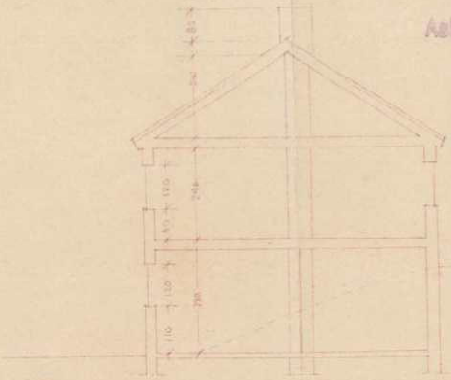
Asker Bygningsråd
J. nr. 1079.
Dato. 20/11-53.



PLAN KJELLERETASJE



PLAN AV 1. ETASJE



FUNDAMENTERT PÅ FAST FJELL

SNITT

VERKSTEDBYGNING MED LEILIGHET FOR THOR LUND, SEM ASKER

PLANER OG SNITT - MÅL 1:100 HVALSTAD 16 8 53

RAGNHILD BU ARKITEKT M.N.A.L.

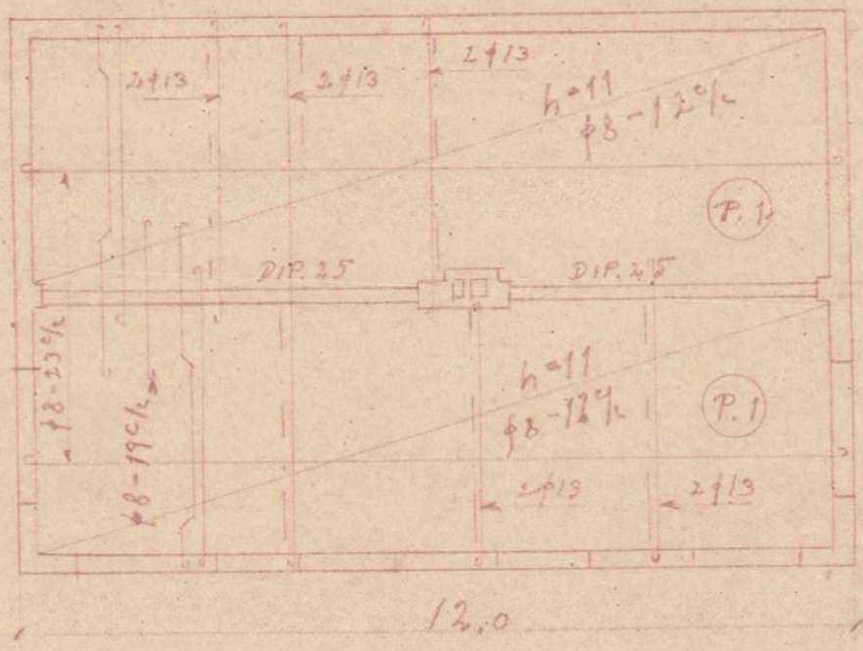
Gnr 6 Bnr 17

Asker Bygningsr...
J. nr. 826
Dato. 14/9-53

Gnr. 6 Bnr 17. Thor Lund, Asker

Dekke over Kjeller Bet: 6 1:3:3

Kjellerplan M = 1:100



Oslo 5.9.53

L. Lund

INGENIØR L. LUND
BYGNINGSTEKNISK KONSULENT
L. GRENSEGT. 7 III TELF. 36 59 22

Asker Bygningsråd
J. nr. 826.
Dato. 14/9-53.

Gnr. 6 Bnr. 17

P. 1

Bet. = 260 kg/m
beleg = 40 "
300 kg/m
N.L. = 150 "
450 kg/m

$M = 0.07 \cdot 300 \times 3.75^2 + 0.096 \cdot 150 \times 3.75^2$

$295 + 205 = 500$ kgm

$40 = 9.5$ $\quad b = {}^{4}/_{1400}$ $\quad h = 11$ cm

$F_e = 4.2$ cm² = ø 8 – 12 cm

Fordeling ø 8 – 23 cm

overvegg $\quad M = 0.125 \cdot 450 \times 3.75^2 = 800$ kgm

$40 = 9.5$ $\quad b = {}^{5}/_{1400}$ $\quad F_e = \frac{6.8 \cdot 4.2}{2.6}$ cm² = ø 8 – 19 cm

Arm. over dør og vinduer erstattet i vegg.

Oslo 5. 9. 53
L. Lund

INGENIØR L. LUND
BYGNINGSTEKNISK KONTOR
L. GRENSEGT. 7 TELEF. 37 79 12

Asker Bygningsråd
J. nr. 514.
Dato: 3/10-53.

Gnr. Bnr. Thor Lund, sem. fisker

Bjelke over 1ste et.

1ste et. M = 1:100



Bygning

Dr. 1 let isolasjon

430 · 3.77 = 1620 kg/m

div. = 80 "

1700 kg/m

Tak = 220 kg/m

Loft = 210 "

430 kg/m

M = 0.125 · 1700 · 2.90² = 1800 kgm

W = 180000 / 1200 = 150 cm³ = DIP 14

J = 20.47 · 1700 · 2.90 = 740 cm⁴

G = 17.13 · 1700 · 1.35 = 2300 kg.

σ = 2300 / 14.23 = 7.2 kg/mm²

σ tg = 2.3 cm

Oslo 27.10.53

L. Lund

INGENIØR L. LUND
BYGNINGSTEKNISK KONSULENT
L. GRENSEGT. 7 B TELF. 33 39 22

Asker Bygningsråd
J. nr. 826.
Dato. 14/9-53.

P.1

Gnr. 6 Bnr. 17

Bet. = 260 kg/m
belag = 40 "
300 kg/m
N.L. = 150 "
450 kg/m

$M = 0.07 \times 300 \times 3.7^2 + 0.096 \times 150 \times 3.75^2$

$295 + 205 = 500$ kgm

40×9.5 $6 = 4/140$ $h = 11$ cm

$F_e = 4.2$ cm² = ϕ8 - 12 c/c

Fordeling ϕ8 - 23 c/c

overvegg $M = 0.125 \cdot 450 \times 3.7^2 = 800$ kgm

40×9.5 $6 = 5^4/140$ $F_e = 6.8$ cm²

4.2

2.6 cm² = ϕ8 - 19 c/c

Fem. over dør og vinduer erinnlagt i vegg

Oslo 5.9.53
L Lund

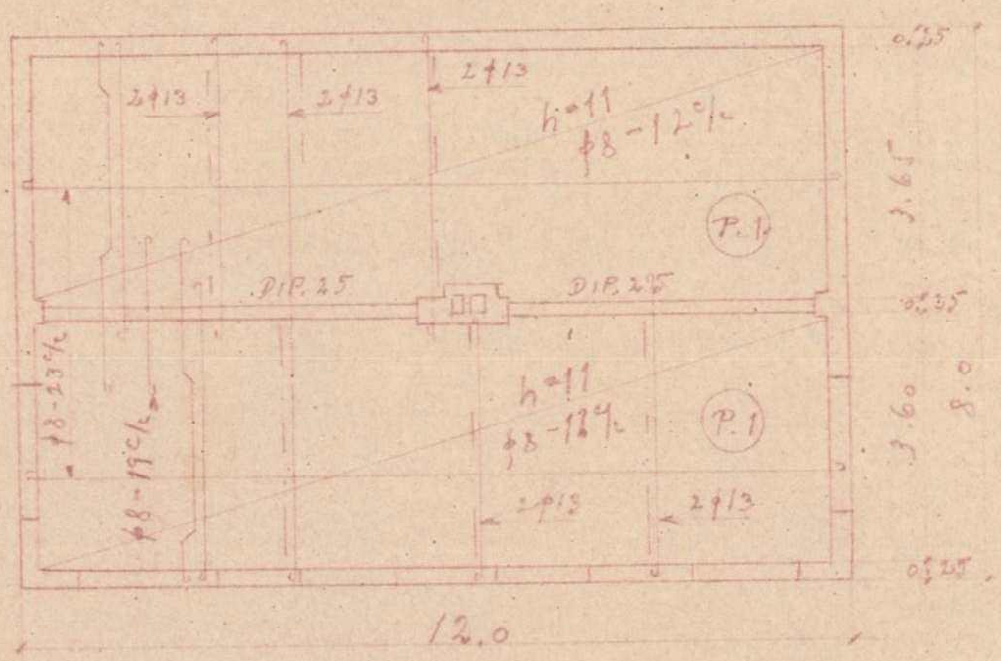
INGENIØR L. LUND
BYGNINGSBEREGNINGER
LØRENSKOG TLF. 80522

Asker Bygningsr...
J. nr. 826.
Dato. 14/9-53.

Gnr. 6 Bnr 17. Thor Lund, Asker

Dekke over Kjeller . Bet. 6 1:3:3

Kjellerplan . M=1:100



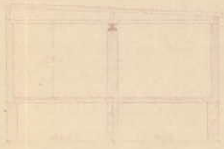
Oslo 5.9.53

L. Lund

INGENIØR L. LUND
BYGNINGSTEKNISK KONSULENT
L. GRENSEST. 19 TLF. 11 29 22

Aaker Bygningsråd
J. nr.
Dato.



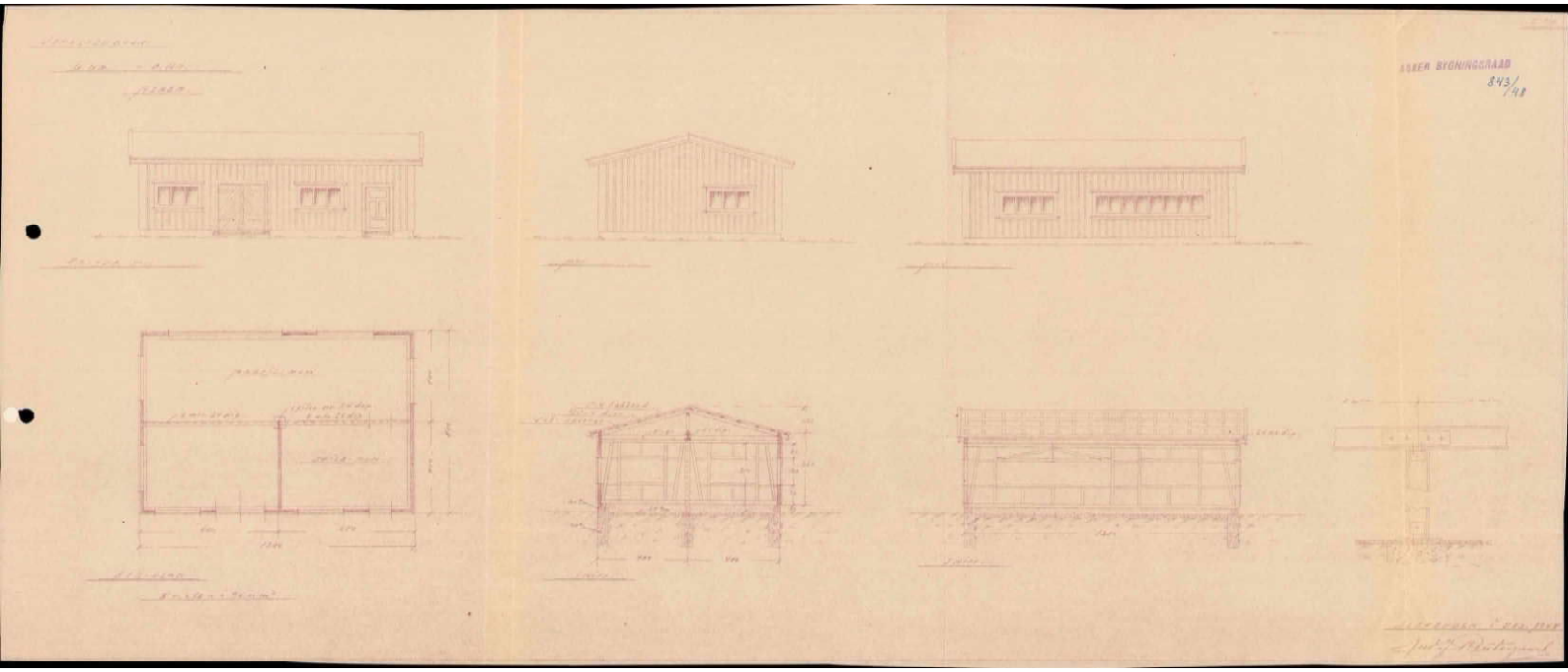




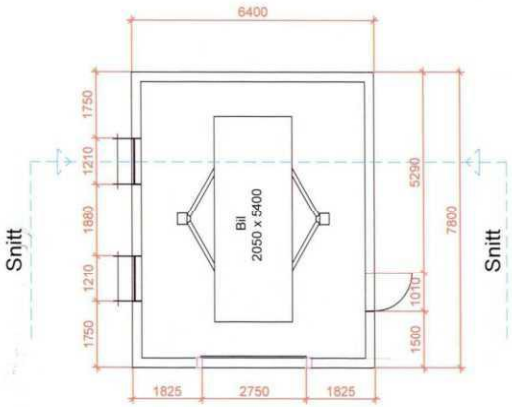




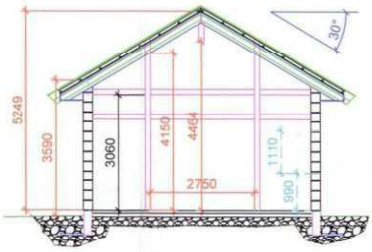




ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
4244/06 KHALVORS
06 FEB. 2006
Ark.kode P 17/16
Ark.kode S L42
Saksnr 06/373 – 3
Lnr



