PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

VESLELIA 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Kommunale opplysninger

Grunnbok og tinglyste dokumenter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Veslelia 14, 1395 HVALSTAD

ASKER kommune

gnr. 29, bnr. 276

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1666 **Eiendomsverdi ref nr:** ZX1562

Foretak: Boa Takst AS **Vår ref:** Anders Roestad

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.

TAKSTSENTERET AS

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.

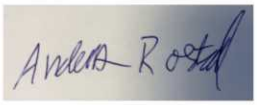
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no

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



Anders Roestad

Uavhengig Takstingeniør

post@boatakst.no

958 15 795

BOA TAKST AS

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 oppført/ferdigstilt i 2013.
Huset fremstår som godt ivaretatt og er pent brukt.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Til boligen medfølger det en dobbelgarasje.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har rupanel som undertak, sannsyneligvis en duk over.
Besiktiget fra bakkenivå.

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

Det er stigetrinn til pipe og snøfangere.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av takstoler i tre og sperrer.
Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft over hoveddelen.
Knekott (varmt) med tilgang fra et soverom.
Synlig lufting via raftepapp og ventiler på loft og spalter i gesimsen ute.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra byggeår og utvendig aluminiumsbekledning.

Boligen har malt 2 fløyet ytterdør, flere malte ytterdører og malte balkong/terrassedører i tre med isolerglass fra byggeår.

Balkong med utgang fra stue på ca 5,5m2.
Rekkverk av glass og stål.
Bjelkelagskonstruksjon med terrassebord.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen på totalt 23m2.
Terrassebord på bjelkelag.
Utvendige trapper i stein.
Enkel tretrapp fra vaskerom

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser, parkett og betong.

Vegger: Malte flater og noe umalte plater.

Himlinger/tak: Malte flater og noe umalte plater.

2. Etasje: Romhøyde i stue er ca 2,41m på det høyeste. (Skråtak)
1. Etasje: Romhøyde er ca 3,39m på det høyeste i stue med mønet himling ellers ca 2,40m.
Underetasje: Romhøyde i rom ved trapp er ca 2,40m.

Diverse overflater er malt opp i 1 etasje og i trappeløp ila de siste år.
Til opplysning er deler av underetasjen ikke ferdigstilt med gulv og overflatebehandling.

Det er isolert stålpipe og vedovn.
Siste feiing var i 2025 uten anmerkninger ifølge eier.

Innvendig trapp i trekonstruksjoner, malt/oljet overflate.
Håndløger på begge sider.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet var opprinnelig underlagt krav om uavhengig kontroll av våtrom, og det foreligger ferdigattest for bygget. Det var en forsikringssak i 2023 som følge av lekkasje fra badet, hvor gulv, sluk og membran på gulvet ble utbedret og oppgradert. Den opprinnelige uavhengige kontrollen omfatter ikke de senere utførte arbeidene. Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelig dokumentasjon for reparasjonsarbeidene, visuelle observasjoner og de undersøkelser som er utført i forbindelse med tilstandsanalysen.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone og utenfor dusjsonen.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom og teknisk rom 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra byggeår.
Det er fremlagt gjennomføringsplan som viser at våtrommets fuktsikring var omfattet av uavhengig kontroll ved oppføringen. Dette er lagt til grunn for vurderingen av den opprinnelige utførelsen.Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Rommet har:

Beskrivelse av eiendommen

Flislagt gulv og vegger.
Malte plater i himling.
Sluk plassert ved bereder.

Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask med blandebatteri.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Det er fremlagt gjennomføringsplan/kontrollerklæring som viser at våtrommets fuktsikring var omfattet av uavhengig kontroll ved oppføringen. Dette er lagt til grunn for vurderingen av den opprinnelige utførelsen.. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med fast dusjvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikro og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert lekkasjesvarsler og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap på vaskerom.
Stoppekran er plassert i bod i underetasje.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
Aggregatet er plassert i bod i uetg.
Siste filterbytte ble utført i sep 2026.

Luft til vann varmepumpe.
Ny utedel til varmepumpe samt sirkulasjonspumpe i 2025.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra byggeår.
Berederen er plassert i på vaskerom.
Strømtilkoblingen av berederen er ikke verifisert.

Fordelerskap for vannbåren varme plassert på vaskerom og i uetg.
Vannbåren varme i gulv i de fleste rom i 1 etasje og 2 rom i uetg.
Eier er ikke kjent med feil ved termostater, lekkasje eller annet som ikke fungerer som det skal.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, siste tilsyn var i 2014. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det ble opplyst at anlegget er installert i 2013.
Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 amp.
Røykvarsler, brannslukker samt brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er synlig grunnmursbeskyttelse i form av grunnmursplast.
Massene som er brukt til å opparbeide boligens tomt er ukjent. Alt er fra byggeår.
Grunnmur i isolert bindingsverk med sprøytebetong.

Det er opparbeidet en kombinert støttemur og støpt plate for garasjen.

Skrående tomt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er oversendt tegninger fra megler datert 2012-10-17.
Disse tegningene stemmer i hovedsak med dagens bruk.
Avvik som er registrert er:
2 etasje: garderobe til hovedsoverom er fjernet.
Uetg: deler av bod er benyttet som stue.

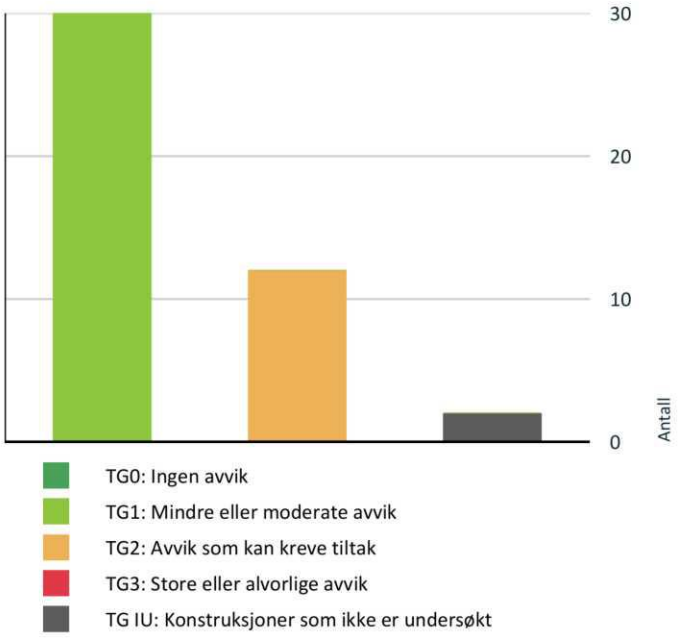
Det foreligger ikke opplysninger om at forholdene er omsøkt eller meldt til kommunen.

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen/ oversendte dokumenter, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers ansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henvises det til megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Knirk** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på terrasse og det er mer en 50cm ned ved deler av terrassen. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp.
- Det ble registrert at en støttemur mangler sikring mot fall der høydeforskjellen tilsier at sikring normalt bør vurderes. Forholdet er kommentert som en tilleggsobservasjon utover kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke gjennomført en fullstendig vurdering av støttemurenes konstruksjon, stabilitet, dimensjonering eller sikkerhetsnivå.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har rupanel som undertak, sannsyneligvis en duk over.
Besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet (takkonstruksjon, taktekking og skorstein).
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Det er stigetrinn til pipe og snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Takvann fra nedløpsrør ledes ut på terreng via utkast. Det ble registrert stedvis mangelfullt fall på terrenget rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfulle fallforhold kan redusere evnen til å lede overflate- og takvann bort fra bygningen. Dette kan over tid medføre økt fuktbelastning på terreng og konstruksjoner nær bygningen. Det anbefales å forbedre fallforholdene og sikre tilfredsstillende bortledning av takvann fra bygningen. Eller legge separate lukkede forlengelser av nedløpene, som leder vannet vekk fra bygningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av takstoler i tre og sperrer. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft over hoveddelen.

Knekott (varmt) med tilgang fra et soverom.

Synlig lufting via raftepapp og ventiler på loft og spalter i gesimsen ute.

Det er foretatt stikkmålinger av fukt i undertak fra trapp uten unormale resultater.
Det bemerkes at det meste av loftet ikke har fullstendig tilkomst og delen med høyt under tak i 1 etasje har ingen loft.
Det tas derfor forbehold om skader eller avvik i andre deler av konstruksjonen som ikke har vært mulig å besiktige.

Tilstandsrapport





Synlig lufting.



Stikkmåling i undertak viste 13% over luke.



Stikkmåling i undertak viste 12% over luke.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist lufting, men ikke gnagersikring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres gnagersikring, for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Manglende gnagersikring kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon, elektrisk og bygningsmaterialer.



Synlig lufting.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra byggeår og utvendig aluminiumsbekledning.
Vinduer av denne typen kan oppleves som strammere i funksjon enn eldre vinduer på grunn av tetningslister og konstruksjonsutforming. Dette er normalt og må ikke forveksles med treg eller mangelfull funksjon. Det ble ikke registrert funksjonsavvik ved befaringen.

Tilstandsrapport

Til opplysning er takvinduer kun besiktiget innen i fra da tilkomst til tak ikke er forsvarlig. Det kan derfor være avvik med ytre trekking som ikke er registrert.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt 2 fløyet ytterdør, flere malte ytterdører og malte balkong/terrassedører i tre med isolerglass fra byggeår.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Dører er kontrollert ut i fra en stikkontroll. Ikke alle dørene er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert at inngangsdøren subber noe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dette anses som relativt enkelt å justere, men det anbefales for at ikke døren skal få skader eller bli verre.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca 5,5m2.
Rekkverk av glass og stål.
Bjelkelagskonstruksjon med terrassebord.

Det presiseres at gulvene er belagt med terrassebord og konstruksjonen er lukket.
Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonene og oppbygningen av terrassene knyttet til fallforhold, lufting m.m. er ikke mulig å vurdere uten inngrep.
Alderen samt symptomer på funksjon/svekkelser av konstruksjonsdelen er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Terrassebordene begynner å bli slitt og har behov for vedlikehold og på sikt noe utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebordene bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut der det er nødvendig, for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen på totalt 23m2.
Terrassebord på bjelkelag.

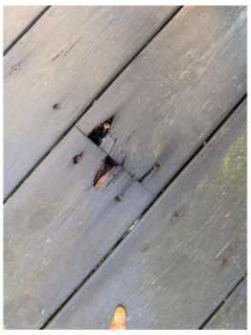
Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe råteskader i terrassebordene og ellers en del overflateslittasje.
- Det er ikke montert rekkverk på terrasse og det er mer en 50cm ned ved deler av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadde terrassebord bør skiftes ut, og overflaten bør behandles for å hindre videre forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert levetid og svekket sikkerhet ved bruk av plattingen.
- Rekkverk må monteres på terrassen for å lukke avviket.
Konsekvensen av manglende rekkverk er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører økt risiko for fallulykker.
Det er eier/bruker av huset som har ansvaret.

Tilstandsrapport



Eksempel på råte

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i stein.
Enkel tretrapp fra vaskerom

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



Manglende rekkverk



Manglende rekkverk.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, parkett og betong.

Vegger: Malte flater og noe umalte plater.

Himlinger/tak: Malte flater og noe umalte plater.

2. Etasje: Romhøyde i stue er ca 2,41m på det høyeste. (Skråtak)
1. Etasje: Romhøyde er ca 3,39m på det høyeste i stue med mønet himling ellers ca 2,40m.
Underetasje: Romhøyde i rom ved trapp er ca 2,40m.

Diverse overflater er malt opp i 1 etasje og i trappeløp ila de siste år.
Til opplysning er deler av underetasjen ikke ferdigstilt med gulv og overflatebehandling.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.

Tilstandsrapport

Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

TG 2 Knirk

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av etasjeskilleren inngår ikke som et eget undersøkelsespunkt etter forskrift til avhendingslova, og etasjeskilleren er derfor ikke undersøkt eller vurdert i sin helhet etter NS 3600.

Etasjeskilleren er likevel omtalt i denne rapporten fordi det ved befaringen ble registrert merkbare skjevheter i gulvet og knirk. Det ble på denne bakgrunn utført enkelte stikkmålinger med laser for å dokumentere skjevhetene i de aktuelle område ved trapp i 1 etasje..

Målingene er ikke en fullstendig oppmåling eller tilstandsvurdering av etasjeskilleren. Det kan derfor forekomme andre skjevheter, nivåforskjeller eller avvik som ikke er registrert eller omtalt i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk i deler av gulvkonstruksjonen ved normal ferdsel. Forholdet er kommentert som en tilleggsobservasjon utover kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller nærmere analyser av konstruksjonens oppbygning. Boligen har vannbåren varme i gulvene, men oppbygningen av gulvkonstruksjonen er ikke kjent

Ved tilfeldig observasjoner er det også registrert skjevheter i etasjeskilleren ved trappeløpet.
Ca 10mm mot trappløpet i 1 etasje ved lokale målinger.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til registrert knirk er ikke undersøkt nærmere og kan være sammensatt. Knirk kan blant annet være knyttet til bevegelser i overflategulv, undergulv, bjelkelag eller andre konstruksjonsdeler. Vurderingen er begrenset til observasjoner gjort på befaringstidspunktet, og det er ikke gjennomført en fullstendig kartlegging eller vurdering etter kriteriene i NS 3600. Øvrige gulvflater er ikke systematisk undersøkt med hensyn til knirk, og tilsvarende forhold kan forekomme uten at disse er registrert. Dersom årsak, omfang eller eventuelt utbedringsbehov ønskes nærmere avklart, må det påregnes ytterligere undersøkelser med utvidet kontrollomfang. Eier opplyser dog at dette virker uforandret fra det var nytt.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert
Det foreligger søknad om ansvarsrett for radonduk.


Søknad om ansvarsrett

Søknad om ansvarsrett for radonduk.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn.
Siste feiing var i 2025 uten anmerkninger ifølge eier.

Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet harparkett og utildekket betong. Veggene har plater innvendig på utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

Det presiseres at denne vurderingen kun er basert på dette hullet og er iht minstekravet i forskriften. Det er ikke foretatt fler hulltakninger.



Fuktmålingen viste 10,3%

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i trekonstruksjoner, malt/oljet overflate.
Håndløger på begge sider.

Trappen(e) i boligen er kun vurdert sett opp mot HMS da full tilstandsvurdering ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan trappen(e) fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og trapper i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med trapper i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere trappene før budgivning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet var opprinnelig underlagt krav om uavhengig kontroll av våtrom, og det foreligger ferdigattest for bygget. Det var en forsikringssak i 2023 som følge av lekkasje fra badet, hvor gulv, sluk og membran på gulvet ble utbedret og oppgradert. Den opprinnelige uavhengige kontrollen omfatter ikke de senere utførte arbeidene. Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelig dokumentasjon for reparasjonsarbeidene, visuelle observasjoner og de undersøkelser som er utført i forbindelse med tilstandsanalysen.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.

Tilstandsrapport

Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone og utenfor dusjsonen.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på lokal utbedring av våtrom utført i 2023 etter tidligere lekkasje. Fremlagt dokumentasjon gir informasjon om utførte arbeider, men dokumentasjonen tilfredsstiller ikke dokumentasjonskravene beskrevet i NS 3600 for verifisering av skjulte fuktsikrende løsninger.

Den opprinnelige uavhengige kontrollen gjelder utførelsen ved oppføringstidspunktet og omfatter ikke de senere arbeidene med gulv, sluk og gulvmembran i 2023. Vurderingen av disse konstruksjonsdelene bygger derfor på fremlagt reparasjonsdokumentasjon og observerbare forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Badet ble delvis åpnet og utbedret i 2023 som følge av tidligere lekkasje. Den opprinnelige uavhengige kontrollen fra oppføringstidspunktet omfatter ikke de senere utførte arbeidene. Fremlagt dokumentasjon gir derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å verifisere utførelsen av reparerte og skjulte konstruksjoner etter kriteriene i NS 3600. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen sammenlignet med et våtrom hvor dokumentasjonen tilfredsstiller standardens krav.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er vindu nær servanten, men det er flislagt smyg i vinduet. Det vurderes derfor som svært liten risiko ved normalt bruk.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt fall på baderomsgulvet med resultater som viser at det er fall til sluk.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Tilstandsrapport

Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig membranløsning.
Høydeforskjell mellom sluk i dusj og flis ved dør er målt til ca 34mm.
Veggmembran er ukjent.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).



Sluk utenfor dusjsonen.



Sluk i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten utslag.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom og teknisk rom.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra byggeår.
Det er fremlagt gjennomføringsplan som viser at våtrommets fuktsikring var omfattet av uavhengig kontroll ved oppføringen. Dette er lagt til grunn for vurderingen av den opprinnelige utførelsen.Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Rommet har:

Flislagt gulv og vegger.
Malte plater i himling.
Sluk plassert ved bereder.

Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask med blandebatteri.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og uavhengige kontrollør av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt fall på baderomsgulvet med resultater som viser at det er fall til sluk.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen). Mindre felt med bom er registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig membranløsning.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 15mm.
Veggmembran er ukjent.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

• Det er målt under 25mm høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør, målt til 15mm. Når membranavslutningen ikke har detaljedokumentasjon kan det ikke sies noe om hvordan denne er avsluttet ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan membranavslutningen ved dør er utført. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som da ikke blir mulig for takstingeniøren å vurdere om er en fullgod avslutning.
Høydeforskjellen mellom sluk og flis ved dør er mindre enn anbefalt, noe som kan gi redusert avrenning. Til oppplysning er dette et vaskerom og er i dag ikke utsatt for forbruksvann direkte på gulv og vegger.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt soverom/kontor, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.



Fuktmålingen viser 8,1%

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Det er fremlagt gjennomføringsplan/kontrollerklæring som viser at våtrommets fuktsikring var omfattet av uavhengig kontroll ved oppføringen. Dette er lagt til grunn for vurderingen av den opprinnelige utførelsen.. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med fast dusjvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.

Tilstandsrapport

Tilluft via luftespalte under dør.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget ble ferdigstilt i 2013 og det foreligger ferdigattest.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse utsendes kun dersom det er innsendt papirer på uavhengig kontroll.
Uavhengig kontroll innebærer at en ekstern kontrollør har kontrollert og dokumentert at utførelsen av våtrommet er i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt fall på baderomsgulvet med resultater som viser at det er fall til sluk.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en del bom i fliser. Dvs manglende heft mellom flis og underlag.
Det er ellers registrert noe varierende fallforhold og med fast dusjvegg kan det oppstå vannansamlinger på gulvet ved servant/toalett ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Badet fungerer med avviket ved normal daglig bruk, men ved en eventuell lekkasje eller større vannutstrømning er gulvets evne til å håndtere lekkasjevann redusert. Som et kompenserende tiltak bør det etableres lekkasjespalte under dusjdøren for å redusere risikoen for vannansamlinger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig membranløsning.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 30mm.
Veggmembran er ukjent.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt bak dusj mot vaskerom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten utslag.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med hvite slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikro og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert lekkasjesvarsler og komfyrvakt.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.





1. ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap på vaskerom.

Stoppekran er plassert i bod i underetasje.



Fordelerskap på vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

Aggregatet er plassert i bod i uetg.

Siste filterbytte ble utført i sep 2026.

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

Beskrivelse

Luft til vann varmepumpe.
Ny utedel til varmepumpe samt sirkulasjonspumpe i 2025.

Tilstandsrapport

RØRKOMPANIET AS

DDV - instruks
Veslelia 14
1395 HVALSTAD

53475 Helene Brecke

Beskrivelse	Skiftet utedel luft-vann varmepumpe montert ny styringskap montert magnetitt-filter skiftet vekselventil
Vedlegg	Vedlegg 3 Vedlegg 4 Vedlegg 5

Leveranser - Helene Brecke

Vedlegg	Varenr.	Beskrivelse	Leverandør
	520255	SMO 20 styremodul	Abk-Qviller AS
	521260	CPD 11-25/65 sirkulasjonspumpe	Abk-Qviller AS
	521275	F2050-10 Inverter, 1~ 230 V, I	Abk-Qviller AS
	527179	Unionkoblingssett m/avst., 1 1	Abk-Qviller AS
Vedlegg 2	5587668	KULEVENTIL CR 1/2" M/HENDE	BRØDRENE DAHL AS
	610043	USV vekselventil, 1"	Abk-Qviller AS
Vedlegg 1	8525595	1" FERNOX TF1 TOTAL FILTER VAN	BRØDRENE DAHL AS

RØRKOMPANIET AS

DDV - instruks
Veslelia 14
1395 HVALSTAD

53762 Helene Breche

Beskrivelse	skiftet sirkulasjonspumpe på varmeanlegg
Vedlegg	Vedlegg 1

Leveranser - Helene Breche

Vedlegg	Varenr.	Beskrivelse	Leverandør
	1401418	ATMOS PICO 25/1-6 -180 5/1-6 -	BRØDRENE DAHL AS

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra byggeår.
Berederen er plassert i på vaskerom.

Strømtilkoblingen av berederen er ikke verifisert.
Dersom berederen viser seg å ikke være koblet til strømnettet, må berederen kobles om etter gjeldene forskrifter.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

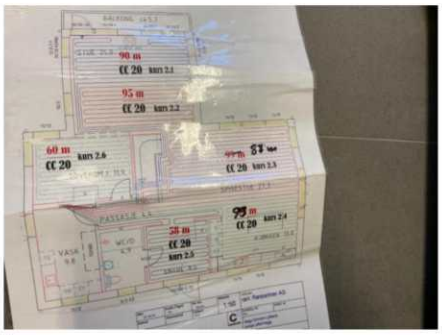
Beskrivelse

Fordelerskap for vannbåren varme plassert på vaskerom og i uetg.
Vannbåren varme i gulv i de fleste rom i 1 etasje og 2 rom i uetg.
Eier er ikke kjent med feil ved termostater, lekkasje eller annet som ikke fungerer som det skal.

Alderen og synlige deler er grunnlaget for tilstandsgraden.



Fordelerskap på vaskerom



Oversikt over kursene



Fordelerskap i uetg.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

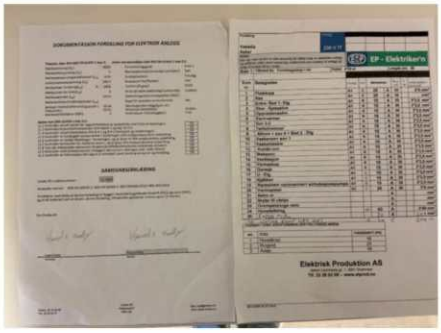
Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, siste tilsyn var i 2014. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det ble opplyst at anlegget er installert i 2013.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 amp.

Det foreligger samsvarserklæringer på alle arbeider iflg eier.





Kursoversikt og samsvarserklæring.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler, brannslukker samt brannslange.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursbeskyttelse i form av grunnmursplast. Massene som er brukt til å opparbeide boligens tomt er ukjent. Alt er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler klemlist på topp av grunnmursplasten og noe synlig eksponert isopor/xps.

Konsekvens/tiltak

• Eksponert brennbar isolasjon bør tildekkes med egnet, ubrennbart eller dokumentert beskyttende materiale. Manglende tildekking kan gjøre isolasjonen utsatt for mekanisk påvirkning og bidra til brannutvikling dersom materialet eksponeres for antennelseskilde.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende topplist og synlig udekket isolasjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i isolert bindingsverk med sprøytebetong.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert sprekk i mur ved utvendig hjørnet i uetg.

Konsekvens/tiltak

• Sprekken kan gi mulighet for vanninntrengning og videre nedbrytning ved frost- og fuktbelastning. Forholdet bør utbedres og følges opp med hensyn til eventuell utvikling. Dersom sprekken øker eller det registreres forskyvning, bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

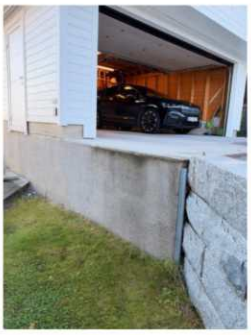
Det er opparbeidet en kombinert støttemur og støpt plate for garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert at en støttemur mangler sikring mot fall der høydeforskjellen tilsier at sikring normalt bør vurderes. Forholdet er kommentert som en tilleggsobservasjon utover kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke gjennomført en fullstendig vurdering av støttemurenes konstruksjon, stabilitet, dimensjonering eller sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Støttemur uten sikring.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomt
Det er foretatt stikkontroller av fall med krysslaser ved husets langside, ikke hele eiendommen er undersøkt. Det kan derfor være varierende fall eller mangel på fall uten at dette er oppdaget.

Vurdering av avvik:

• Det er varierende fallforhold på terrenget rundt boligen og er ikke iht anbefalingene for opparbeidelse av tomt mtp overflatevann.

Konsekvens/tiltak
• Terreng rundt byggverk bør normalt ha fall bort fra bygningen, minimum 1:50 over de første 3 meter fra vegglivet. Det registrerte terrengfallet tilfredsstiller ikke dette fullt ut. Eier opplyser at forholdet har vært uendret over tid uten kjente problemer knyttet til vanninntrengning eller fuktskader. Det ble heller ikke registrert unormale fuktutslag ved hulltaking. På inngangssiden er det etablert støttemur som begrenser tilførsel av overflatevann fra veien, og terrenget langs gavlene leder vannet bort fra bygningen. Samlet vurderes risikoen for fukt- og vannrelaterte skader som redusert, selv om terrengforholdene ikke er optimale. Endrede nedbørsmønstre og fremtidige belastninger kan imidlertid påvirke forholdet over tid, og det anbefales å følge forholdet opp ved tegn til fuktpåvirkning eller vannansamlinger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på terrasse og det er mer en 50cm ned ved deler av terrassen.

• Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp.

• Det ble registrert at en støttemur mangler sikring mot fall der høydeforskjellen tilsier at sikring normalt bør vurderes. Forholdet er kommentert som en tilleggsobservasjon utover kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke gjennomført en fullstendig vurdering av støttemurenes konstruksjon, stabilitet, dimensjonering eller sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres på terrassen for å lukke avviket.
Konsekvensen av manglende rekkverk er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører økt risiko for fallulykker.
Det er eier/bruker av huset som har ansvaret.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert dobbelgarasje oppført i 2019.
Motorisert ledport.
Ringmur.
Bindingsverksvegger, kledd med liggende kledning.
Støpt dekke til grunn.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Det er strøm i garasjen.
Sidedør og vinduer.

Det presiseres at garasjen ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være feil/mangler ved garasjen da denne ikke er vurdert.

Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

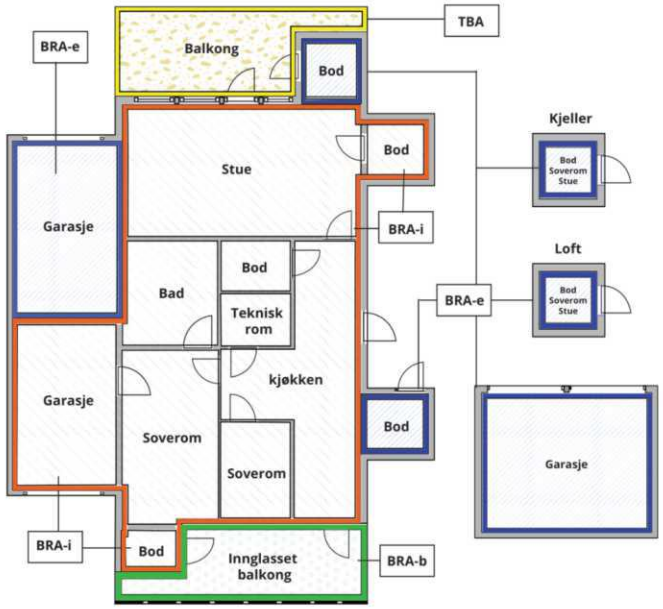
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	57			57		8	65
1. Etasje	113			113	29		113
Underetasje	110			110			110
SUM	**280**				**29**	**8**	**288**
SUM BRA	**280**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert 2012-10-17.
Disse tegningene stemmer i hovedsak med dagens bruk.
Avvik som er registrert er:
2 etasje: garderobe til hovedsoverom er fjernet.
Uetg: deler av bod er benyttet som stue.

Det foreligger ikke opplysninger om at forholdene er omsøkt eller meldt til kommunen.

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen/ oversendte dokumenter, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers ansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henvises det til megler.

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)**
Loft (ikke måleverdig)					
1. Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (ikke måleverdig)		Uinnredet loft	
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Det er lagringsplass over garasjen.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Helene Brecke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	29	276		0	1060.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Veslelia 14

Hjemmelshaver
Brecke Helene, Brecke Jørgen Andre

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, grus/pukk, terrasse og asfalt.
Deler av tomten er grovplanert.