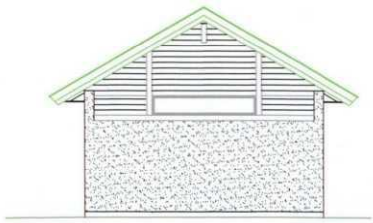
Planløsning



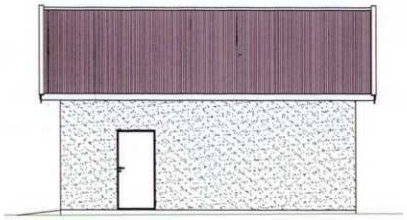
Snitt



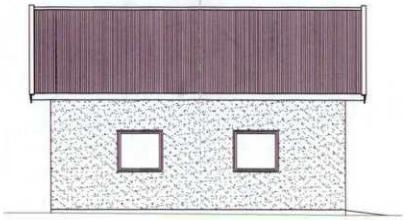
Fasade mot vest



Fasade mot øst



Fasade mot sør



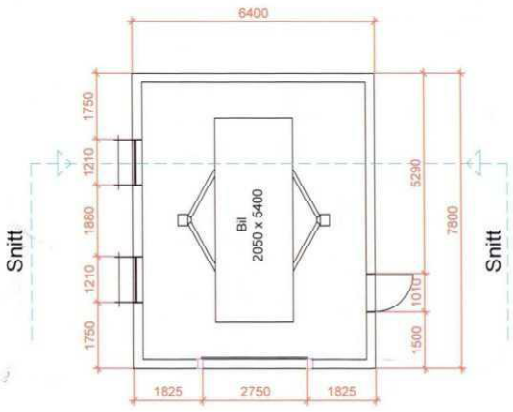
Fasade mot nord

GRADING BYGGSERVICE

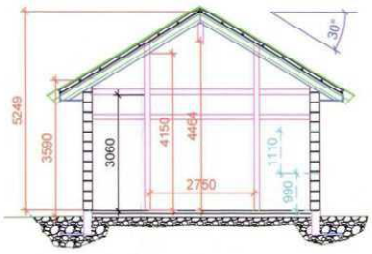
- Fagkunnskap gir trygghet

Dato 11.01.2006	Tegnet/Tegnet Steinar Grading	Målestokk 1 : 100	Grading Byggservice Dvergveien 7, 3122 Tønsberg Tlf: 333 14 208 Mob: 452 47 170
Filnavn Laila M.Paulsen.dwg			
Byggested Laila M. Paulsen Semsveien 135 1384 Asker		Gnr./Bnr. byggested 17 / 16 Adresse byggested Semsveien 135 1384 Asker	
Revidert dato	Revidert av	Endelig dato	01 - 2006

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Rég.nr. Saksbeh.
08 FEB. 2006
Arkivkode P
Arkivkode S
Saksnr.
Lnr.



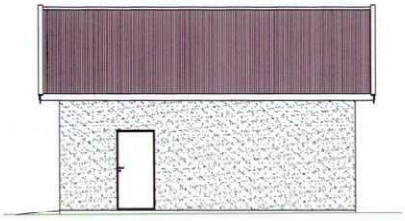
Planløsning



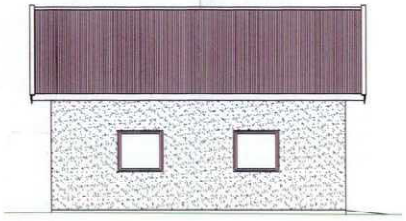
Snitt



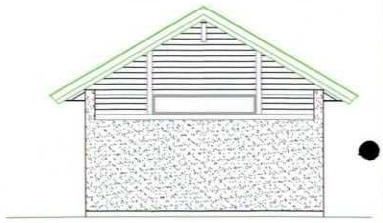
Fasade mot vest



Fasade mot sør



Fasade mot nord



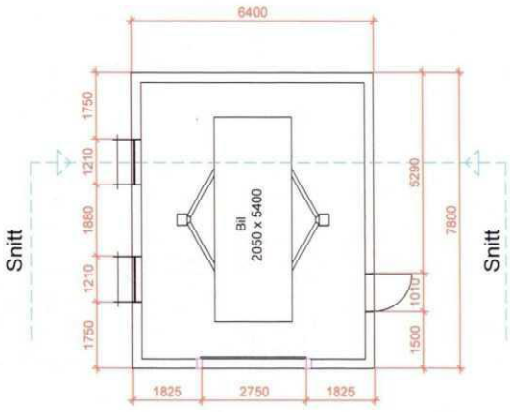
Fasade mot øst

GRADING BYGGSERVICE
- Fagkunnskap gir trygghet

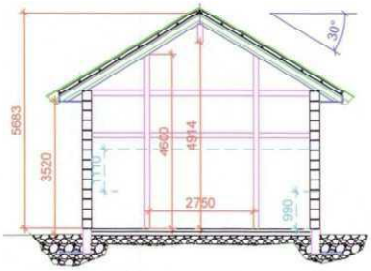
Dato: 11.01.2006	Utført/Tegnet: Steinar Grading	Målestokk: 1 : 100
Filnavn: Laila M Paulsen.dwg		Grading Byggservice Dvergveien 7, 3122 Tønsberg Tlf: 333 14 208 Mob: 452 47 170
Byggherre: Laila M. Paulsen Semsveien 135 1384 Asker		Gnr./Bnr. byggested: 17 / 16 Adresse byggested: Semsveien 135 1384 Asker
Revisjon:	Erstatning for:	Erstatter av: 01 - 2006

E-1

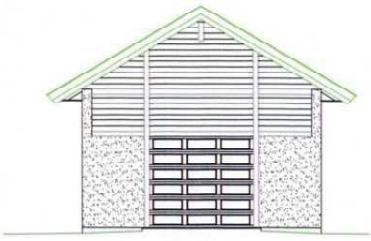
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr. Gnr/Bnr.
25 JAN. 2006
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
U.off.



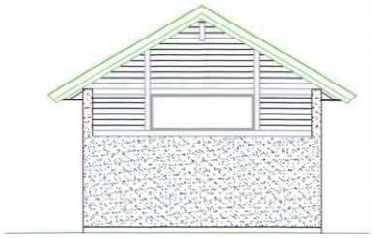
Planløsning



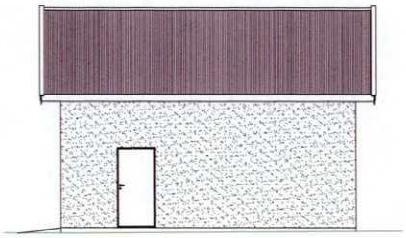
Snitt



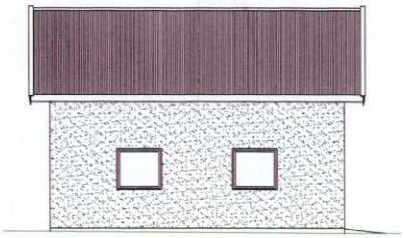
Fasade mot vest



Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot nord

GRADING BYGGSERVICE
- Fagkunnskap gir trygghet

Dato 11.01.2006	Utarb./Tegnet Steinar Grading	Målestokk 1 : 100
Tegning Laila M.Paulsen.dwg		

Grading Byggservice
Dvergveien 7, 3122 Tønsberg
Tlf: 333 14 208 Mob: 452 47 170

Byggested
Laila M. Paulsen
Semsveien 135
1384 Asker

Gnr./Bnr. byggested
17 / 16 33319261
Adresse byggested
Semsveien 135
1384 Asker

Revisjon | Erstatning for | Endrafor av | 01 - 2006

Asker kommune

Laila Martine Paulsen
Semsveien 135

1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	KHALVOR1 S06/373	L42 -GBNR17/16 L4226/06	06.02.2006

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S06/373.

DELEGASJONSSAK: 06/104
GBNR 17/16 DISPENSASJON OG GODKJENT MELDING FOR NYBYGG GARASJE SEMSVEIEN 135, TILTAKSHAVER: LAILA MARTINE PAULSEN

Vi viser til melding om arbeid etter plan og bygningslovens § 86a, mottatt 25.01.2006 og reviderte tegninger mottatt på mail 01.02.2006.
Tiltaket gjelder nybygg dobbeltgarasje på 50m2 med en gesims på på maks 360cm helt i tråd med Bygningsrådets vedtak av 15.06.2005.

Meldingen inneholder også søknad om dispensasjon eller forhold som krever at dispensasjon må behandles før tiltaket kan godkjennes som meldingssak. For at dispensasjon skal kunne gis må det foreligge særlige grunner (jfr. plan og bygn.lovens §7).

I denne saken gjelder dispensasjonen kommuneplanens areal pkt.1, §20-4, 2.ledd A plankrav for byggeområder.

Bygnings- og reguleringssjefen finner at grunnlaget for dispensasjon er til stede og begrunnet med: Eiendommen ligger i et uregulert området, det foreligger et vedtak fra Bygningsrådet 15.06.2005 som gir tillatelse til dette tiltaket.

I henhold til plan og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt.1, §20-4, 2.ledd A plankrav for byggeområder.

Vilkår:

- **Tiltaket skal ligge som vist på situasjonkart datert innkommet 25.01.2006**
- **Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i marken. Garasjen skal ligge min 1m fra grense i øst gnr. 15 bnr 7. Kart- og oppmålingsavdelingen i kommunen skal kontaktes for plassering, alt. kan plassering utføres av et godkjent firma.**

Bygnings- og reguleringssjefen har ingen merknader til at arbeidene utføres i henhold til meldingen. Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven og at forskrifter til loven følges. Tillatelsen er gyldig i 3 år (jfr.§ 96).

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

Godkjenningen kan klages inn for fylkesmannen i Oslo og Akershus i henhold til plan og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28. Klage må være innsendt innen 3 uker (Jfr. forvaltningslovens § 29).

Vi vil spesielt gjøre oppmerksom på følgende bestemmelser og forutsetninger:

- Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen økonomiske risiko.
- Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades. Kontakt Gravemeldingstjenesten på tlf 09146 og Hafslund Entreprenør AS tlf. 22 43 52 00 (nettdok@hafslund.no) for informasjon og evt. påvisning før graving.
- Vann og avløpsinstallasjoner eller endringer på disse må utføres av kvalifisert rørlegger. Kontakt kommunalteknisk avdeling tlf. 66 90 94 41 dersom det er uavklarte spørsmål. For eiendommer som ikke har vannmåler skreves dette installert når det gjøres endringer på boligen. (selv om endringen ikke gjelder våtrom).
- Kart og oppmålingsavdelingen skal innen 4 uker etter at arbeidet er ferdig ha beskjed om tiltakets endelige plassering. Jfr. saksbehandlingsforskriften (SAK), § 25.
- Ferdigmelding innsendes så snart arbeidene er utført ved å fylle ut vedlagte skjema

Gebyr for behandlingen pålydende kr 8640,- må betales innen fristen (faktura vedlagt).

Vi vil også presisere at en "melding" forutsetter at tiltaket er innenfor de rammer loven setter for mindre tiltak/byggearbeider. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at det er gitt fullstendige opplysninger om tiltaket og at det ikke er andre bestemmelser eller hensyn som tilsier at tiltaket skulle vært innsendt og behandlet som søknad. (f.eks forhold som krever reguleringsmessig avklaring) Jfr. SAK §§ 8,9. Er melding innsendt på feil grunnlag vil bestemmelsen om behandlingstid og igangsetting etter tre uker ikke gjelde.
Dersom det vurderes å gjøre endringer i forhold til denne meldingen må tiltakshaver/eier ta kontakt med saksbehandler for å vurdere om saken må behandles på nytt.

Med vennlig hilsen

Jeanette Juell
Ingeniør

Kristin Halvorsen
Ingeniør

Kopi:
Grading Byggservice, Dvergveien 7, 3122 TØNSBERG

Vedlegg:
Faktura for saksbehandlingsgebyr.
Ferdigmeldingsskjema.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELINGEN

ASKER KOMMUNE
Reg. nr. 2851/06
25 JAN 2006
Ark. kode P 17/16
Ark. kode S L42
Sekkenr. 06/3731
Dok.