Det er tilhørende garasje med plass til 2 biler.
Ellers parkering på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer elektrisk		Samsvarserklæringer fra utført elektrisk	Gjennomgått		Nei
Utbedring bad M-Tett		Dokumentasjon fra M-Tett	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	09.10.2026	Rettet opp etasjebenevnelse

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.»*

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev

Forutsetninger

fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige/takstingeniøren (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige/takstingeniøren skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

100 år EAS P Elektrisk Produktion – ledende i hundre år

Utarbeidet Av		
Firma/Navn:	AS Elektrisk Produktion	
Kontaktperson:	Stenestø, Atle	
Adresse:	Kniveveien 29	
Postnr/Sted:	3036	Drammen
Telefon:	32266200	
E-post:	post@elprod.no	
NELFO medlemsnr.:		
Organisasjonsnr.:	930451614	
Elvirksomhets-ID:		

Oppdragsgiver (Kunde)		
Anleggsted:	Helene Brecke	
Kontaktperson:		
Adresse:	VESLELIA 14	
Postnr/Sted:	1395	HVALSTAD
Telefon/Mobil:		90981009
E-post:	helene.brecke@gmail.com	
Kundenummer:	38651	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Helene Brecke			
Adresse:	VESLELIA 14			
Postnr/Sted	1395	HVALSTAD	Boligmappe nr:	ATC9617

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
88104	10.09.2018	24.09.2018

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	Type installasjon:	
Utført iht:	☐ NEK 400	Utg:		
	☐ Annet	Beskr:		

Beskrivelse/Kommentar

Bytte av termostat

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Damir Gusic
Dato:	12.09.2018
Signatur:	

© NELFO

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Elektrisk Produktion – ledende i hundre år

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	AS Elektrisk Produktion
Kontaktperson:	Pedersen, Jørn Ove
Adresse:	Kniveveien 29
Postnr/Sted:	3036 Drammen
Telefon:	32266200
E-post:	post@elprod.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Helene Brecke
Kontaktperson:	
Adresse:	VESLELIA 14
Postnr/Sted:	1395 HVALSTAD
Telefon:	
E-post:	helene.brecke@gmail.com

Ordre	
Ordrenummer:	86778

Kunde	
Kundenummer:	38651

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Veslelia 14		
Adresse:	VESLELIA 14		
Postnr/Sted	1395 HVALSTAD	Boligmappe nr:	ATC9617

Anlegg - Kontaktperson			
☐ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:	Helene Brecke	E-post:	

Anleggsbeskrivelse					
☑ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring		Måler nr:	
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:		Type anlegg:	Bolighus
	☐ Annet	Beskr:			
Arb. beskrivelse:	Bytte deffekt dimmer. Feste løs stikkontakt. Feste taklampe. Sjekke ledning til tørketrommel.				

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Johansen, Kristoffer
Dato:	09.08.2017
Signatur:	

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

100 år EAS P Elektrisk Produktion – ledende i hundre år

Utarbeidet Av		
Firma/Navn:	AS Elektrisk Produktion	
Kontaktperson:	Stenestø, Atle	
Adresse:	Kniveveien 29	
Postnr/Sted:	3036	Drammen
Telefon:	32266200	
E-post:	post@elprod.no	
NELFO medlemsnr.:		
Organisasjonsnr.:	930451614	
Elvirksomhets-ID:		

Oppdragsgiver (Kunde)			
Anleggsted:	Helene Brecke		
Kontaktperson:			
Adresse:	VESLELIA 14		
Postnr/Sted:	1395	HVALSTAD	
Telefon/Mobil:			90981009
E-post:	helene.brecke@gmail.com		
Kundenummer:	38651		

Anleggsadresse				
Anleggssted:	Helene Brecke			
Adresse:	VESLELIA 14			
Postnr/Sted	1395	HVALSTAD	Boligmappe nr:	ATC9617

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
89789	27.10.2019	06.11.2019

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring		Type installasjon:	Bolighus
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	400:2018		
	☐ Annet	Beskr:	Garasje		

Beskrivelse/Kommentar

Ny tilførsel garasje, flytte ladestasjon, opplegg garasje

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Tobias Prøis Sydow
Dato:	06.11.2019
Signatur:	

© NELFO
3D4D16D5-2706-43BC-95E6-771A5E897496

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

100 år EAS Elektrisk Produktion – ledende i hundre år

Utarbeidet Av			
Firma/Navn:	AS Elektrisk Produktion		
Kontaktperson:	Stenestø, Atle		
Adresse:	Kniveveien 29		
Postnr/Sted:	3036	Drammen	
Telefon:	32266200		
E-post:	post@elprod.no		
NELFO medlemsnr.:			
Organisasjonsnr.:			
Elvirksomhets-ID:			

Oppdragsgiver (Kunde)			
Firma/Navn:	Helene Brecke		
Kontaktperson:			
Adresse:	VESLELIA 14		
Postnr/Sted:	1395	HVALSTAD	
Telefon/Mobil:			90981009
E-post:	helene.brecke@gmail.com		
Kundenummer:	38651		

Anleggsadresse				
Anleggssted:	Helene Brecke			
Adresse:	VESLELIA 14			
Postnr/Sted	1395	HVALSTAD	Boligmappe nr:	ATC9617

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
87928	10.07.2018	30.07.2018

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring		Type installasjon:	Bolighus
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:			
	☐ Annet	Beskr:			

Bekrivelse/Kommentar
Montering av Salto 3.6kw lader

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Johansen, Kristoffer
Dato:	30.07.2018
Signatur:	

© NELFO

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

100 år Elektrisk Produktion – ledende i hundre år

Utarbeidet Av		
Firma/Navn:	AS Elektrisk Produktion	
Kontaktperson:	Stenestø, Atle	
Adresse:	Kniveveien 29	
Postnr/Sted:	3036	Drammen
Telefon:	32266200	
E-post:	post@elprod.no	
NELFO medlemsnr.:		
Organisasjonsnr.:		
Elvirksomhets-ID:		

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Helene Brecke	
Kontaktperson:		
Adresse:	VESLELIA 14	
Postnr/Sted:	1395	HVALSTAD
Telefon/Mobil:		90981009
E-post:	helene.brecke@gmail.com	
Kundenummer:	38651	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Helene Brecke			
Adresse:	VESLELIA 14			
Postnr/Sted	1395	HVALSTAD	Boligmappe nr:	ATC9617

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
87284	20.12.2017	20.12.2017

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring		Type installasjon:	Bolighus
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2014		
	☐ Annet	Beskr:			

Bekrivelse/Kommentar

Feilsøke gulvvarme bad, rette avvik tilsynsrapport

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Aleksandersen, Einar
Dato:	20.12.2017
Signatur:	

© NELFO
3D4D16D5-2706-43BC-95E6-771A5E897496

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Elektrisk Produktion

Utarbeidet Av		
Firma/Navn:	AS Elektrisk Produktion	
Kontaktperson:	Stenestø, Atle	
Adresse:	Kniveveien 29	
Postnr/Sted:	3036	Drammen
Telefon:	32266200	
E-post:	post@elprod.no	
NELFO medlemsnr.:		
Organisasjonsnr.:		
Elvirksomhets-ID:		

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Helene Brecke	
Kontaktperson:		
Adresse:	VESLELIA 14	
Postnr/Sted:	1395	HVALSTAD
Telefon/Mobil:		90981009
E-post:	helene.brecke@gmail.com	
Kundenummer:	38651	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Helene Brecke			
Adresse:	VESLELIA 14			
Postnr/Sted	1395	HVALSTAD	Boligmappe nr:	ATC9617

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
87284	20.12.2017	20.12.2017

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring		Type installasjon:	Bolighus
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2014		
	☐ Annet	Beskr:			

Bekrivelse/Kommentar

Feilsøke gulvvarme bad, rette avvik tilsynsrapport

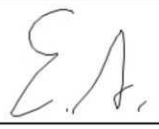
MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Aleksandersen, Einar
Dato:	20.12.2017
Signatur:	

© NELFO
3D4D16D5-2706-43BC-95E6-771A5E897496

M-TETT AS
Telefon: 04915 - Tast 2
E-post: post@m-tett.no
Internett: www.m-tett.no
FO 984 417 195 MVA
Etablert 1987

Skaderapport

Saksnr. : 23-0776
Dato ....: 25.10.23

Oppdragsgiver
Polygon AS
c/o Fakturamottak
7439 Trondheim
Att: Ståle/90520296
Tlf: 05365

Skadested
Helene Brecke
Veslelia 14
1395 Hvalstad
Tlf: 90981009

Forsikringsselskap:	Storebrand Forsikring
Skadenr/rekvnr	1148360
Forlegning:	Bad
Belagt med:	Flis
Objekt:	Sluk

BESKRIVELSE
M-TETT AS ble rekvirert da det har oppstått lekkasje ved sluk. Huset er fra 2013 og badet fra byggeår. Badet er på 8,5 kvm og inneholder dusjsone, vegghengt toalett og servantinnredning.
Gulvfliser er 60x60 beige, en litt mørkere 30x60 på vegg og 15x15 på gulvet i dusjsonen.

Utført arbeid:
· Lokaliserte varmekabler.
· Fjernet forsiktig alle fliser i dusjsonen, uten å skade underliggende overgangsremse.
· Slipte bort gammelt flislim for å blottlegge membranen.
· Pigget betong rundt sluket for å frigjøre dette.
· Byttet slukene og løftet disse opp jevnt med påstøp.
· Igjenstøpte rundt begge sluk.
· Opprettet randsone.
· Monterte slukmansjetter.
· Monterte membran med innbakt fiberduk.
· Påførte membran i flere omganger.
· Monterte flis i dusj og slukrist.
· Fuget.
· Silikonerte.

Gulv utenfor dusj
· Skjærte fuge i flisen 7 cm ifra alle vegger utenfor
· Fjernet alle fliser.
· Slipte vekk gammelt flislim og membran.
· Fjernet fliser på randsonen, uten å skade underliggende membran.
· Opprettet randsone.

· Sparklet opp ujevnheter i gulv
· Primet gulvet.
· Skjøtet membran.
· Monterte membran m/innbakt fiberduk.
· Påførte membran i flere omganger.
· Monterte 60x60 gulvfliser samt slukrist under badekar.
· Fuget.
· Silikonerte.

Med vennlig hilsen
for M-TETT AS
Bjørn Vidar Fuglset



Sluk 1. Dusj sone

Nemko
Sertifiserte termografører

LANDSDEKKENDE
SERVICE



Sluk 2. Under badekar



Nytt sluk i dusj

Nemko
Sertifiserte termografører

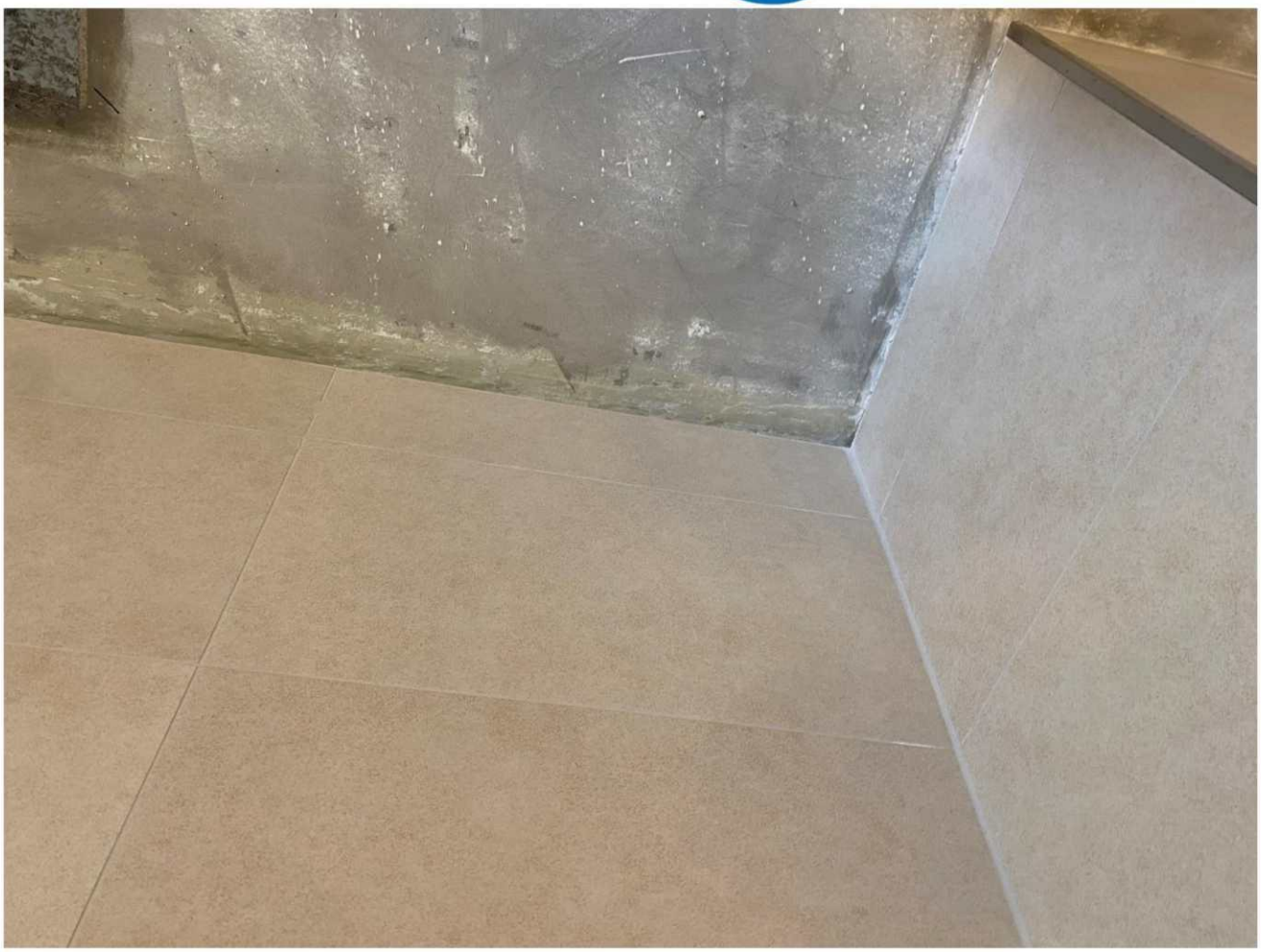
LANDSDEKKENDE
SERVICE



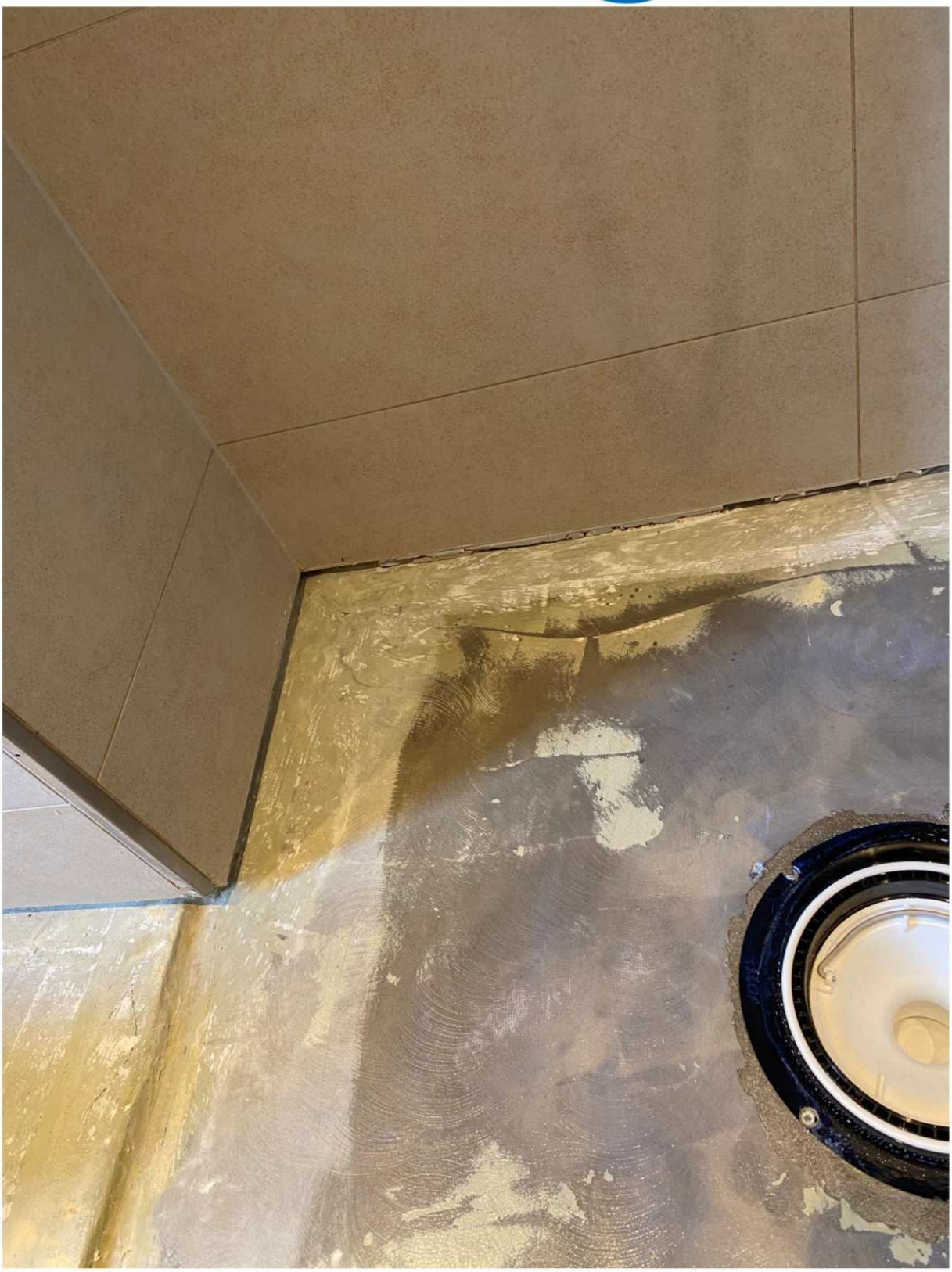
Nytt sluk under badekar

Nemko
Sertifiserte termografører

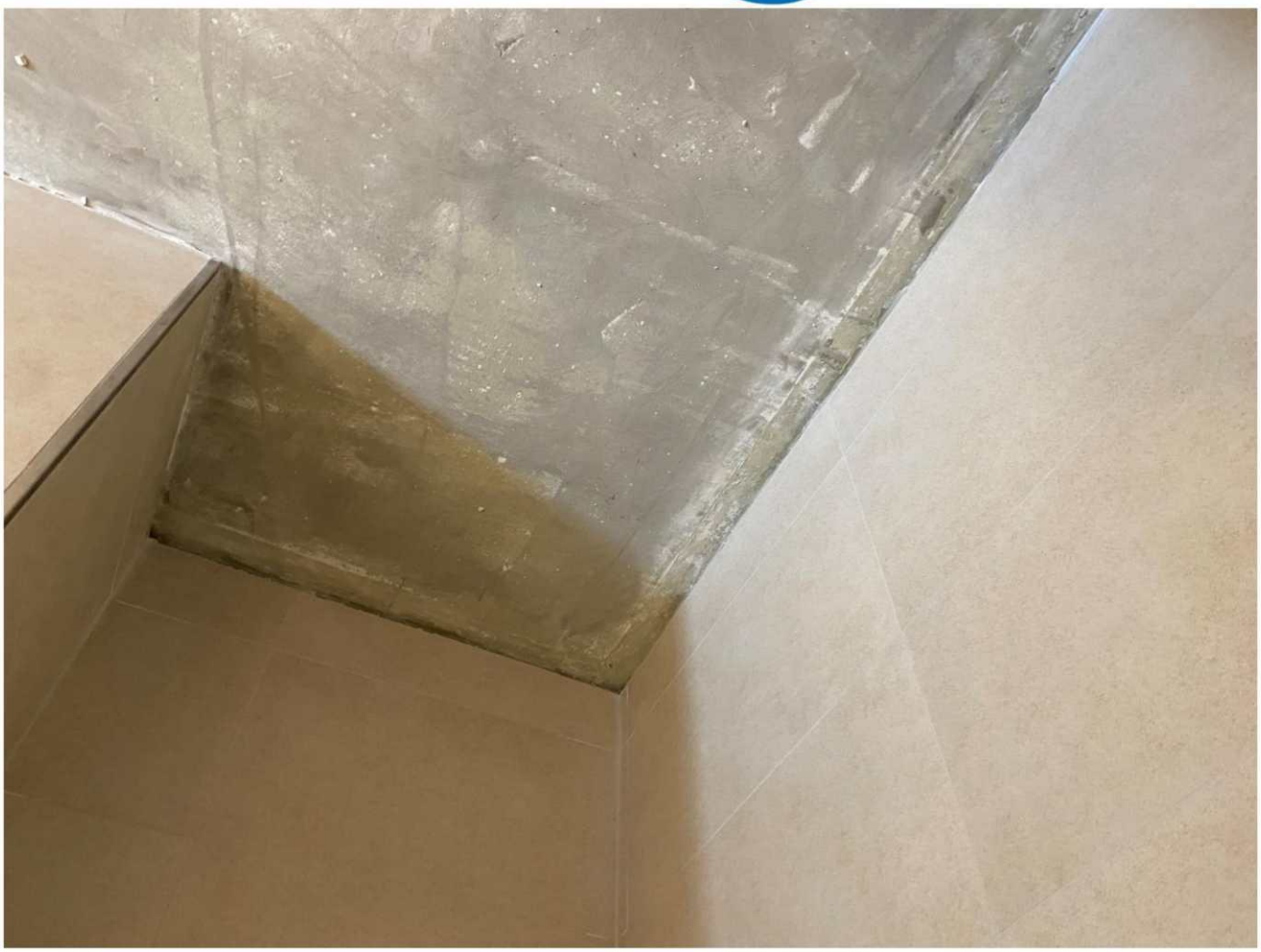
LANDSDEKKENDE
SERVICE



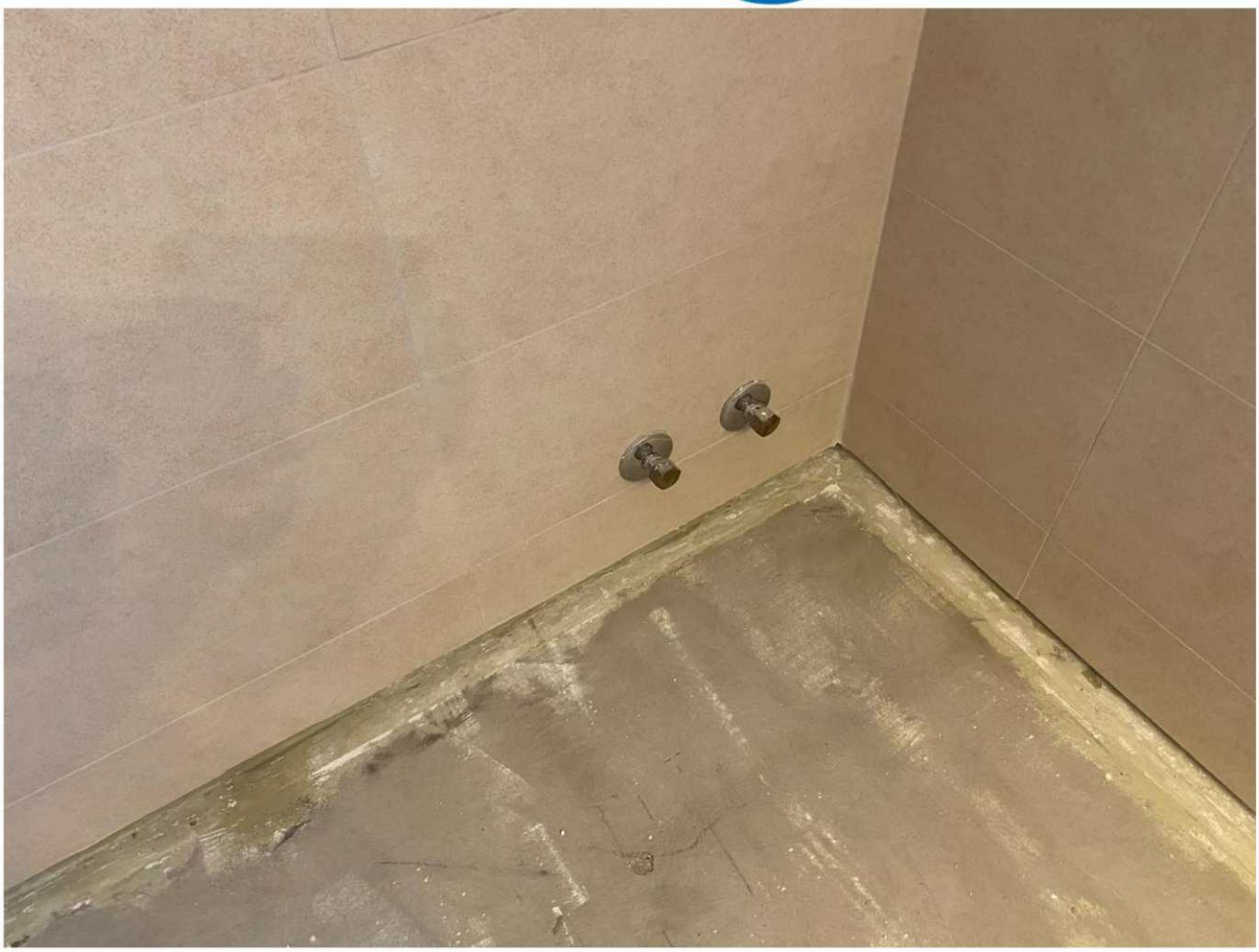
Randsone



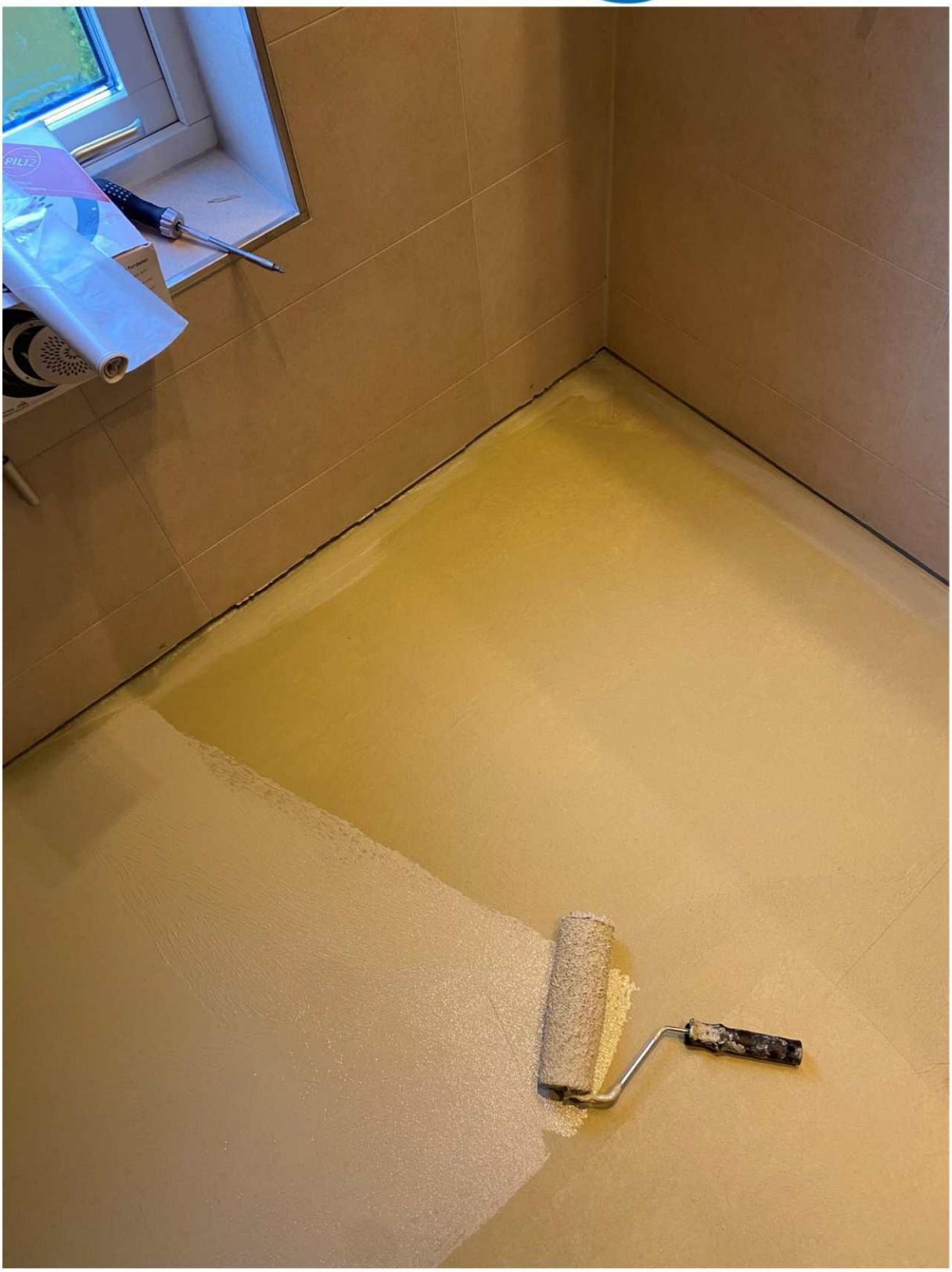
Randsone dusj



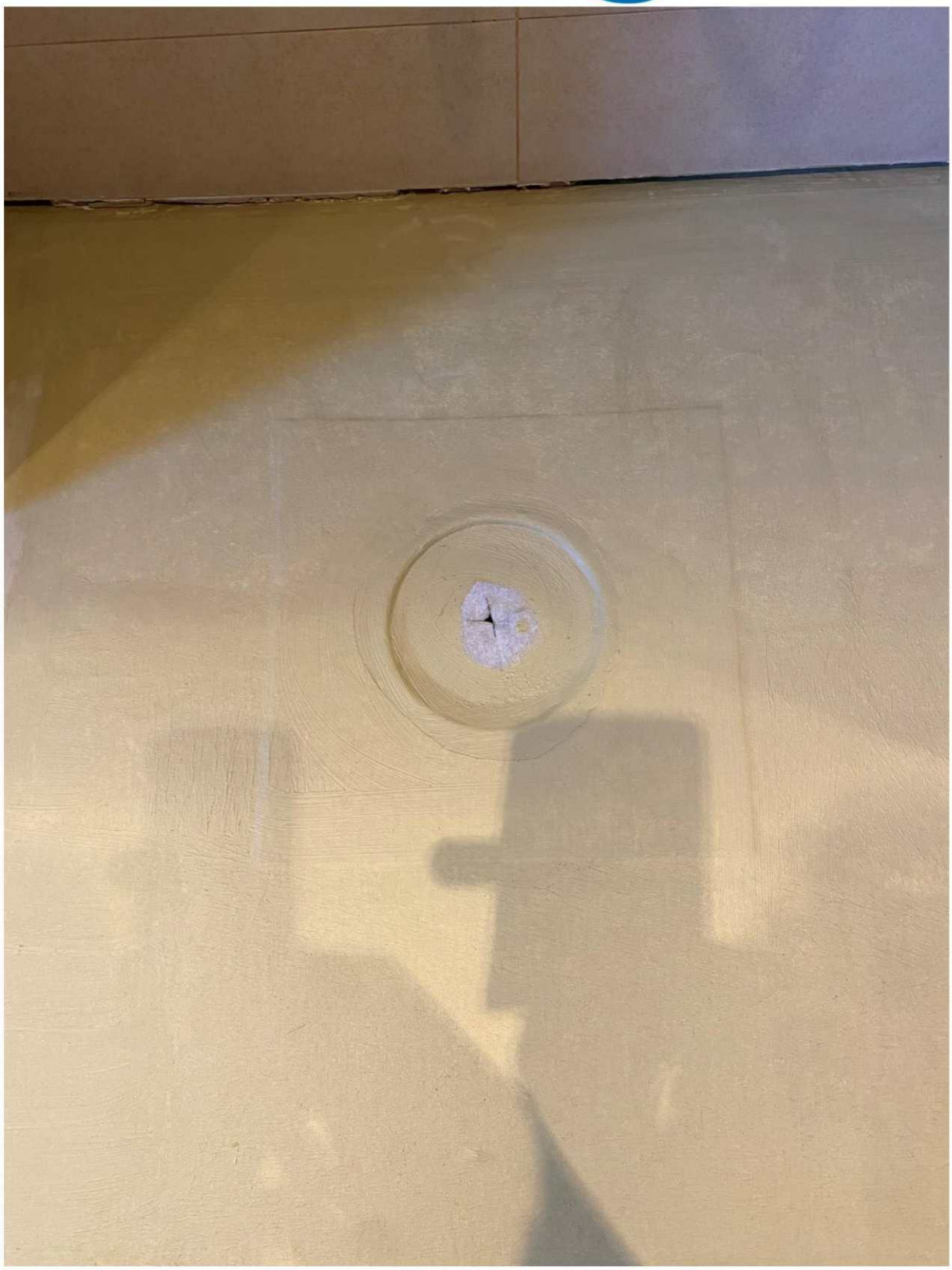
Randsone gulv



Randsone gulv



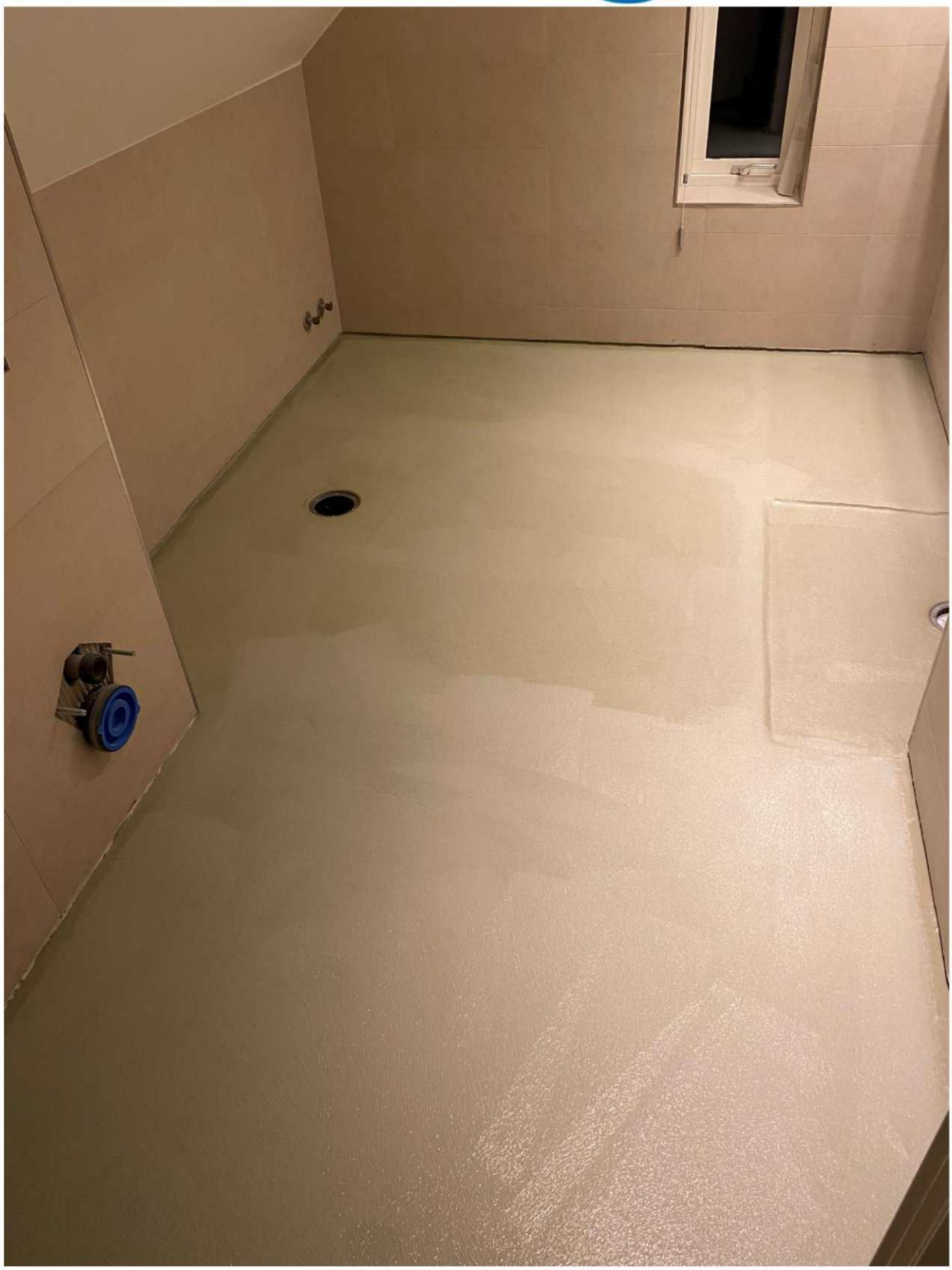
Membran



Membran



Membran



Membran ferdig



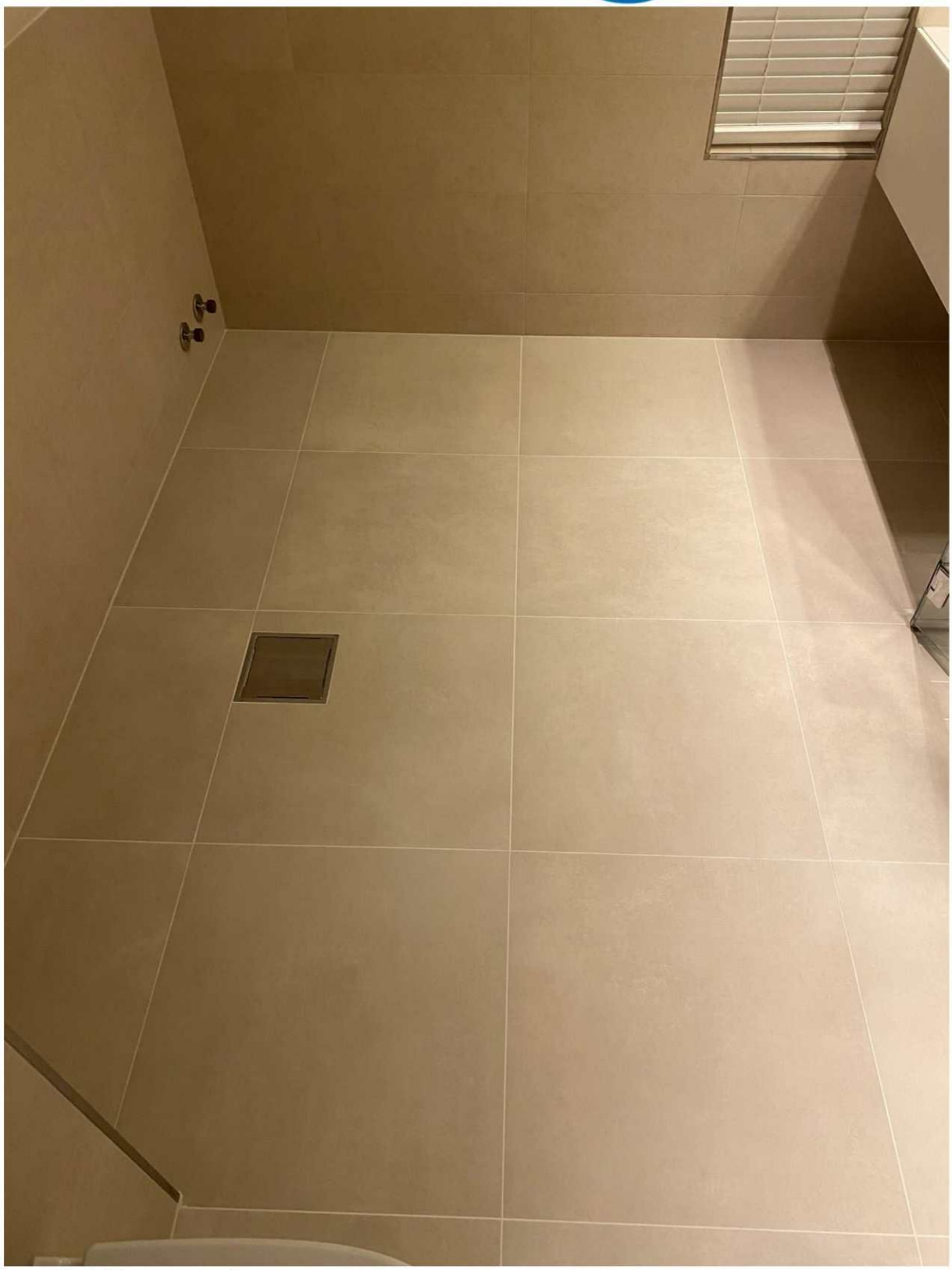
Membran mot terskel



Membran dusj



Oversiktsbilde ferdig bad



Oversiktsbilde ferdig bad



Oversiktsbilde ferdig bad

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260219
Addresse	Veslelia 14		
Postnr.	1395	Sted	HVALSTAD
Selgers navn	Jørgen Brecke		
Selgers navn	Helene Brecke		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

8391259

Våtrom

Initialer selger:
J B
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Reparasjon av lekkasje fra sluket på badet i 2. etg (2023).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Skaderapport fra M-TETT

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se skaderapport

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se skaderapport

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

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

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

Bytte av termostat for varmekabel på vaskerom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon av elektriske anlegget (arbeid)

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Overløp av vann fra takrenne i nord hjørnet.Har ikke nedløp fra balkong

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På grunn av balansert ventilasjon må peisdør åpnes forsiktig for trykkutjevning for å unngå utfall av aske fra peisen

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk på mur (se takstrapport)

Initialer selger:
J B