Saksbehandler
Kristin Halvorsen

Arbeidssted: Semsveien 135	G.nr./b.nr. 17/16	Melding/svarfrist
Tiltakets art: Nybygg		Søknad
Bygningens art: Garasje		§ nr./Gebyr
Tiltakshaver: Laila Martine Paulsen		Id. nr.
Ansvarlig søker: Grading Byggservice		Dato 6 dagen

Bygnings- og reguleringsavdelingens merknader

* Nye tegningen med riktig gesims (31/1-06)
* Som Byggningsrådets vedtak datert 15/6-05

Avstrekt - Milepæl

	Mottatt	Sendt	Uttalelser
Planfag			
Kart- og oppmålingsavd.			
Kommunalteknisk avd.			
Helserådet			
Brannsjef			
Ajourføring, kart- og oppmålingsavd.			
Registrering, vannverk			

Nr. 718235 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-2000

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 17	Bnr.: 16	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 05.10.2026

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

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

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

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 16	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Semsveien 135, gatenr 1026 1384 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	602 8	Berg Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070101 801	Asker Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.10.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 249,7 kvm	**Skyld:**	0,05		
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	3203/17/16	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/17/16	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	18.05.1988	Avgiver	3203/15/6	-109,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/17/16	109,5
Kartforretning	Forretning:	18.05.1988	Mottaker	3203/17/16	1 250,6
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	23.10.1954	Avgiver	3203/17/6	-1 141,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/17/16	1 141,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Semsveien 135	H0101	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:	149810617			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01							
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.02.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.02.2006
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.02.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23104873			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			47,0	47,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Semsveien 135	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149810625			Antall etasjer:	

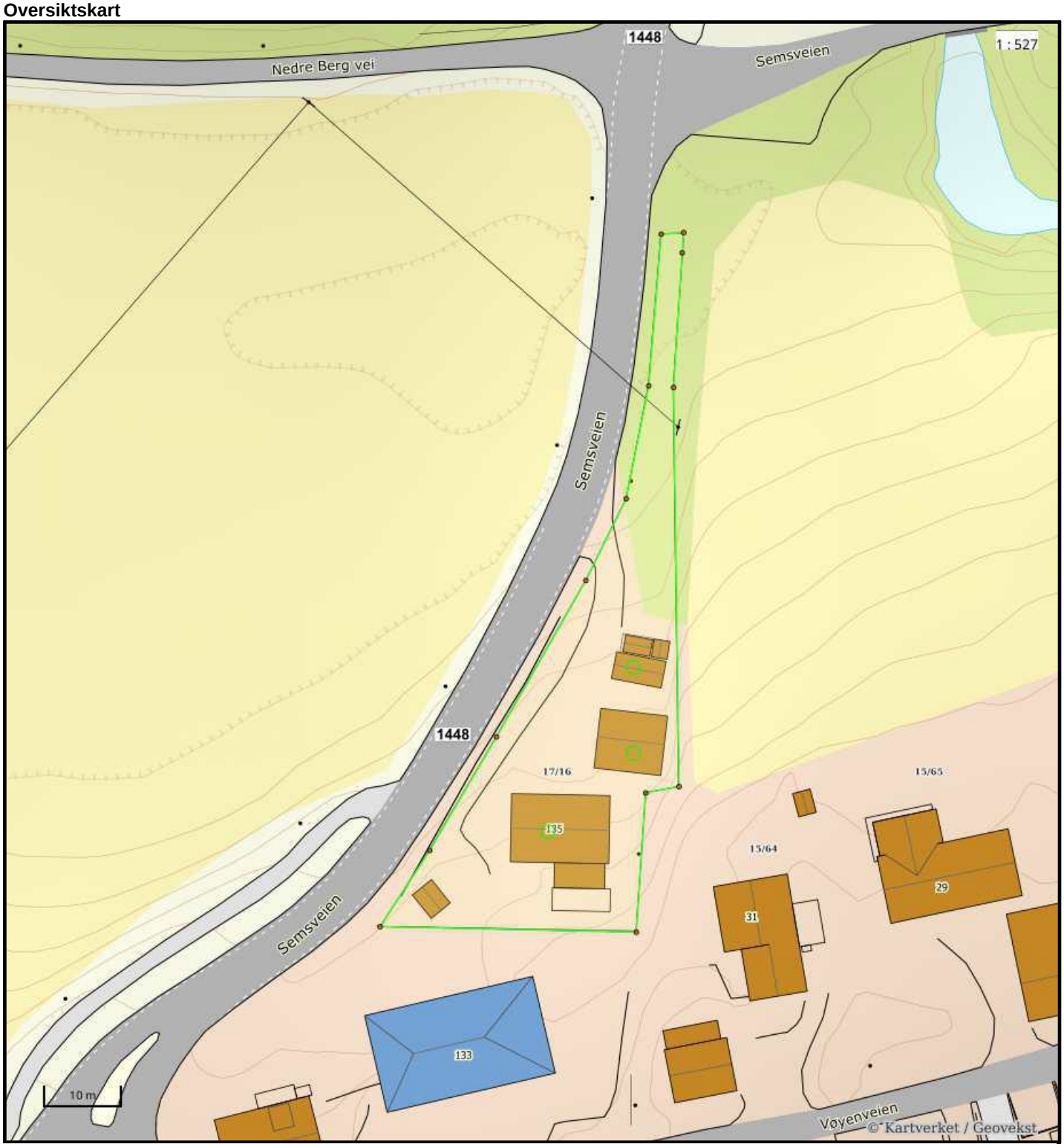
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



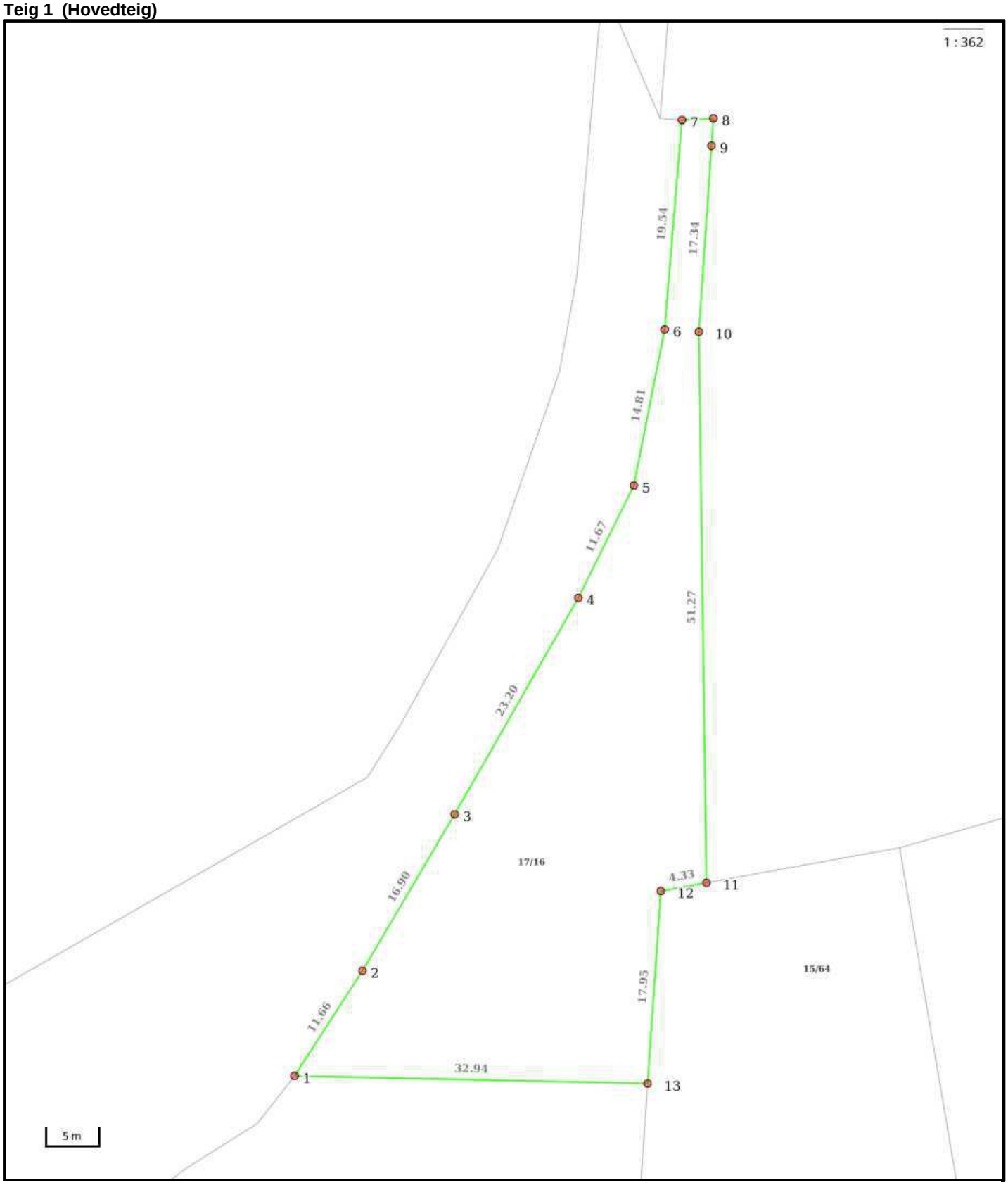
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 249,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 635 568,94	579 604,63	11,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 635 579,26	579 610,06	16,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 635 594,53	579 617,30	23,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 635 615,62	579 626,96	11,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 635 626,50	579 631,17	14,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 635 641,23	579 632,72	19,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 635 660,77	579 632,56	2,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 635 661,19	579 635,48	2,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 635 658,64	579 635,53	17,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 635 641,30	579 635,92	51,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 635 590,31	579 641,26	4,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 635 589,16	579 637,09	17,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 635 571,21	579 637,49	32,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

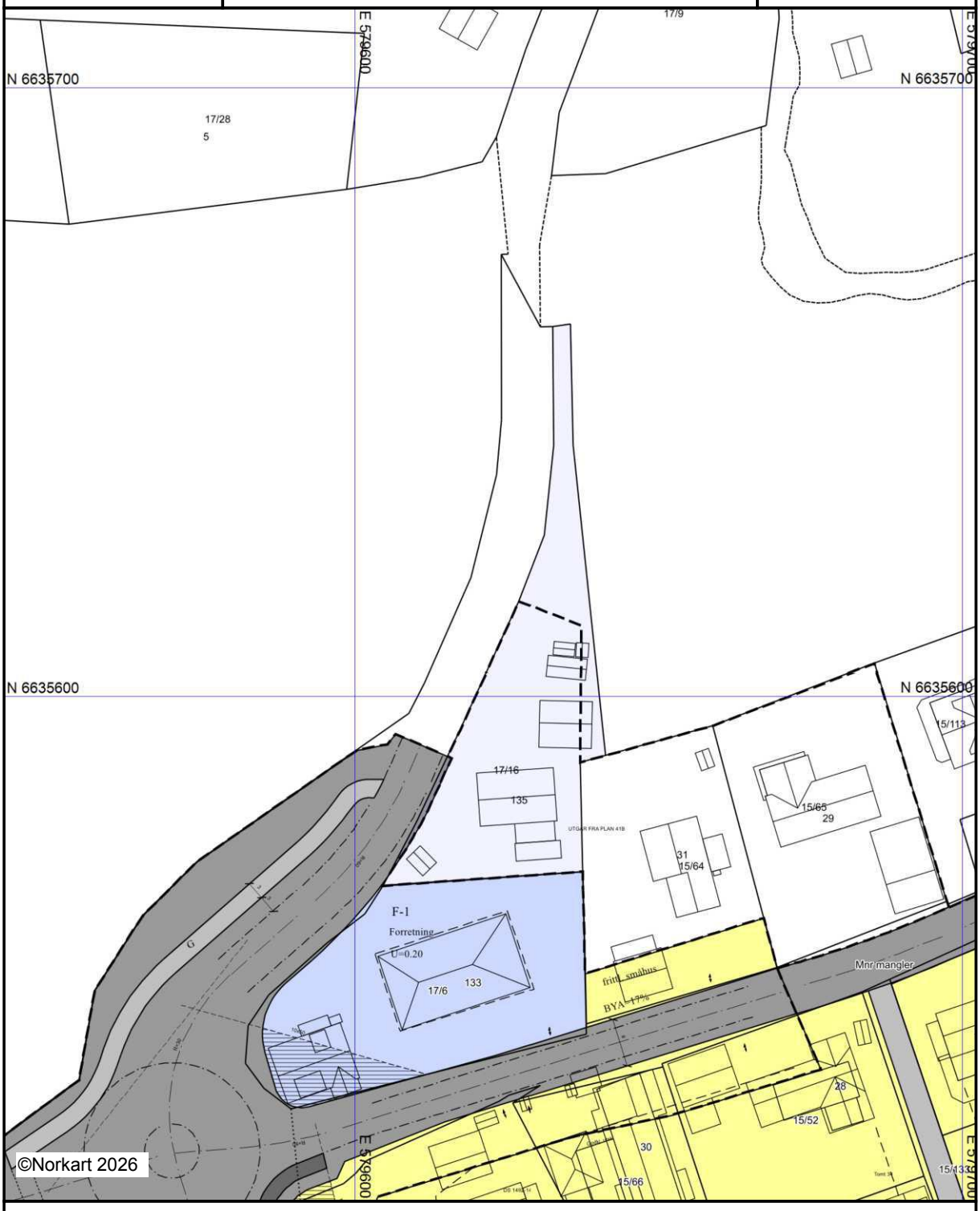
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/16
Adresse: Semsveien 135
Dato: 01.10.2026
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
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

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.**	17	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Semsveien 135, 1384 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** 14 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 56 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_2 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 98 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_1 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal	1 250 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	205 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_2

Delareal	1 010 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	225 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	209 m^2
KPHensynsonenavn	H720
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturvern

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	022041G
Navn	G/S-vei Semsveien (Biterud - Semsveien)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2/41G_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	14 m^2
	Formål	Kjørevei

41g
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 16.10.1991 i henhold til plan- og bygningslovens §27-2.
Asker kommune, teknisk rådmann, 24.oktober 1991.
Karsten Krogsæter
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG-/SYKKELVEI LANGS SEMSVEIEN, STREKNINGEN BITERUDVEIEN – SOLLIVEIEN.
Plan datert 23.04.1991, revidert 31.07.1991

§1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-frittliggende boliger
	-forretning
Landbruksområder	-jordbruk
Trafikkområder	-kjørevei
	-gang-/sykkelvei
Spesialområder	-frisiktsone
	-naturområde
	-kommunaltekniske anlegg, trafo
Fellesområder	-felles adkomst

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§2

Område for frittliggende boliger

2.1. Område merket bolig kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet. Maks tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal. Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasjer med brutto grunnflate på mer enn 36 m^2, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

§3

Område for forretninger, kontorer.