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt fin-betong over grovbetong i et av kjellerrommene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Ett av rommene i underetasje er tidvis brukt som oppholdsrom, men ikke varig. Inge bruksendring søkt.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
J B
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt inn kurs for strøm til garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Strøm dekker el-bil lader, stikk-kontakter og lys i garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia, 19.05.2014

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik eller anmerkninger funnet

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet varmepumpe (utedel) og kontrollpanel

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Leveransebeskrivelse

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Årlig service og kontroll av varmepumpe anlegg

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje ble bygget i 2019

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råte på noen av terassebordene på markterassen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Støpt opp igjen deler av gulvet og mur innvendig

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

JAR Entreprenør

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra 9. juli 2014

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nedre del av tomten er regulert som naturbelte (grensen mot bekk)

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 29.09.2026

Signert av *Jørgen Brecke*

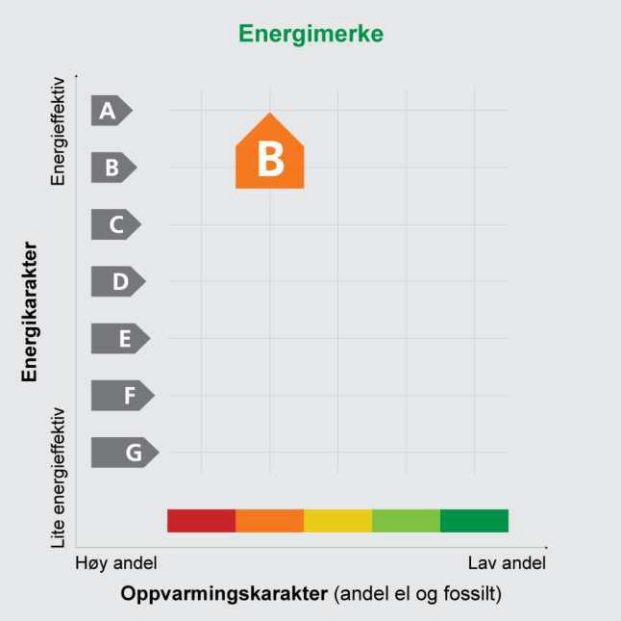
Signert av *Helene Brecke*

Initialer selger:
J B
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Veslelia 14
Postnr	1395
Sted	HVALSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	276
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300413096
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-902421
Dato	24.06.2018



Innmeldt av	Jørgen Brecke

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	280
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra ventilasjonsluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Veslelia 14
Postnr/Sted: 1395 HVALSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 24.06.2018 08:02:15
Energimerkenummer: A2018-902421
Ansvarlig for energiattesten: Jørgen Brecke
Energimerking er utført av: Jørgen Brecke

Gnr: 29
Bnr: 276
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300413096

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

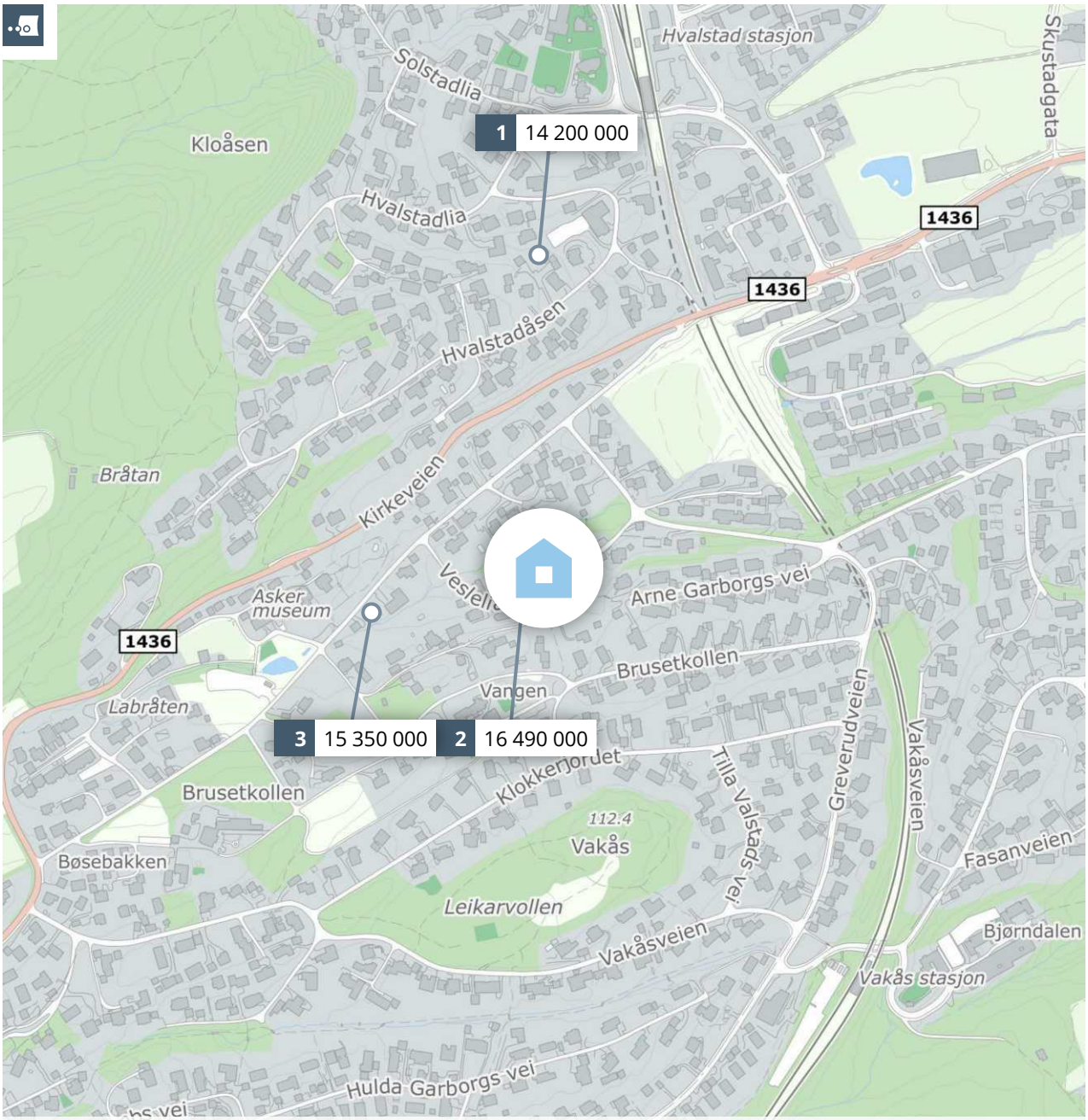
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



Meglers verdivurdering

VESLELIA 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 09.10.2026

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: Kristian Fjeld.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Veslelia 14, 1395 HVALSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 29 BNR 276 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS KUNSTNERDALEN

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	57 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	280 m²	32 m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Tomt					1 060 m²	
Byggeår					2013	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hvalstadåsen 11 276 m² 1987 929 m² 4 sov	04.05.2026	13 500 000	**14 200 000**	0	14 200 000	**51 449**
2 Veslelia 13 B 200 m² 2012 561 m² 4 sov	10.02.2026	16 490 000	**16 490 000**	0	16 490 000	**82 450**
3 Otto Valstads vei 18 A 253 m² 1908 1 044 m² 6 sov	18.05.2026	15 900 000	**15 350 000**	0	15 350 000	**60 672**

Lys, pen og velholdt enebolig fra 2013 med sjeldent god beliggenhet på Hvalstad. Boligen ligger innerst i en privat og fredelig blindvei, skjermet og barnevennlig med gode lys- og utsiktsforhold.

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	
24.11.2010		24.11.2010	-	2 650 000	-	2 650 000	2

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

Eneboliger til salgs i 1395 HVALSTAD nå

8
eneboliger til salgs

10.7M
10.4M
9 948 000 Prisantydning i snitt
9.5M
9.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Eneboliger solgt i 1395 HVALSTAD siste 6 mnd

21
eneboliger solgt

11.9M
11.6M
11.3M
11 123 000 Prisantydning i snitt
10 879 000 Salgspris i snitt
10.7M
10.4M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

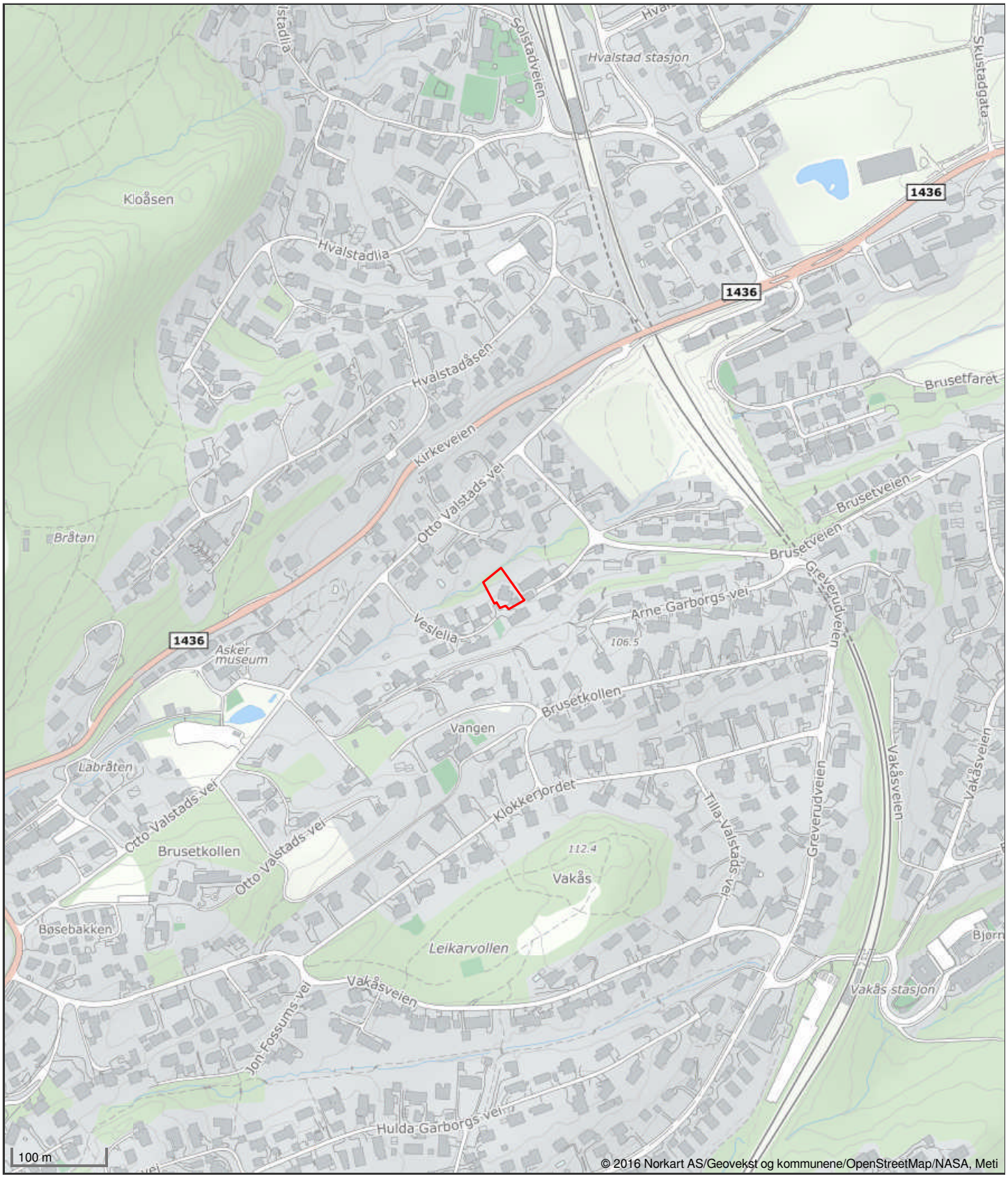
for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

57 143 Veslelia 14 Totalpris 16 000 000
50 949 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
48 217 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

Utskriftsdato: 29.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 29/276//



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

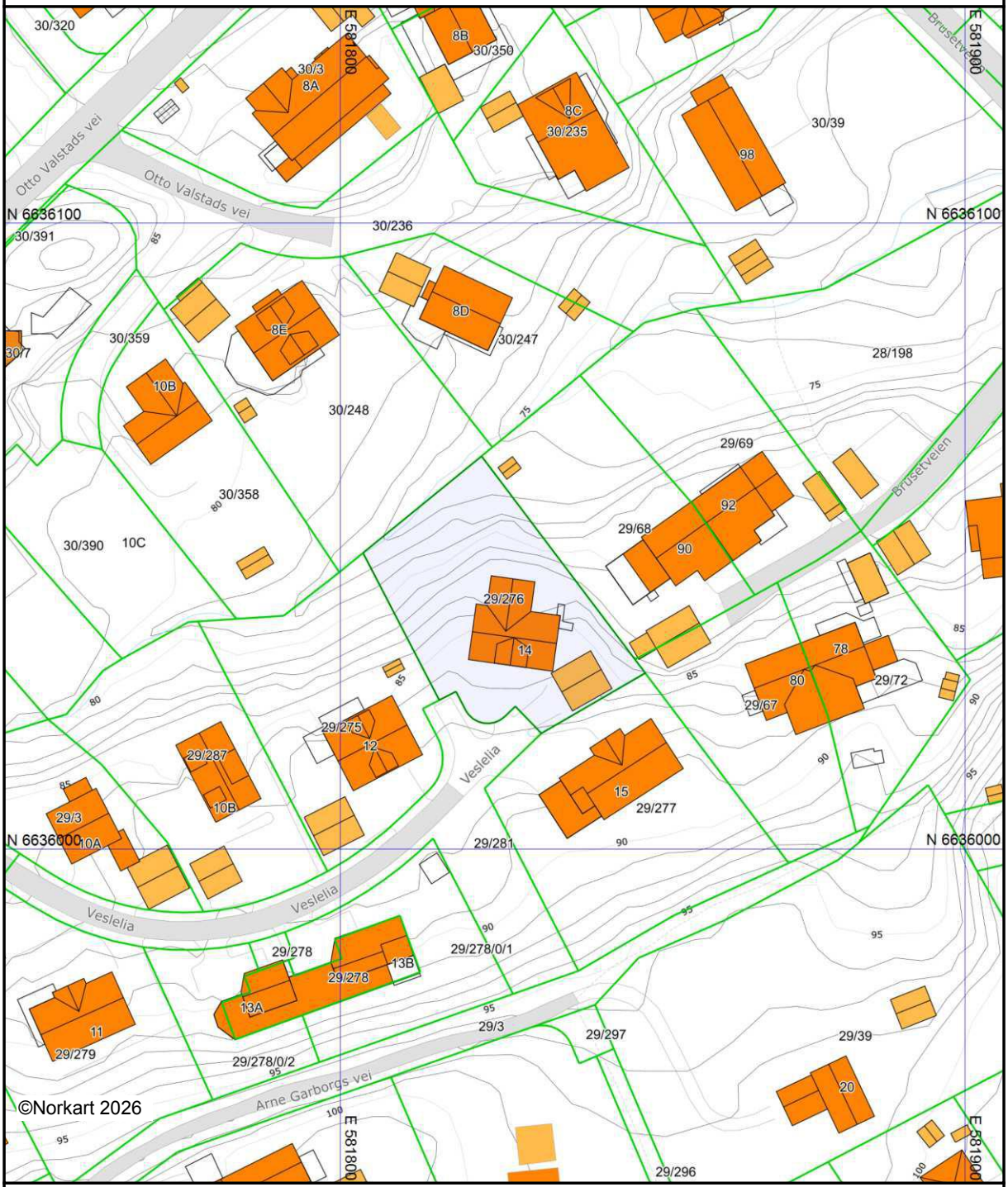
Grunnkart

Eiendom: 29/276
Adresse: Veslelia 14
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2026

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

Asker kommune

Ledningskart

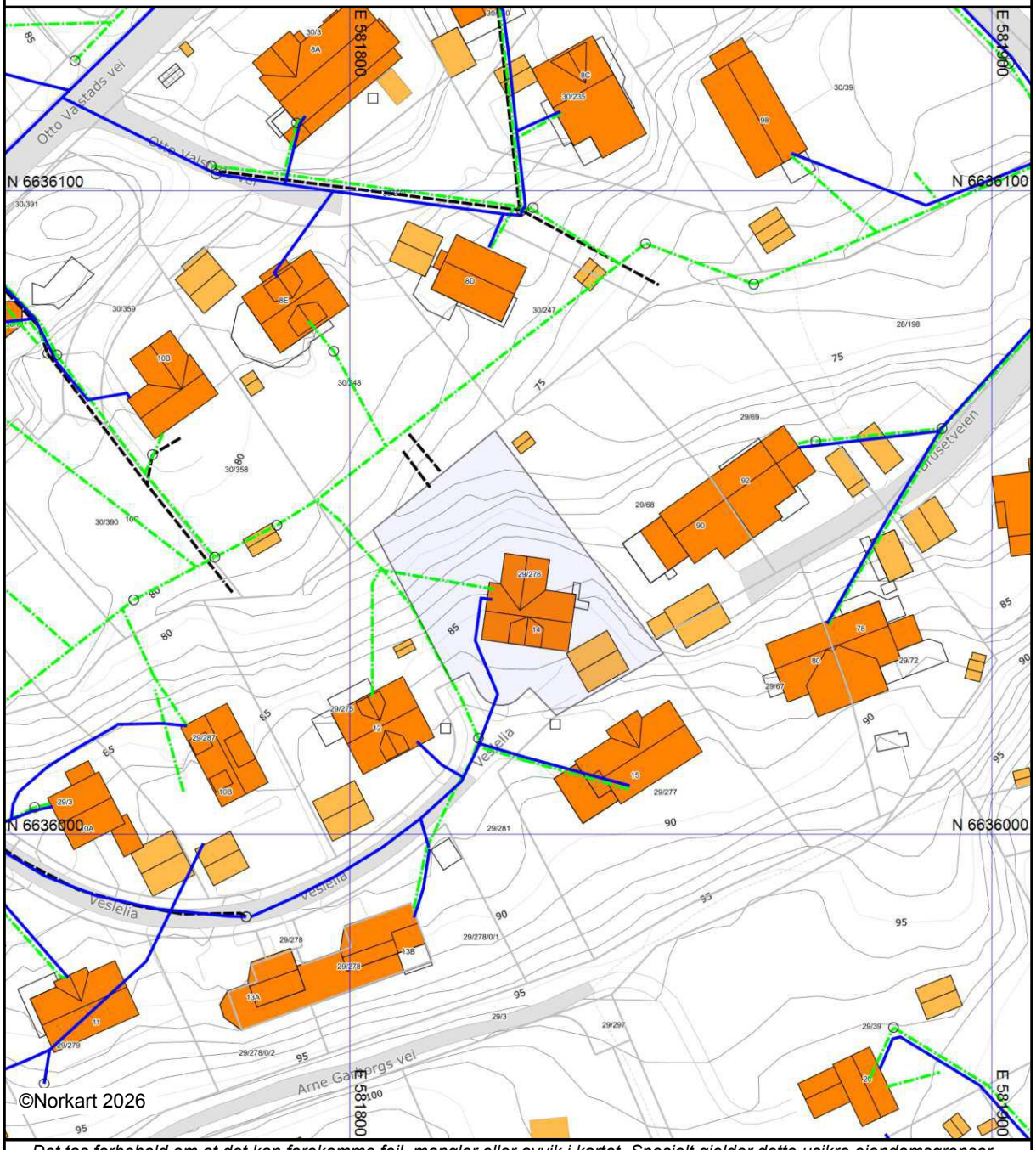
Eiendom: 29/276
Adresse: Veslelia 14
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