3.1. Område F1 kan bebygges med forretningsbebyggelse og tilhørende anlegg. Maks tillatt tomteutnyttelse, TU = 20 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

3.2. Ved utbygging skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m^2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§4

Landbruksområde

4.1. Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet og oppført bygninger, som har tilknytning til primærnæringen.

§5

Offentlig kjørevei

5.1. Inngrep i tidligere regulert verneverdig vegetasjon på nordsiden av Kattugledalen (profil 270-380) må skje så skånsomt som mulig. Såfremt mulig bør skråningen påføres jord og tilsåes før ferdigstilling av veianlegget.

5.2. Plan for istandsetting og revegetering langs nordsiden av Kattugledalen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Likeledes vil bygningsrådet kreve omfattende etterbehandling av hele anlegget. Plan for dette skal godkjennes av bygningsrådet før veianlegget påbegynnes.

§6

Spesialområde for friluftsformål/natur.

6.1. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

6.2. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

§7

Felles atkomst.

7.1. Området skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særsskilt angitt med pil på plankartet.

7.2. Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

§8

Fellesbestemmelser

8.1. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Reguleringssjefen i Asker, 23-04.1991
Helge Johnsen
(sign.) Harald Knutsen

Rettet Asker bygningsråd 13.08.1991.

Utskriftsdato: 01.10.2026

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.**	17	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Semsveien 135, 1384 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	7 670,70 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	7 293,24 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 08.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**17**	Bnr:	**16**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Semsveien 135, 1384 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 08.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**17**	Bnr:	**16**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Semsveien 135, 1384 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/

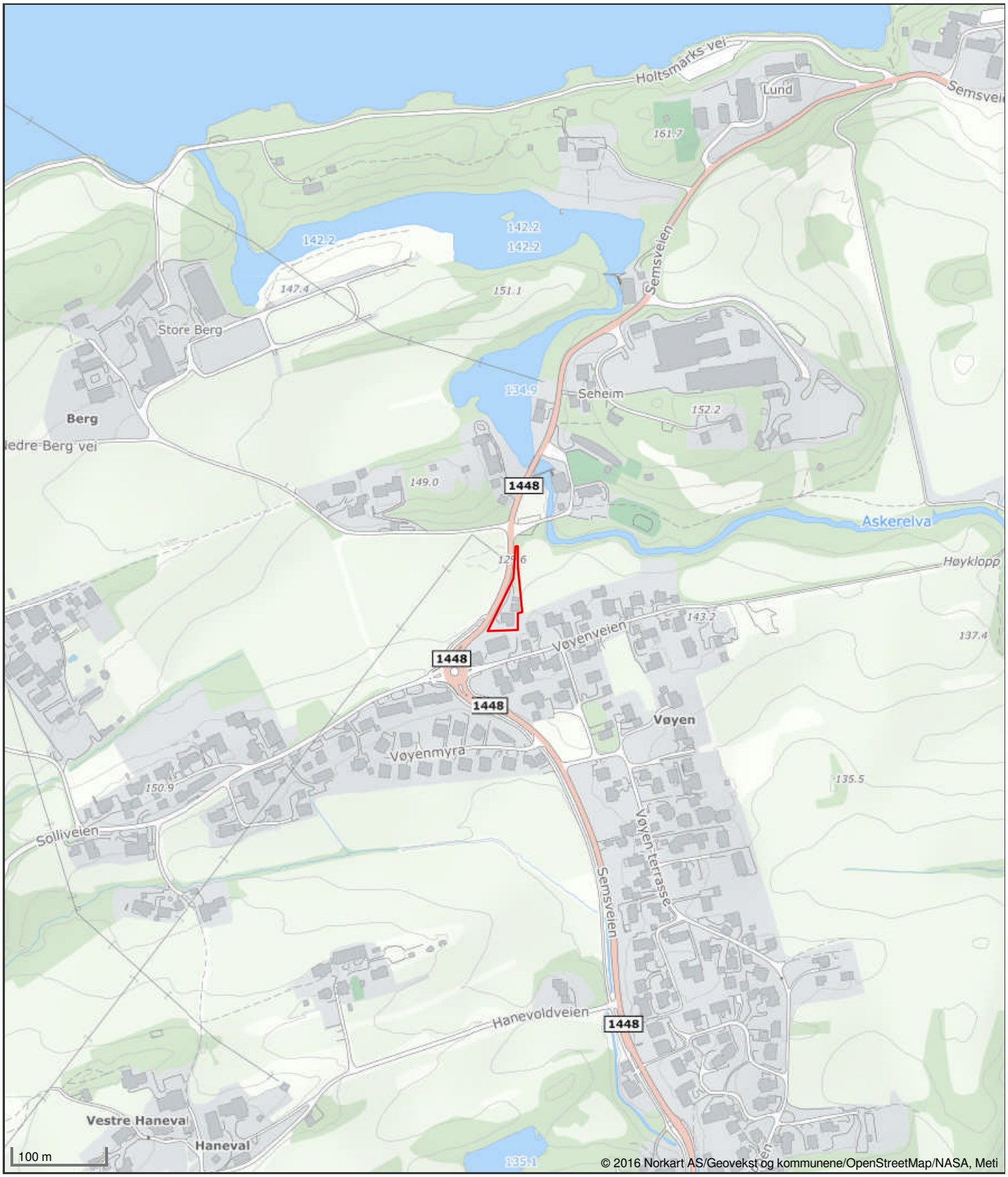
Vann/avløp

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.

Utskriftsdato: 01.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 17/16//



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: 17/16
Adresse: Semsveien 135
Dato: 01.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

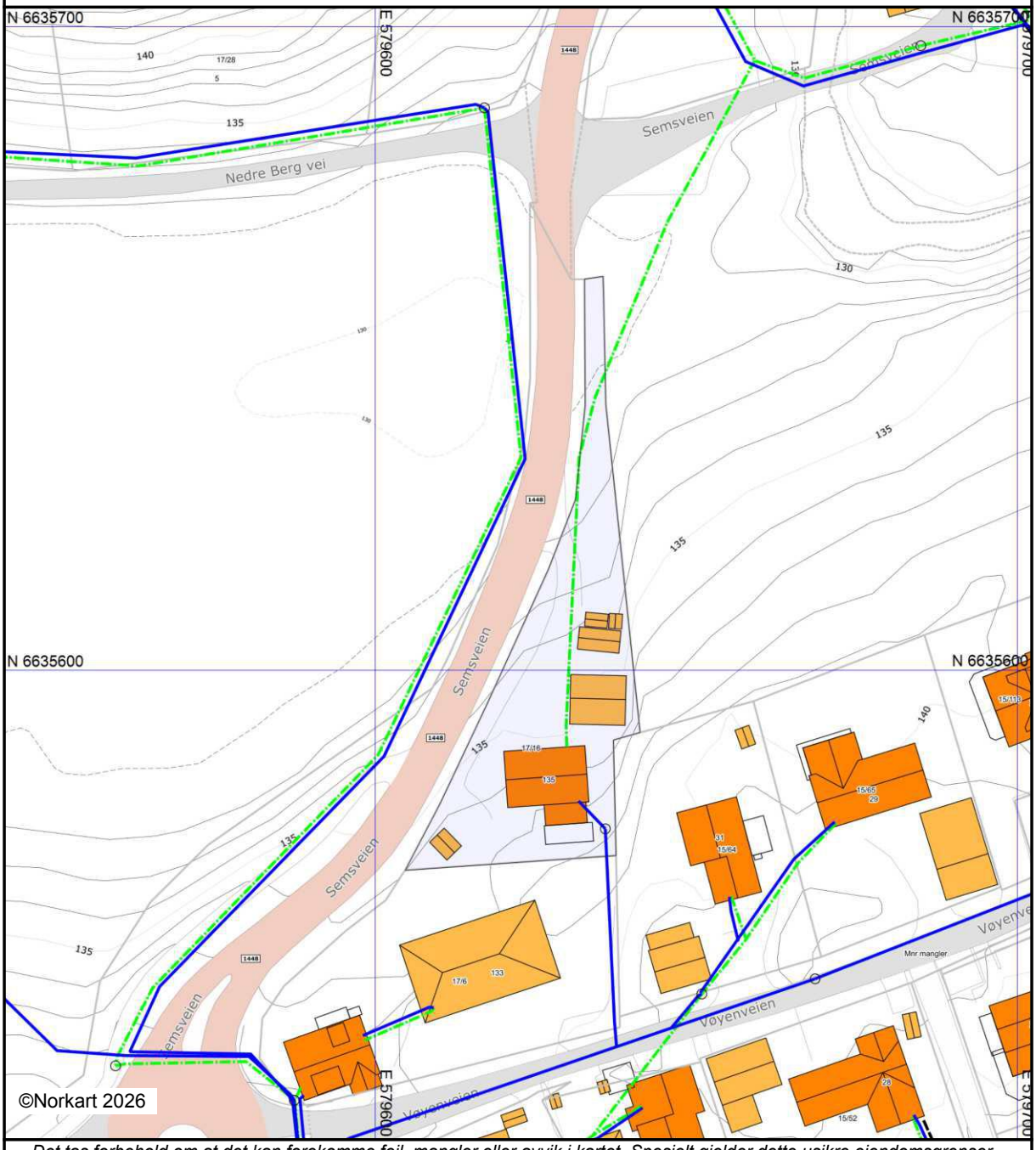
Eiendom: 17/16
Adresse: Semsveien 135
Dato: 01.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

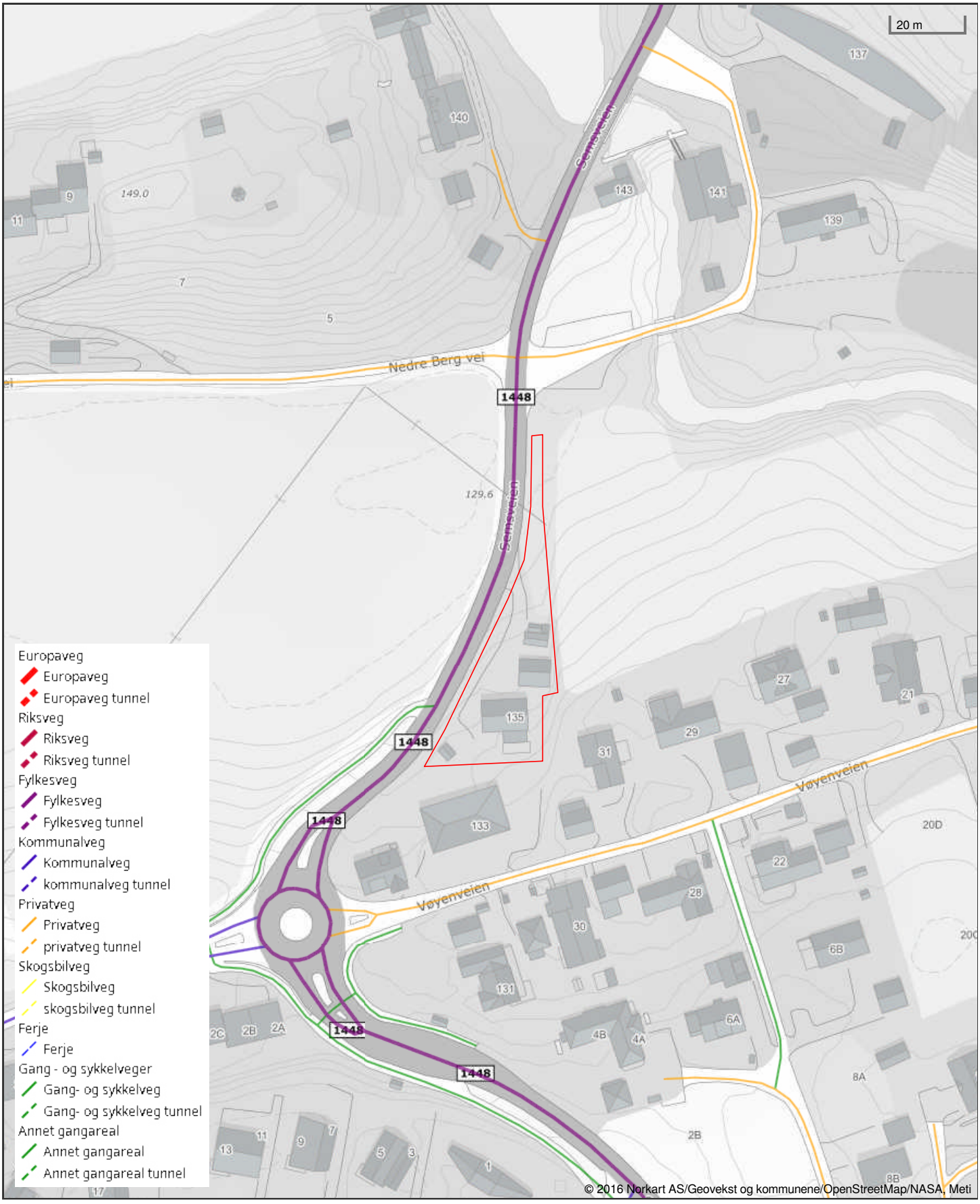
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 01.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 17/16//



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.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 17 Bnr.: 16 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Semsveien 135
Gatenr:	1026
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1384 ASKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:01.10.2026 kl. 13.08

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/958732-1/200 05.11.2014	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: Omsetningstype: Skifteoppgjør PAULSEN TORE VIDAR F.NR:

Påtegning til hjemmel:

2014/958732-2/200 05.11.2014	SÆREIE IFØLGE TESTAMENT GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2014/958732-1/200 GJELDER: PAULSEN TORE VIDAR F.NR:

PENGEHEFTELSER

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det

samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1992/30862-1/100 16.12.1992 ERKLÆRING/AVTALE
KGL.RES. AV 2.OKT 1992 OG FORSKRIFT OM VERN FOR SEMSVANNET LANDSKAPSVERNOMRÅDE. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/415610-2/200 23.05.2008 BORETT
Rettighetshaver: PAULSEN TORE VIDAR
F.NR:
Borett til 2.etasje.

2014/985215-1/200 12.11.2014 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK
Panthaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:
1954/11959-1/100 29.12.1954 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2002/37078-1/100 20.12.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/37082-1/100 20.12.2002	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/3485470-1/200 14.12.2020 21:00	FREDNINGSVEDTAK Forskrift om endring av forskrift om vern for Semsvannet landskapsvernområde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1954/9387-2/100 23.10.1954	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 17 BNR: 6
2020/840733-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 17 BNR: 16
2024/60287-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 17 BNR: 16

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Dbnr.
30862
Reg. 16DES. 1992
Asker og Bærum
herredsrett

KONGELIG RESOLUSJON AV 2. OKTOBER 1992 OM OPPRETTELSE AV SEMSVANNET LANDSKAPSVERNOMRÅDE I ASKER KOMMUNE, AKERSHUS FYLKE

Miljøverndepartementet

t i l r å r

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 5, jf §§ 6 og 7 og §§ 21, 22 og 23 er et område i Asker kommune i Akershus fylke vernet som landskapsvernområde under navnet Semsvannet landskapsvernområde i samsvar med vedlagte forskrift og kart.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Doknr: 30862 Tinglyst: 16.12.1992 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2.10.92
Rett kopi bekreftes.

FORSKRIFT OM VERN FOR SEMSVANNET LANDSKAPSVERNOMRÅDE I ASKER KOMMUNE, AKERSHUS FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 5, jf §§ 6 og 7 og §§ 21, 22 og 23, er et område omkring Semsvannet i Asker kommune, Akershus fylke, vernet som landskapsvernområde ved kgl.res. av 2. oktober 1992 under navnet "Semsvannet landskapsvernområde".

II

Landskapsvernområdet omfatter følgende gnr/bnr:
1/1, 1/3, 15/2, 15/7, 15/40, 15/52, 16/1, 16/2, 16/7, 16/10, 16/16, 16/36, 17/2, 17/3, 17/5, 17/9, 17/10, 17/11, 17/16, 17/21, 17/22, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 20/7, 20/8, 20/9, 21/1,3, 21/6, 21/7, 33/66, 34/31, 34/35, 43/48.

Landskapsvernområdet omfatter et areal på ca 4 886 dekar hvorav ca 754 dekar ferskvann.

Grensene for landskapsvernområdet fremgår av vedlagte kart i målestokk 1:5 000, datert Miljøverndepartementet juni 1992. Kartet med verneforskriften oppbevares i Asker kommune, hos fylkesmannen i Oslo og Akershus, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

De nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal merkes opp etter nærmere tilvisning fra forvaltningsmyndighetene. Knekkpunktene bør koordinatfestes.

III

Formålet med vernet er å bevare det egenartede og vakre natur- og kulturlandskapet rundt Semsvannet, med de geologiske, botaniske, zoologiske og kulturhistoriske elementer som er med på å gi landskapet dets særpreg.

IV

For landskapsvernområdet gjelder følgende bestemmelser:

1. Det er ikke tillatt med inngrep som vesentlig kan endre naturmiljøet eller landskapets egenart, herunder: oppføring av bygninger eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, plassering av midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, skur, opplag o.l. framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, opplegg av flomlys, bygging av veier, parkeringsplasser, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, rive eller på annen måte fjerne eller ødelegge gamle steingjerder, bruer, brukar, hustufter, heste- og kjer-

reveier, henleggelse av avfall, bruk av kjemiske bekjempningsmidler. Opplistingen er ikke uttømmende.

Forvaltningsmyndigheten avgjør i tvilstilfeller om et tiltak må anses å endre naturmiljø, landskapets art eller karakter vesentlig.

2. Det er ikke tillatt å hogge ned alleer, trerekker, tregrupper eller frittstående enkelttrær som preger landskapet. Fremmede treslag må ikke innføres.

3. Dyrket mark eller beite skal ikke plantes til, bekker og gårdsveier ikke legges igjen, nydyrking og bakkeplanering er ikke tillatt.

4. I tidsrommet 1. mai til 15. juni er det av hensyn til fuglelivet ikke tillatt å ferdes på vannet i Tømmervika innenfor Ormetangen.

5. Motorisert ferdsel er ikke tillatt på noen del av Semsvannet.

6. Camping og teltslagning er ikke tillatt i en 200 m bred sone rundt Semsvannet.

V

Bestemmelsene i kap. IV er ikke til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi-, brannvern-, sikrings-, oppsyns-, skjøtsels-og forvaltningsøymed.

2. Oppføring, ombygging, eller tilbygg til bygninger, konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for drift og bosetning i landbruket. Byggetiltak skal arkitektonisk tilpasses stedlig byggeskikk og må godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

3. Utnytting av eksisterende dyrket areal til jordbruksformål, herunder nødvendig bruk av de til enhver tid godkjente plantevernmidler og gjødseltyper.

4. Skogbruk etter skogbruksplan godkjent av forvaltningsmyndigheten og fylkesskogetaten. Flatestørrelsen ved sluttavvirking begrenses til 15 da.

5. Vedlikehold av eksisterende skogsveier.

6. Iverksetting av mindre byggearbeider.

7. Vanlig skjøtsel og bruk av private hager og parkanlegg, herunder bruk av nye eller fremmede treslag.

8. Vedlikehold, merking, preparering av eksisterende stier, løyper og turveier.

VI

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

1. Oppføring av bygning, andre byggearbeider og tiltak etter plan godkjent av forvaltningsmyndigheten.

2. Nydyrking og lukking av grøfter i mindre omfang.

3. Bygging av skogsveier, større omlegginger, ombygginger og utbedringer av skogsveier og massetak i forbindelse med skogsveier.

4. Tilrettelegging for friluftslivet.

VII

Forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme formålet med vernet. Det skal utarbeides forvaltningsplan med retningslinjer for bruk og skjøtsel i landskapsvernområdet. Tillatelser etter kap. VI, pkt 1 og 4, bør gis på grunnlag av forvaltningsplan.

VIII

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra vernebestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser og arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i spesielle tilfeller dersom det ikke strider mot formålet med vernet.

IX

Forvaltningen av forskriften tillegges Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

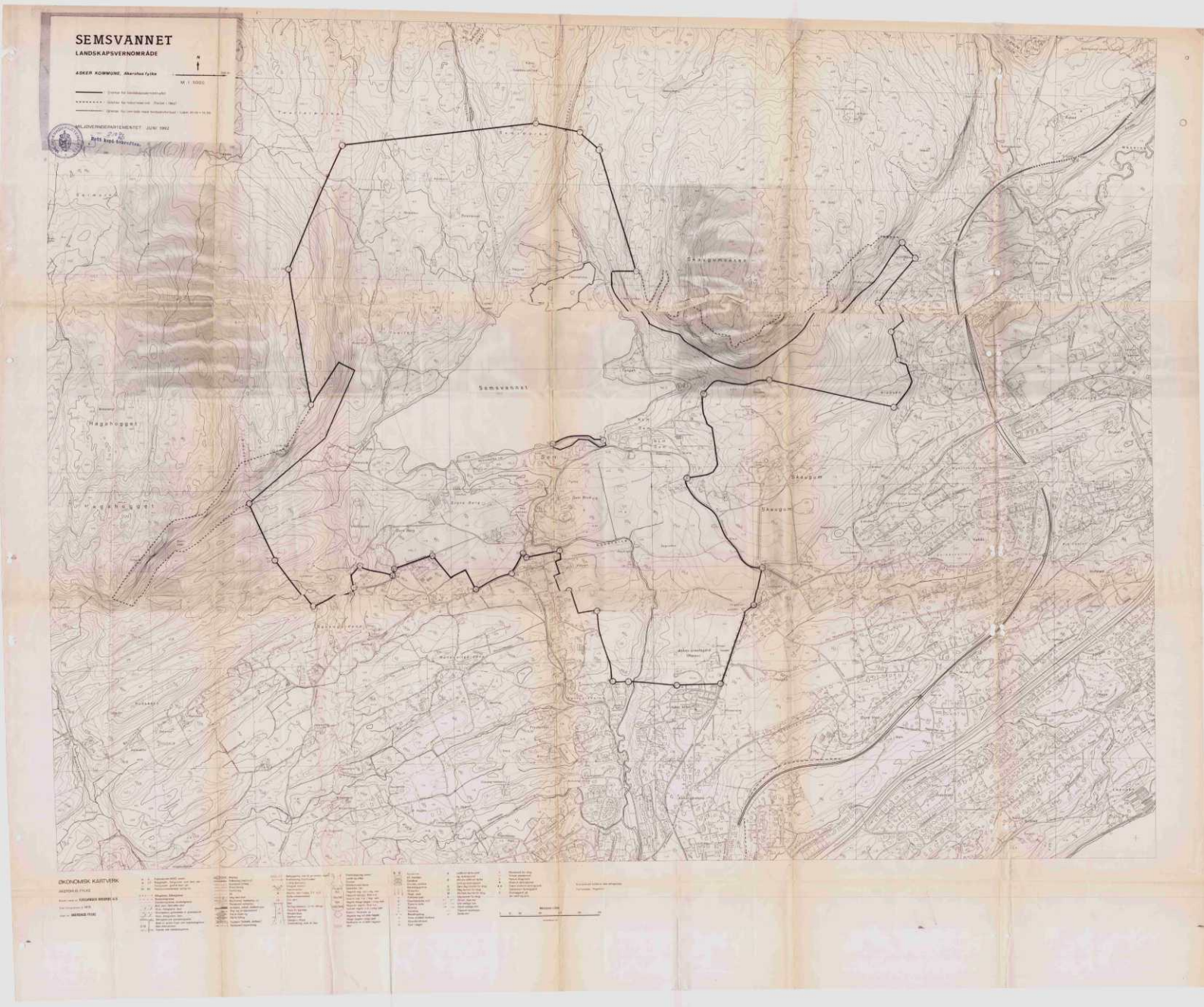
X

Denne forskriften trer i kraft straks.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

2.10.92
PP
Rett kopi bekreftes.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/30862/100
Attesteringstidspunkt 2026-10-01 13:28



Dagbokført som nr. 11959
den 9/12 1954

Stempelmerker kr. 10,—
påsatt originaldokumentet og kansellert
den 28/12 1954
av O.V. rally Asker Jonsen S.

Skjöte
og
kjöpekontrakt.

Undertegnede kjöbmann Tor Hvalstad f. 28/2-1927 selger, skjöter og overdrar herved til

Tor Lund f. 30/6-1922

min eiendom gnr. 17 bnr. 16 i Asker herred. Parsellen er ubebygget og störrelsen er ca. 1,15 mål. Den selges med de rettigheter og forpliktelser hvormed jeg har eiet den, og slik som den ved overtagelsen befant seg. Den garanteres fri for pengeheftelser.

Kjöpesummen kr. 800,- ottehundrekroner skal avgjöres ved kontant betaling av kr. 200,- pr. år. Förste avdrag betales pr. 10/1-55, og de övrige avdrag til samme tid hvert år.

Utenom kjöpesummen betaler kjöperen alle med handelen forbundne omkostninger såsom stempel, tinglysing, oppnevnelse, skylddeling, oppmålingsgebyr, samt for ordning og skrivning av dokumenter.

Om kjöperen selger sitt hus eller hele eiendommen til andre enn slektninger i rett nedstigende linje eller sösken, har Hvalstad eller senere eiere av bnr. 6 forkjöpsrett efter takst eller avtalt pris.

På parsellen må ikke drives virksomhet som ved usedvanlig stöy, larm, lukt eller på annen måte kan være til ulempe for naboene. Handel av noe slag må ikke drives uten samtykke av hovedbölletseier. Dette gjelder dog ikke salg av egne produkter.

(bnr. 6 ss)

M.h.t. gjerdeplikten gjelder lovens vanlige regel mot naboene, men selgeren er fri gjerdeplikt mot denne parsell. Når selgeren forlanger det, må kjöperen holde sin tomt inngjerdet.

De på tomten stående bjerketrær som utgjör endel av en allé, må ikke hugges eller beskadiges. Eieren av hovedböllet forbeholder seg om det skulde vise seg nödvendig, å före ledninger fo vann-, kloakk m.v. over den solgte tomt, uten å betale erstatning for annet enn evtl. beplantning eller bebyggelse.

Asker, 23/12 54

Thor Lund (sign)

Thor Hvalstad (sign)

Det bekreftes at utstederen har undertegnet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Asker, 23/12-54

Gunnar Hansen

o.r.sakf.