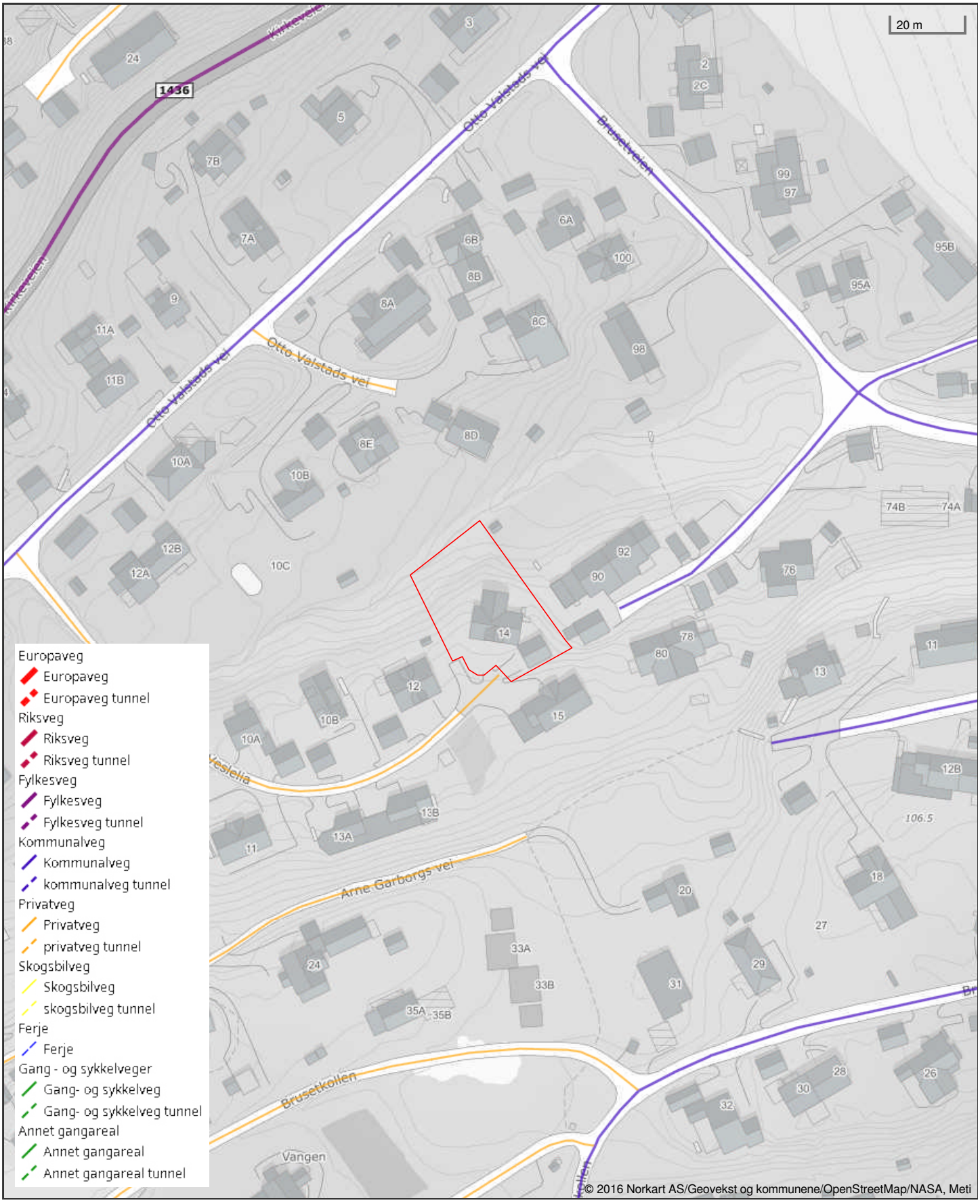
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 29.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 29/276//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 276	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Veslelia 14, gatenr 1638 1395 Hvalstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	508 3	Kunstnerdalen Hofstad
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:	29.09.2010	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 060,3 kvm	**Skyld:**			
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	3203/29/276	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/29/276	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.09.2010	Avgiver	3203/29/3	-1 075,1
	Matrikkelført:	15.09.2010	Berørt	3203/29/276	0,0
			Berørt	3203/29/281	0,0
			Berørt	3203/30/248	0,0
			Berørt	3203/30/358	0,0
			Berørt	3203/30/390	0,0
			Mottaker	3203/29/275	1 075,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.09.2010	Avgiver	3203/29/3	-1 060,3
	Matrikkelført:	15.09.2010	Berørt	3203/29/67	0,0
			Berørt	3203/29/68	0,0
			Berørt	3203/29/277	0,0
			Berørt	3203/29/281	0,0
			Berørt	3203/30/248	0,0
			Mottaker	3203/29/276	1 060,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Veslelia 14	Bolig	281,0	Kjøkken	8	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	281,0	Igangset.till.:	18.03.2013
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	09.07.2014
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	281,0	Midl. brukstil.:	12.12.2013
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300413096			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		110,0		110,0			
H01	1	113,0		113,0			
H02		58,0		58,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: 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:	33,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	33,8	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300803841			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			33,8	33,8			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



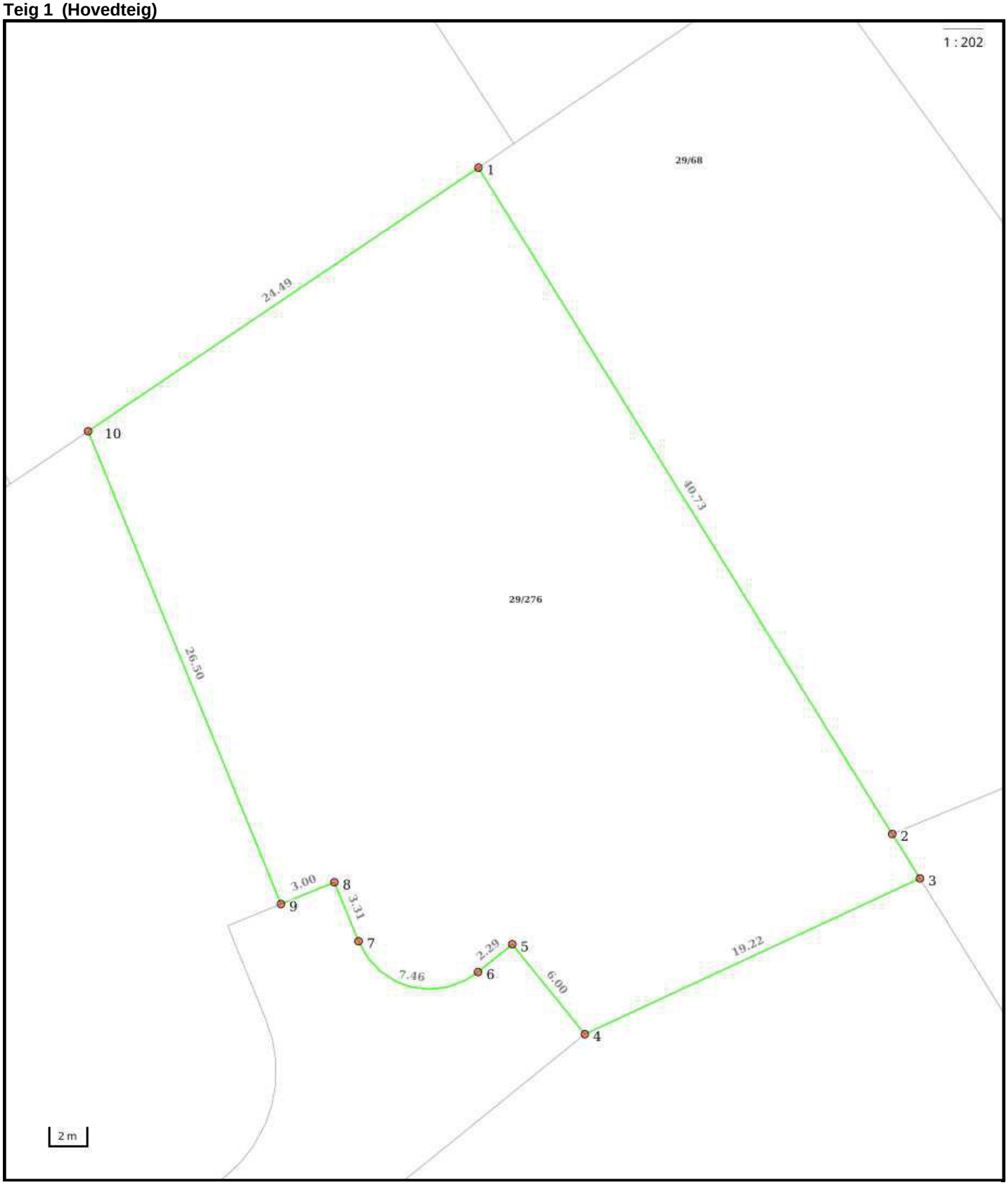
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 060,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 062,77	581 822,64	40,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 030,28	581 847,21	2,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 028,11	581 848,85	19,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 018,48	581 832,22	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 022,79	581 828,04	2,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 021,19	581 826,40	7,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 022,22	581 820,06	3,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 025,16	581 818,53	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 023,78	581 815,87	26,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 047,30	581 803,66	24,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Trivselhus Norge AS
Slependenveien 48

1341 SLEPENDEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	IROD S12/109552	GBNR 29/276 L46289/14	09.07.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/109552.

29/276 - ferdigattest - nybygg enebolig
Otto Valstads vei 14 Tiltakshaver: Helene og Jørgen Brecke

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.07.2014.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Iselin Berge Rød
Ingeniør - Tilsyn

Kopi til:
Helene og Jørgen Brecke, Veslelia 14, 1395 HVALSTAD

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

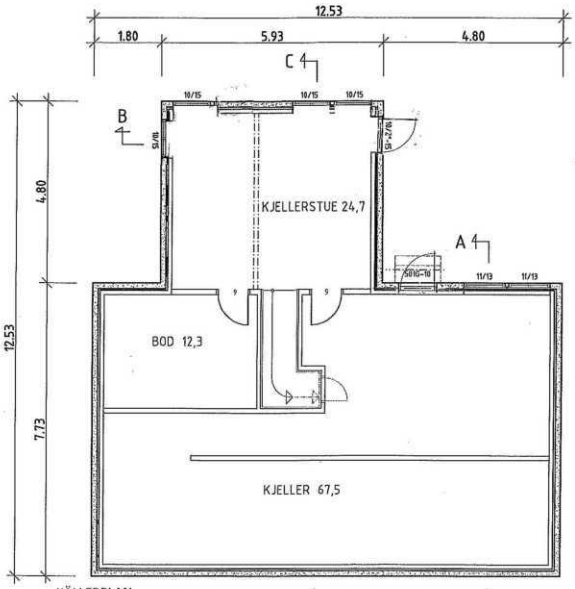
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Vedlegg E1

...ra ritningar tillhör Trivselhus AB och är skyddade enligt upphovsrättslagen (URL). De får inte kopieras, spridas eller i övrigt ändras utan upphovsmannens medgivande.



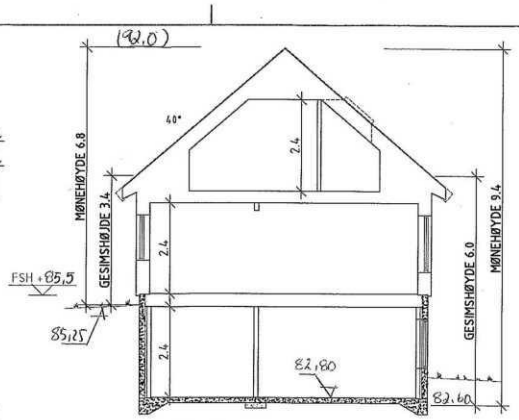
KÄLLERPLAN

BRA CA. 110,3 M2

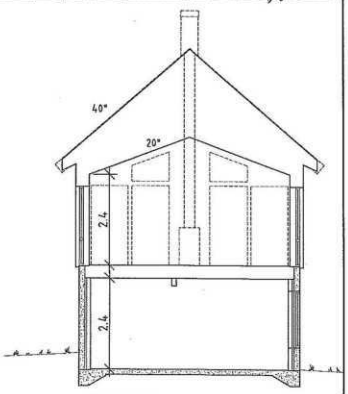
JORDTRYCKSSTÖD EJ REDOVISADE PÅ PLAN, PLACERING I ENL. GRUNDLEV.

KÄLLARPLAN INGÅR EJ I TRIVSELHUS LEVERANS

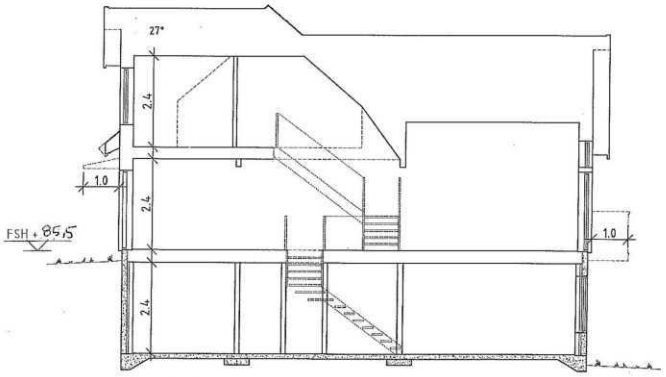
KÄLLARKONSTRUKTION ENLIGT GRUNDLEV.



SEKTION A - A



SEKTION B - B



SEKTION C - C

ENKLARE KONSTRUKTIONSFÖRÄNDRINGAR KAN FÖREKOMMA EFTER PROJEKTERING.

EV. LEDNINGSSCHAKT OCH TRUMMOR FÖR VENTILATION OCH AVLOPP ÄR EJ REDOVISADE. FÖRLÄGGNING FRAMGÅR AV INSTALLATIONSRITNING.

10dm 0 5 10m

Skala 1:100

SÄLJARE PETTER HEGGEN	SÄL.KONTOR OSLO	REV.	DATUM	AVSER	SIGN.