ASKER OG BÆRUM TINGRETT

Rett kopi.
E Reed.

TINGLYST
20 DES. 2002
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 37078

OVERENSKOMST

Mellom eier av gnr. 17, bnr. 16, adresse Semsveien 135, 1384 Asker og eier av gnr. 17, bnr. 3, adresse Semsveien 140, 1384 Asker, er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 17, bnr. 16 Asker gis rett til å koble seg på den eksisterende avløpsledning eiet av eieren av gnr. 17, bnr. 3 Asker, som ligger på eiendommen gnr. 17, bnr. 9 Asker, jfr. Vedlagte kartutsnitt. Samtykket gjelder for avløp fra eksisterende bebyggelse på eiendommen gnr. 17, bnr. 16 Asker.

Eier av gnr. 17, bnr. 16 Asker forplikter seg til, ved påkoblingspunktet, å sette opp en inspeksjons / stakeluke.

Eieren av gnr. 17, bnr. 16 Asker er selv ansvarlig for å få samtykke fra eieren av gnr. 17, bnr. 9 Asker, til å koble seg på ledningen, kostnader i forbindelse med påkoblingen bæres alene av eieren av gnr. 17, bnr. 16 Asker.

Eier av gnr. 17, bnr. 16 Asker, er oppfordret til å gjøre seg kjent med vilkårene eieren av gnr. 17, bnr. 9 Asker har stillet for å gi rett til at avløpsledningen ligger på denne eiendommen.

Partene er i fellesskap ansvarlige for felles-ledningens drift og vedlikehold, kostnadene bæres med en halvpart hver.

Påkoblingen gjelder kun for en bolig, og skulle eier av gnr. 17, bnr. 16 Asker bebygge eiendommen med flere selvstendige boenheter skal denne avtale reforhandles. Dette gjelder nåværende og fremtidige eiere av gnr. 17, bnr. 16 Asker.

Eieren av gnr. 17, bnr. 16 Asker forplikter seg for øvrig til ikke å motsette seg ytterligere bebyggelse på gnr. 17, bnr. 3 Asker knyttes til ledningsnettet.

Ledningsnettet kan ta unna for inntil 8- åtte boenheter. Se vedlegg.

Kostnadene vedrørende tinglysning av denne overenskomst på de involverte eiendommer, bæres alene av eieren av gnr. 17, bnr. 16, Asker.

Doknr: 37078 Tinglyst: 20.12.2002 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Asker Kommune, kommunalteknisk avdeling.

Asker, 20. desember 2002

Laila Paulsen. Odd Spand ODD SPANDOW

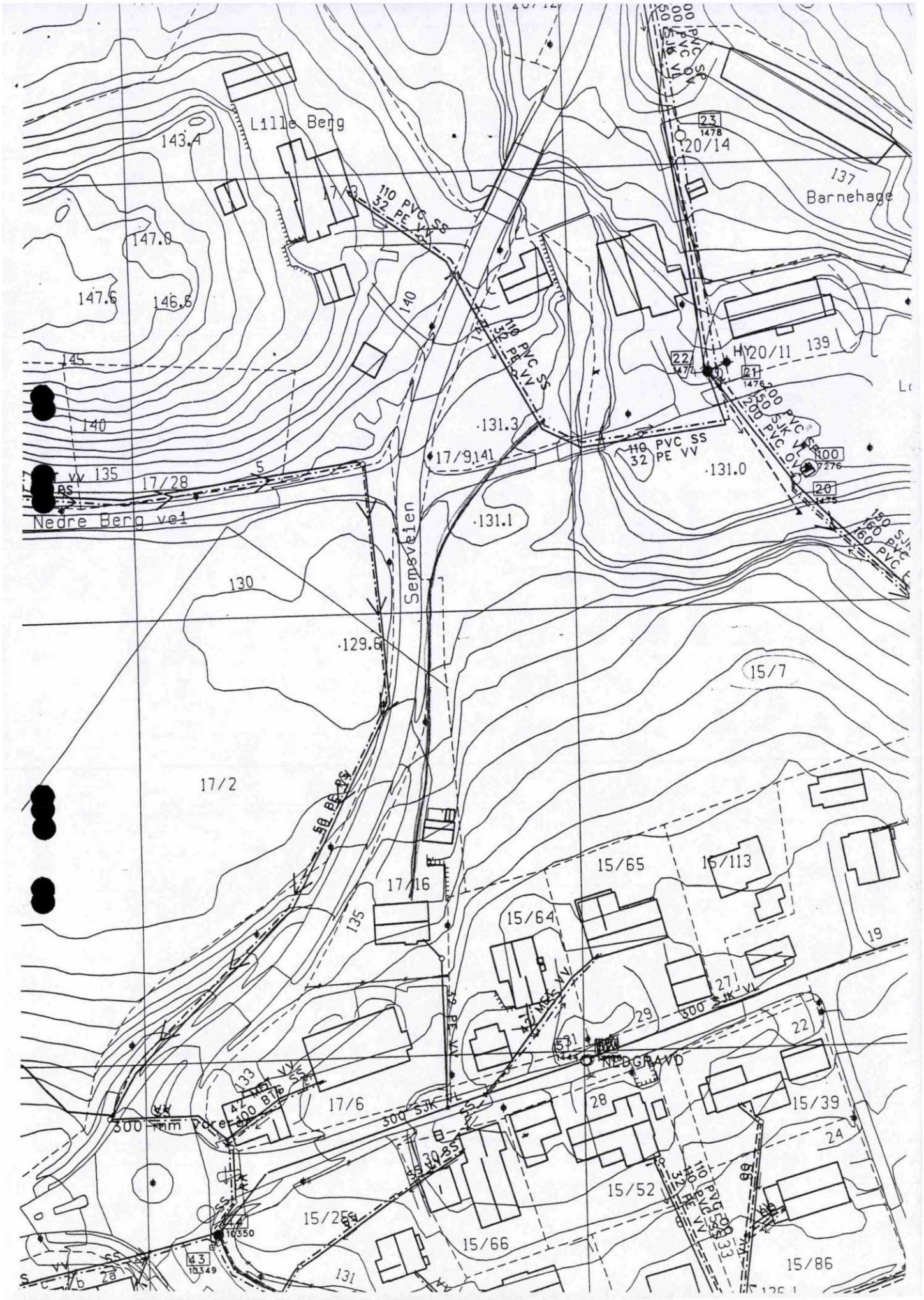
Eier av gnr. 17, bnr. 16 Asker
Fnr. 201230 [redacted]

Eier av gnr. 17, bnr. 3 Asker
Fnr. 070138 [redacted]

Marit Brandt-Rø

Eier av gnr. 17, bnr. 9 Asker
~~*Fnr.*~~

ASKER KOMMUNE
Eiendomsforvaltningen
Org. nr. 944 382 038 mva


Lille Berg
143.4
147.0
147.6
146.6
145
140
135
17/28
Nedre Berg vei
130
Semsveien
129.6
17/2
50 PE PS
17/16
135
131.3
17/9,141
110 PVC SS
32 PE VV
131.0
131.1
140
137
Barnehage
20/14
HV20/11
139
15/7
15/65
15/113
15/64
19
27
29
300 SJK VL
22
NEDGRAVD
28
15/39
24
17/6
300 SJK VL
300 mm Pore-BTP
15/52
15/25
15/66
15/86
131
133

Side 4 av 5
Attestert kopi av dok.nr. 2002/37078/100
Attesteringstidspunkt 2026-10-01 14:28
Kartverket

Utvendig diameter	50 plast	58 st.jern 56 PEH	63 PEH	75	90	110	125 plast	135 st.jern
Sum normalvannmengde etter *fig. 18* for boliger etc.	1,4	2	3	8	26	90	230	400
Sum normalvannmengde etter *fig. 18* for sykehus etc.	0,7	1	1,5	4	13	45	115	200

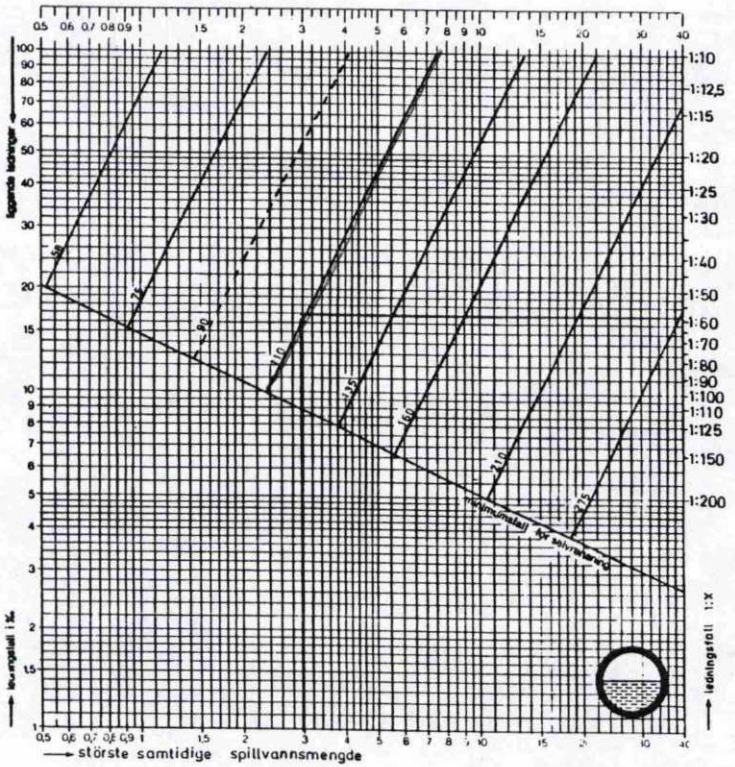
(Merk at det er summen av normalvannmengden som er oppgitt i tabellen.)

Figur 20. Tillatt belastning av stående ventilerte spillvannsledninger.

Fra tekniske enheter til SI-enheter
1 at = 1 kp/cm² = 0,981 bar (≈ 1 bar)
1 kp/cm² = 10 mvs = 98,1 kPa (≈ 100 kPa)
1 kp/cm² = 0,098 MPa (≈ 0,1 MPa)
1 mvs = 9,81 kPa (≈ 10 kPa)
1 mvs = 0,098 bar (≈ 0,1 bar)
1 mvs = 98 mbar (≈ 100 mbar)
1 mmvs = 1 kp/m² = 9,81 Pa (≈ 10 Pa)

Fra SI-enheter til SI-enheter
1 Pa = 1 N/m² = 0,01 mbar
1 kPa = 1 kN/m² = 0,01 bar = 10 mbar
1 kPa = 1 000 Pa
1 MPa = 1 000 kPa = 10 bar
1 bar = 100 kPa = 0,1 MPa
1 mbar = 0,1 kPa = 100 Pa

Figur 21. Omregningstabell for trykkenheter



Figur 22. Dimensjoneringsdiagram for liggende ventilerte spillvannsledninger (utv. diameter) av støpejern og betong

Side 5 av 5
Attestert kopi av dok.nr. 2002/37078/100
Attesteringstidspunkt 2026-10-01 14:28
Kartverket

Dimensjons-betegnelse	Innvendig diameter mm.				
	Kobberrør tommeserie	Kobberrør mm-serie	PVC ABS (PN6)	PEH (PN6)	PP
28 mm		25			
1 1/4"	28				
32 mm			29,5	28	28
35 mm		31			
1 1/2"	34				
40 mm			37	35	35
42 mm		38			

Figur 16. Tabell over innvendig diameter som kan benyttes for en del rørtyper med dimensjon mindre enn 50 mm. De innvendige diametere er cirkamål

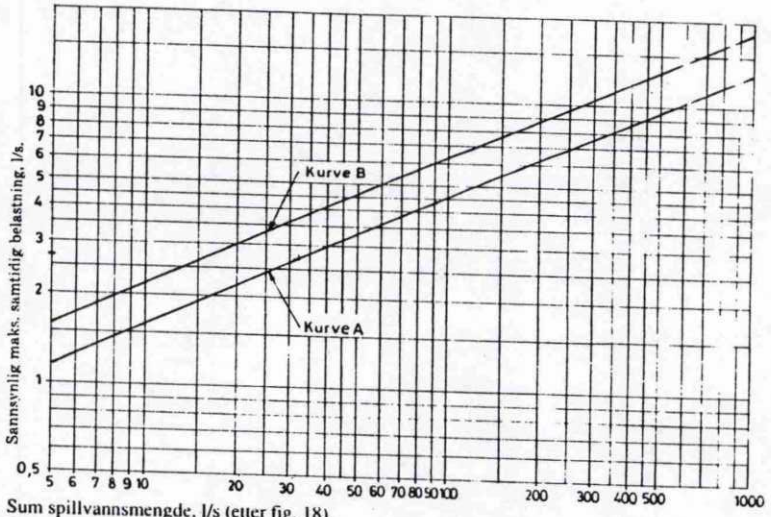
Dimensjons-betegnelse	Innvendig diameter mm.			
	Støpejern	PVC	PEH	ABS
50	44	44	44	45
75	68	69	69	70
90	83	84	83	85
110	101	103	101	103
125		117	114	117
135	126			
160	150	150	147	150
200		187	184	
240	229			
250		234	230	

Figur 17. Tabell over innvendig diameter som kan benyttes for dimensjonering av avløpsledninger. Diameteren er beregnet ut fra en midlere godstykkelse for rørene og avrundet til hele tall

Utstyrsgjenstander	l/s
Drikkefontene	0,1
Bidét	0,3
Servant med 1" bunnventil	0,5
Urinal (pr. stand) og veggurinal	0,5
Dusj	0,6
Servant med 11/4" bunnventil	0,4
Vaskerenne pr. m	0,4
Oppvask (enkel eller dobbel) og planvask *)	0,6
Vaskemaskin i leilighet	0,6
Oppvaskmaskin i leilighet	0,5
Vaskekar	0,6
Badekar	0,9
Utslagsvask, laboratorievask, grytevask	0,9
Kombinert opp- og utslagsvask	0,9
Golvsluk, 75 mm støpejern	1,2
Vaskemaskin i fellesvaskeri for boliger	1,2
Oppvaskmaskin i erverv, liten størrelse	1,2
Golvsluk, 75 mm plast	1,5
Utslagsskål, bekkenspyler WC	1,8
Golvsluk, 110 mm	2,0

*) Planvask er liten utslagsvask i plan med oppvaskkummen.

Figur 18. Normalvannmengde fra utstyr med selvstendig vannlås



Kurve B: Sykehus, hoteller, kinoer, forsamlingsrom og skoler.
Kurve A: Boligbygg, forretningsbygg og aldersheim.

Figur 19. Maks. samtidig belastning av spillvann

TINGLYST
20 DES. 2002
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 37082

OVERENSKOMST

Mellom eier av ***gnr. 17 bnr. 16,*** *adresse: Semsveien 135, 1384 Asker*
Og eier av ***gnr. 15 bnr. 7,*** *adresse: Vøyenveien 29, 1384 Asker,*
eier av ***gnr. 17 bnr. 9,*** *adresse: Semsveien 143, 1384 Asker.*
Er følgende overenskomst opprettet:

Eier av ***gnr. 17 bnr. 16*** *gis rett til å legge avløpsledning for kloakk med nødvendige kummer gjennom eiendommene som nevnt ovenfor.*
Ledningene legges etter følgende trase, se vedlegg.

Grunneiere gir ledningseier fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningen utilgjengelig.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemur, flyttininger, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledninger, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen skal teknisk godkjennes av kommunalteknisk avdeling. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneiere. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningene måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist mellom partene om forståelse av denne avtalen søkes primært løst gjennom forhandlinger. Dersom dette ikke fører fram, avgjøres tvister ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer, hvor partene oppnevner hver sin representant. Formannen oppnevnes av Herredsretten i Asker og Bærum.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Asker kommune kommunalteknisk avdeling.
Overenskomsten tinglyses.

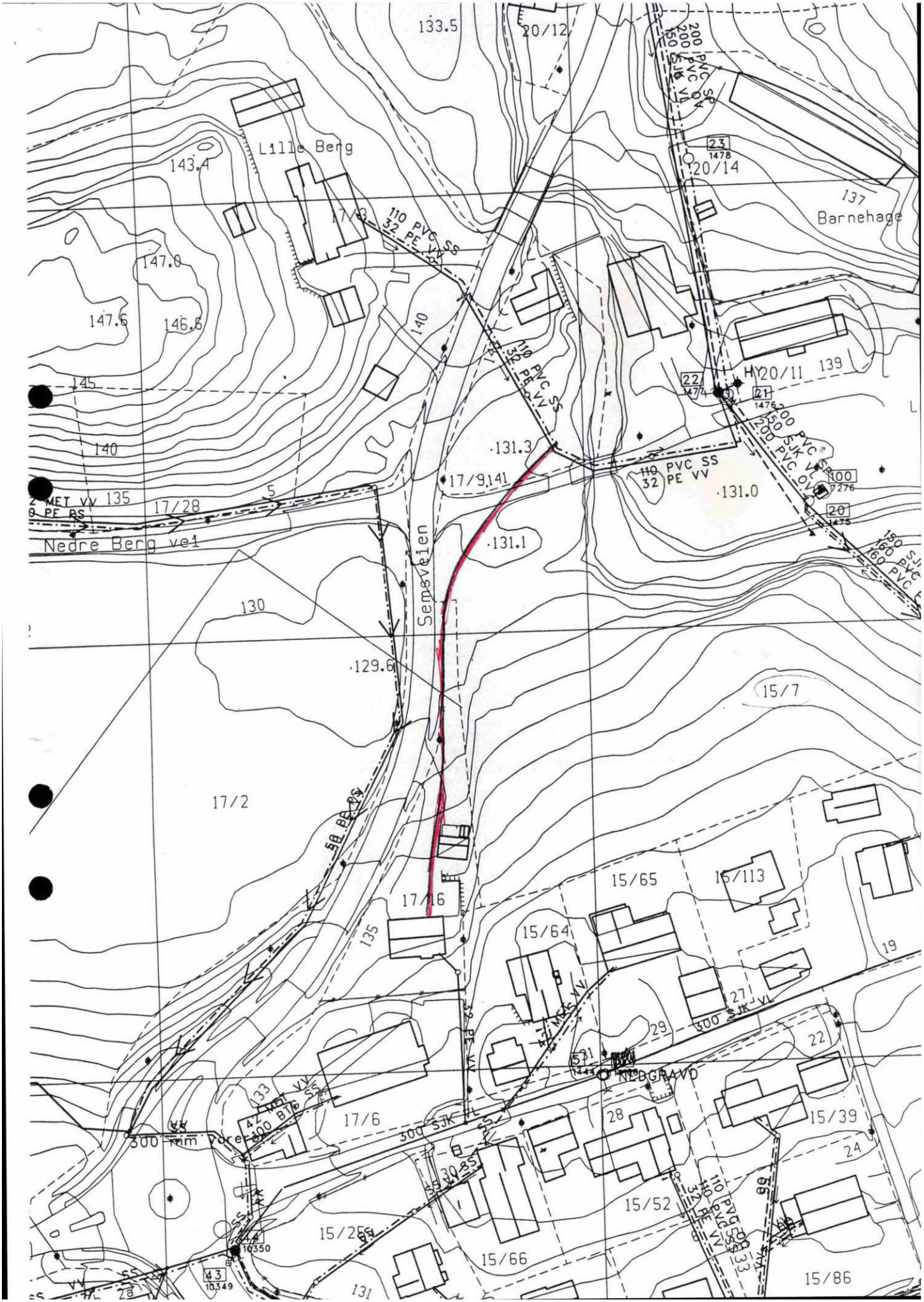
Asker, 31/10.2002

Laila Pålsen.
Eier av gnr. 17, bnr.16
Fødselnr: 20 12 30 [redacted]

Tone Dammen
Kjell Dammen
Eier av gnr. 15, bnr. 7
Fødselnr: 44 17 42 [redacted]

Eier av gnr. 17, bnr. 9
ASKER KOMMUNE
Eiendomsforvaltningen

Doknr: 37082 Tinglyst: 20.12.2002 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Lille Berg
Barnehage
Nedre Berg vei
Semsveien
17/28
17/9
17/16
17/2
17/6
20/12
20/14
20/11
15/7
15/65
15/113
15/64
15/39
15/52
15/66
15/86
15/25
133.5
143.4
147.8
147.6
146.6
145
140
135
130
131.3
131.1
131.0
129.6
110 PVC SS
32 PE VV
200 PVC OV
200 SJK VL
300 SJK VL
300 mm Dore-Gl
NEDGRAVD

Rett kopi bevitnes
Certified Copy
1.12.20 A. Sæles

Vedlegg 22 B.

Forskrift om endring av forskrift om vern for Semsvannet landskapsvernområde, Asker kommune, Akershus

Fastsatt ved kongelig resolusjon 27. november 2020 med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr.100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34, jf.§ 36, § 62 og § 77. Fremmet av Klima- og miljødepartementet.

I

I forskrift 2. oktober 1992 nr. 755 om vern for Semsvannet landskapsvernområde, Asker kommune, Akershus gjøres følgende endringer:

Forskriftens tittel skal lyde:
Forskrift om vern *av* Semsvannet landskapsvernområde, Asker kommune, *Viken*

§ 1 skal lyde:

Landskapsvernområdet omfatter følgende gnr./bnr. i Asker kommune: 1/1, 1/3, 15/2, 15/7, 15/40, 15/52, 16/1, 16/2, 16/7, 16/10, 16/16, 16/36, 17/2, 17/3, 17/5, 17/9, 17/10, 17/11, 17/16, 17/21, 17/22, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 20/7, 20/8, 20/9, 21/1, 21/6, 21/7, 33/66, 34/31, 34/35, 43/48.

Landskapsvernområdet omfatter et areal på *ca. 4625 dekar*, hvorav ca. 754 dekar ferskvann.

Grensene for landskapsvernområdet fremgår av kart datert *Klima- og miljødepartementet november 2020.* Kartet med verneforskriften oppbevares i Asker kommune, hos *Fylkesmannen i Oslo og Viken*, i *Miljødirektoratet* og i *Klima- og miljødepartementet*.

De nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal merkes opp etter nærmere tilvisning fra forvaltningsmyndigheten. Knekkpunktene bør koordinatfestes.

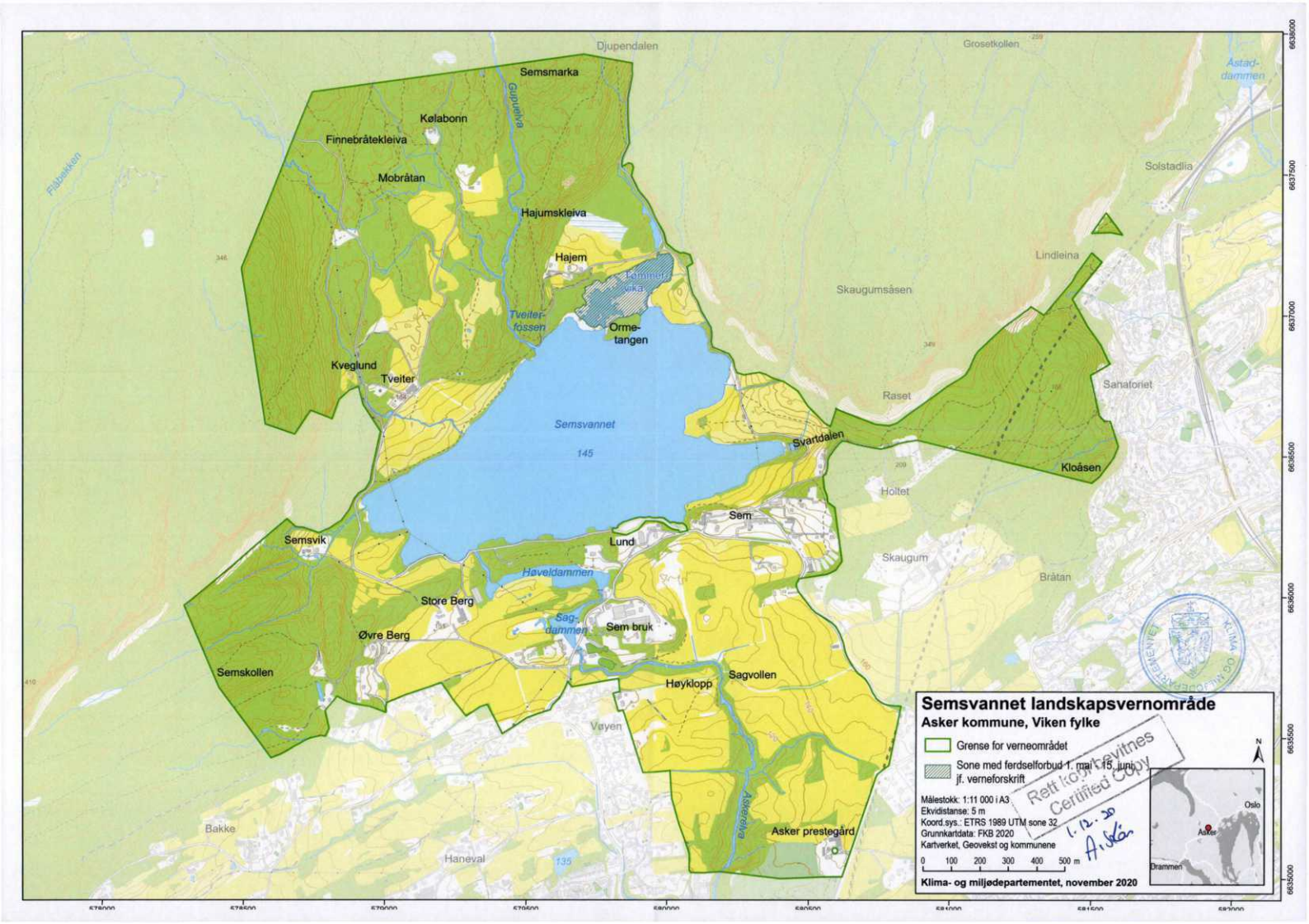
§ 6 skal lyde:
Miljødirektoratet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

II

Denne forskriften trer i kraft straks.

X) ikke registrert i grunnboken

Doknr: 3485470 Tinglyst: 14.12.2020
STATENS KARTVERK


Djupendalen
Grosetkollen
Astad-dammen
Semsmarka
Gupulelva
Kølabonn
Finnebråtekleiva
Flåbekken
Mobråtan
Hajumskleiva
Solstadlia
Hajem
Lindleina
Skaugumsåsen
Tveiter-fossen
Orme-tangen
Kveglund
Tveiter
Semsvannet
145
Raset
Sanatoriet
Svartdalen
Kloåsen
Holtet
Sem
Semsvik
Lund
Skaugum
Bråtan
Høveldammen
Store Berg
Sag-dammen
Sem bruk
Øvre Berg
Semskollen
Høyklopp
Sagvollen
Vøyen
Asterelva
Asker prestegård
Bakke
Haneval
135
Semsvannet landskapsvernområde
Asker kommune, Viken fylke
Grense for verneområdet
Sone med ferdselforbud 1. mai - 15. juni jf. verneforskrift
Målestokk: 1:11 000 i A3
Ekvidistanse: 5 m
Koord.sys.: ETRS 1989 UTM sone 32
Grunnkartdata: FKB 2020
Kartverket, Geovekst og kommunene
0 100 200 300 400 500 m
Klima- og miljødepartementet, november 2020
Oslo
Asker
Drammen
Certified Copy
1. 12. 20

Asker kommune

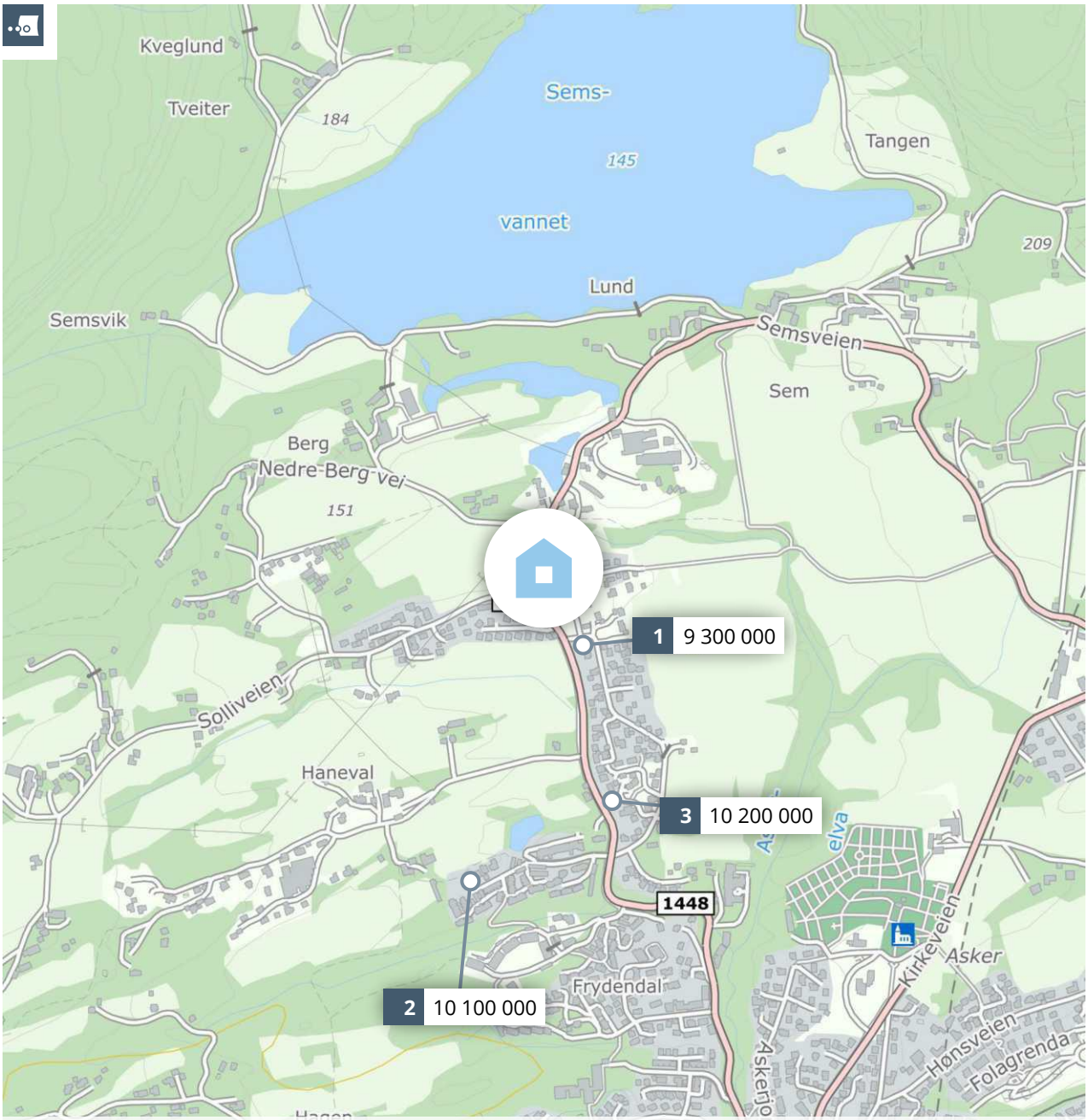
Kulturminner og kulturmiljø i Asker

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

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

Gnr.:	Bnr:	Fnr.:	Snr.:

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart



Meglers verdivurdering

SEMSVEIEN 135

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 14.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Semsveien 135, 1384 ASKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 17 BNR 16 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BERG

Verdivurdert til

5 850 000

-	5 850 000	43 657
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	161 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vøyen terrasse 15 104 m² 1972 1 402 m² 3 sov	10.06.2021	7 800 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**89 423**
2	Øvre Frydendal 153 191 m² 1986 933 m² 5 sov	11.05.2020	8 990 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**52 880**
3	Vøyentoppen 32 191 m² 1966 1 152 m² 2 sov	09.06.2026	10 250 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**53 403**

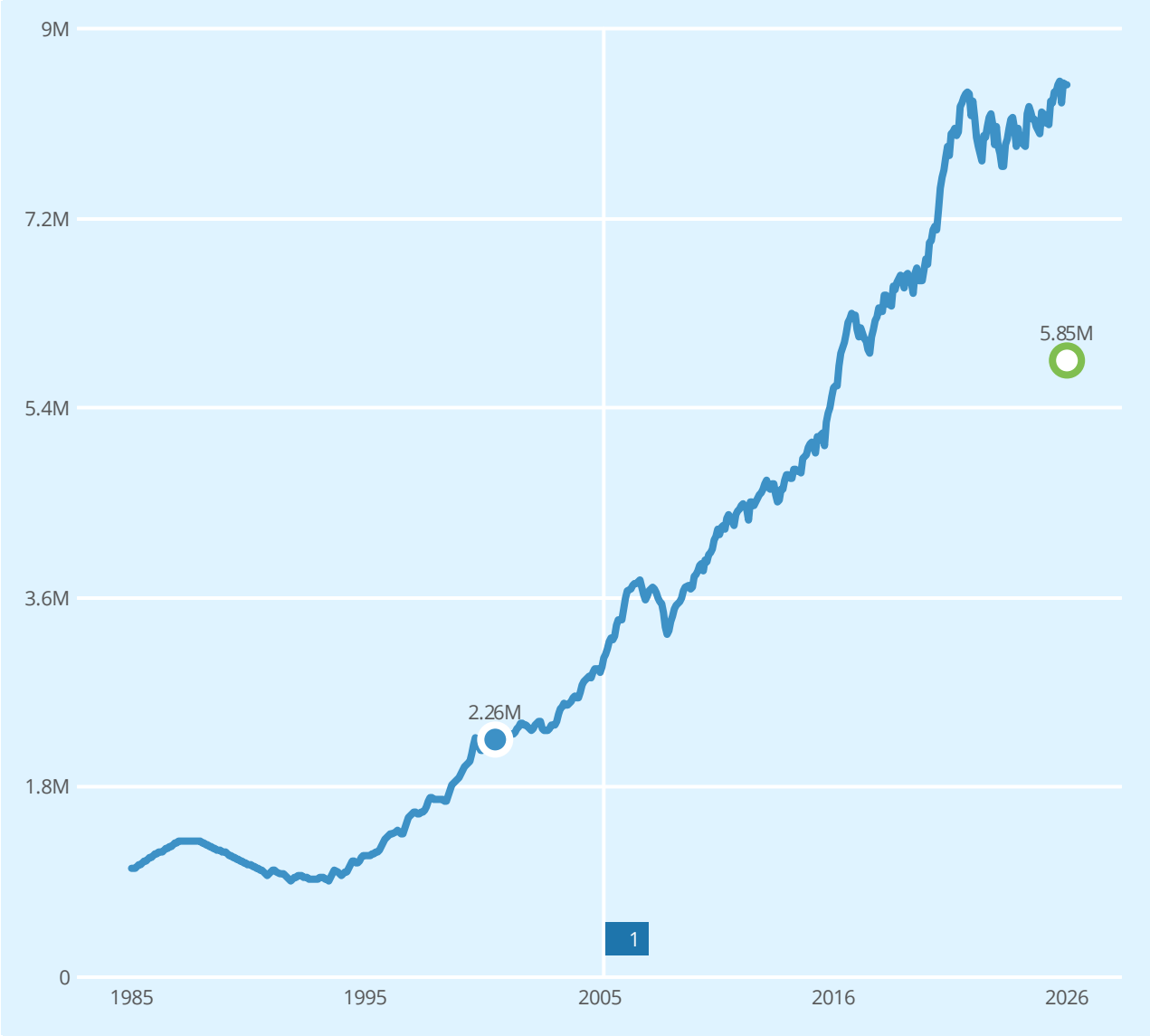
Enebolig med verksted i underetasjen med landlig og attraktiv beliggenhet. Trenger modernisering.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.05.2008		23.05.2008	-	380 238	-	380 238	2
14.03.2001	04.04.2001	31.05.2001	2 300 000	2 255 000	-	2 255 000	
02.04.1985		02.04.1985	-	650 000	-	650 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Eneboliger til salgs i 1384 ASKER nå

4
eneboliger til salgs

17.9M
17.4M
16.9M
16 595 000 Prisantydning i snitt
15.9M
15.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Eneboliger solgt i 1384 ASKER siste 9 mnd

16
eneboliger solgt

12.1M
11.9M
11.7M
11 497 000 Prisantydning i snitt
11 305 000 Salgspris i snitt
11.1M
10.9M

Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 846 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

46 989 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd

43 657 Semsveien 135 Totalpris 5 850 000

Semsveien 135

Nabolaget Vøyen/Sem - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	17 min 1.6 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	15 min 1.4 km
Asker videregående skole 486 elever	6 min 2.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vøyen Linje 275	2 min 0.2 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	4 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 24.3 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Sem barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.3 km
Hanevold Barnegård (1-6 år) 54 barn	10 min 0.9 km
Nakuhel friluftsbarnehage (1-5 år) 28 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askerholmen	21 min
Meny Trekanten	4 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	3 min
Apotek 1 Trekanten	3 min
Asker Vinmonopol	3 min

SPORT

Sem	3 min
Øvre Frydendal ballplass	13 min
EVO Asker Sentrum	4 min
SATS Asker	5 min

«Sentralt, stille og landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

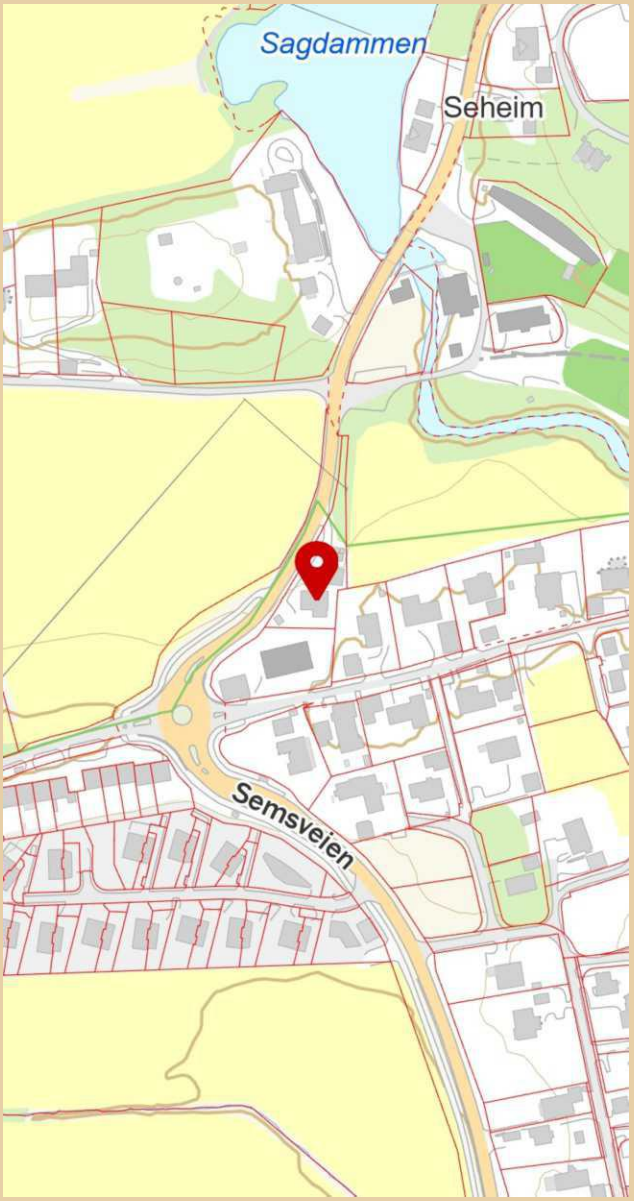
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Semsveien 135, 1384 Asker
Gnr. 17, Bnr. 16, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260224

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Birgitte Dalsøren

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

E-post: birgitte.dalsoren@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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