TRIVSELHUS

Trivselhus AB
570 10 Korsberga
Tel. 0383/208 00
Fax.0383/208 90

FASTIGHET: GNR 29 BNR 276, ASKER KOMMUNE

NAMN: JØRGEN BRECKE

SIGN	SYSTEM	HUSTYP		
HM	PI240	168B SPECIAL		
DATUM	SKALA	ORDER	GRANSK	RITNING
2012-10-17	1:100	11168		KÄLLARPLAN, SEKTIONER

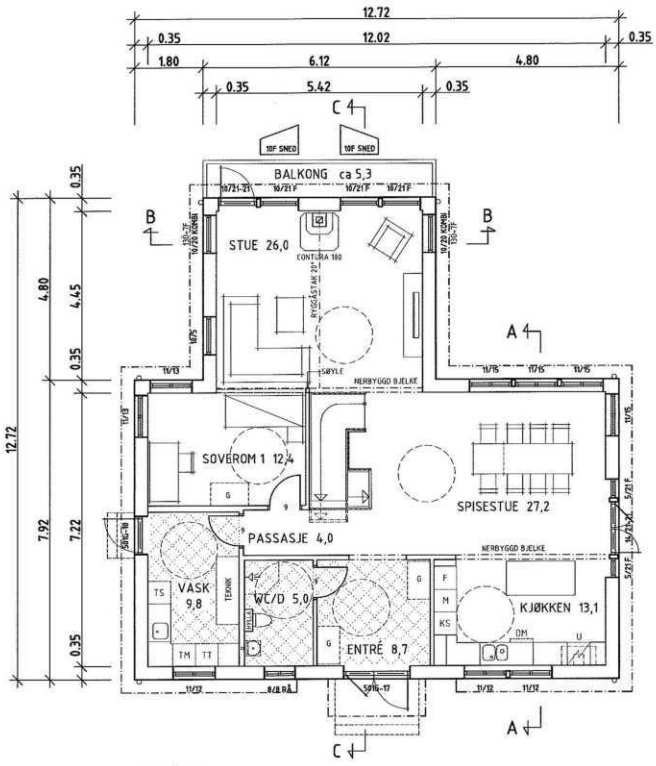
NR: A01

Sökväg R:\Order\11000-11999\11168_...\168.dwg
Senast plottad: Oct 17, 2012 - 12:59 av th-helenem

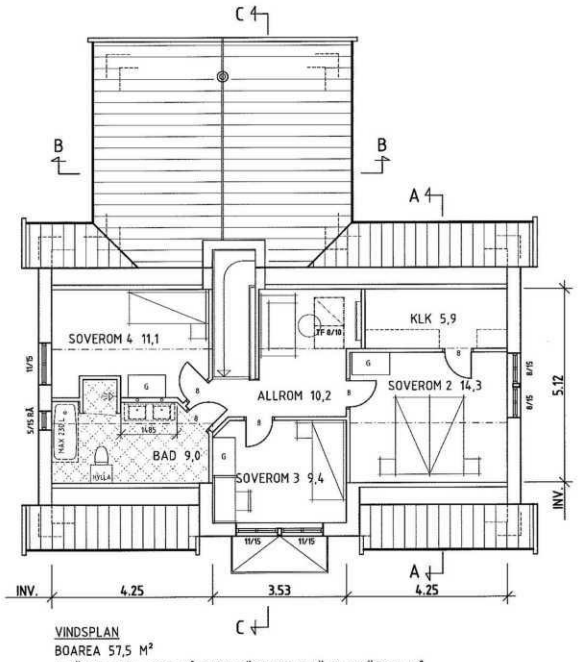
A3 420 x 297mm

Vedlegg E2

Dessa ritningar tillhör Trivselhus AB och är skyddade enligt upphovsrättslagen (URL). De får inte kopieras, spridas eller i övrigt ändras utan upphovsmannens medgivande.



ENTRÉPLAN
BOAREA 112,9 M²
BYGGNADSAREA 130,0 M²



VINDSPLAN
BOAREA 57,5 M²
INVÄNDIG AREA 66,5 M² VARAV ÖPPNING I BJÄLKLAG ÄR 3,8 M²

10dm 0 5 10m
Skala 1:100

ENKLARE KONSTRUKTIONSFÖRÄNDRINGAR KAN FÖREKOMMA EFTER PROJEKTERING.

EV. LEDNINGSSCHAKT OCH TRUMMOR FÖR VENTILATION OCH AVLOPP ÄR EJ REDOVISADE. FÖRLÄGGNING FRAMGÅR AV INSTALLATIONSRITNING.

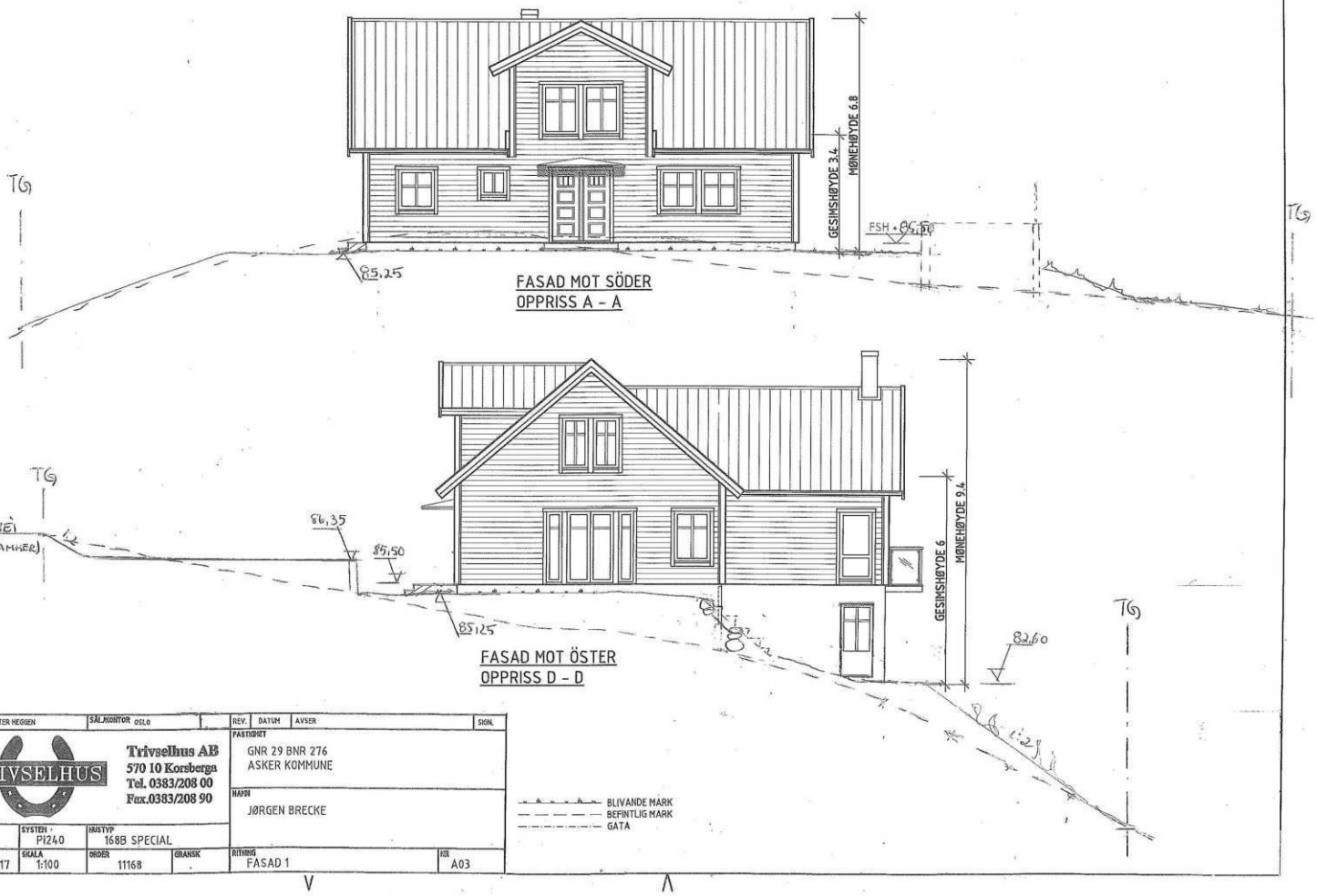
SÄLJARE PETTER HEGGEN	SÄLJKONTOR OSLO		REV.	DATUM	AVSER	SIGN.
TRIVSELHUS	**Trivselhus AB** 570 10 Korsberga Tel. 0383/208 00 Fax.0383/208 90		FASTIGHET: GNR 29 BNR 276 ASKER KOMMUNE			
			NAMN: JØRGEN BRECKE			
SIGN: HM	SYSTEM: Pi240	HUSTYP: 168B SPECIAL				
DATUM: 2012-10-17	SKALA: 1:100	ORDER: 11168	GRANSK:	RITNING: ENTRÉPLAN, VINDSPLAN		NR: A02

Sökväg: R:\Order\11000-11999\11168\11168.dwg
Senast plottad: Oct 17, 2012 - 13:00 av th-helenem

A3 420 x 297mm

Vedlegg E3

Dessa ritningar tillhör Trivselhus AB och är skyddade enligt upphovsrättslagen (URL).
De får inte kopieras, spridas eller i övrigt ändras utan upphovsmannens medgivande.



SÄLJARE PETTER HEGGEN	SÄL.KONTOR OSLO		REV.	DATUM	AVSER	SIGN.
TRIVSELHUS	Trivselhus AB 570 10 Korsberga Tel. 0383/208 00 Fax.0383/208 90		FASTIGHET: GNR 29 BNR 276 ASKER KOMMUNE			
			HAVD: JØRGEN BRECKE			
SIGN: HM	SYSTEM: PI240	HUSTYP: 1688 SPECIAL				
DATUM: 2012-10-17	SKALA: 1:100	ORDER: 11168	GRANSK:	RITNING: FASAD 1		NR: A03

BLIVANDE MARK
BEFINTLIG MARK
GATA

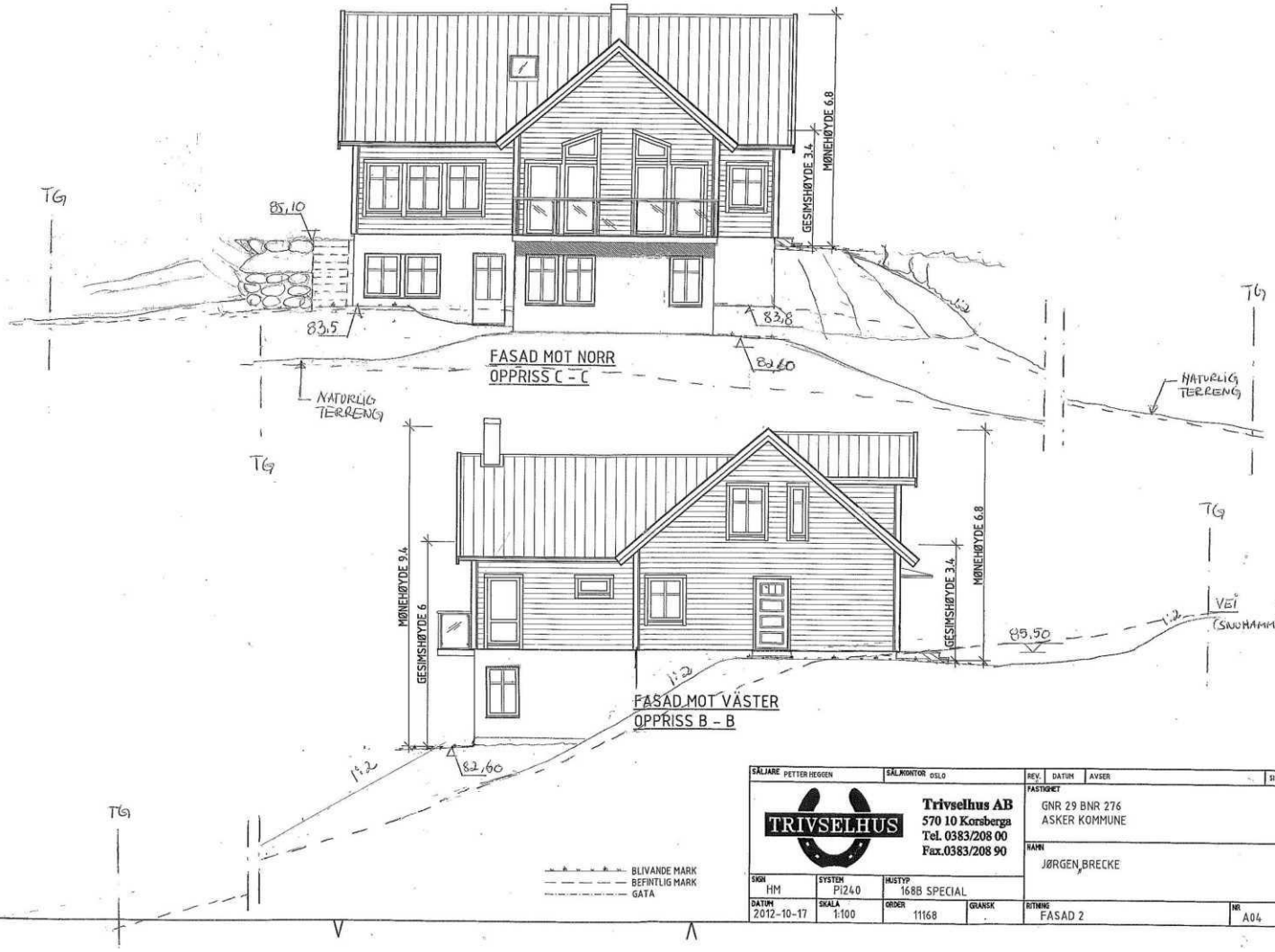
V Ä

Sökväg R:\Order\11000-11999\11168.dvg
Senast plottad: Oct 17, 2012 - 13:06 av ifh-helenen

A3 420 x 297mm

Nedlegg F4

Dessa ritningar tillhör Trivselhus AB och är skyddade enligt upphovsrättslagen (URL).
De får inte kopieras, spridas eller i övrigt ändras utan upphovsmannens medgivande.



SÄLJARE PETTER HEGGEN	SÄL.KONTOR OSLO			REV. DATUM AVSER	SIGN.
TRIVSELHUS	**Trivselhus AB** 570 10 Korsberga Tel. 0383/208 00 Fax.0383/208 90			FASTIGHET GNR 29 BNR 276 ASKER KOMMUNE	
				NAMN JØRGEN BRECKE	
SIGN HM	SYSTEM PI240	HUSTYP 168B SPECIAL			
DATUM 2012-10-17	SKALA 1:100	ORDER 11168	GRANSK	RITNING FASAD 2	NR A04

Sökväg:R:\Order\11000-11999\11168\ 11168.dwg
Senast plottad: Oct 17, 2012 - 13:00 av th-helenen

A3 420 x 297mm

Nedlegg E5



PRINSIPPSKISSE

1:100

BLIVANDE MARK
BEFINTLIG MARK
GATA

SÄLJARE PETTER HESSEN	SÄLJKONTOR GSLO			REV. DATUM AVSER	SIGN.
TRIVSELHUS	Trivselhus AB 570 10 Korsberga Tel. 0383/208 00 Fax.0383/208 90			FASTIGHET GNR 29 BNR 276 ASKER KOMMUNE	
				NAMN JØRGEN BRECKE	
SIGN HM	SYSTEM PI240	HUSTYP 168B SPECIAL			
DATUM 2012-10-17	SKALA 1:100	ORDER 11168	GRANSK	RITNING PRINSIPPSKISSE - OPPRISS	NR A01

Vedlegg E 6



29/275

FASAD MOT SÖDER
OPPRISS A - A

BLIVANDE MARK
BEFINTLIG MARK
GATA

SÄLJARE PETTER HEGGEN	SÄLJKONTOR OSLO	REV.	DATUM	AVSER	SIGN.

TRIVSELHUS

Trivselhus AB
570 10 Korsberga
Tel. 0383/208 00
Fax.0383/208 90

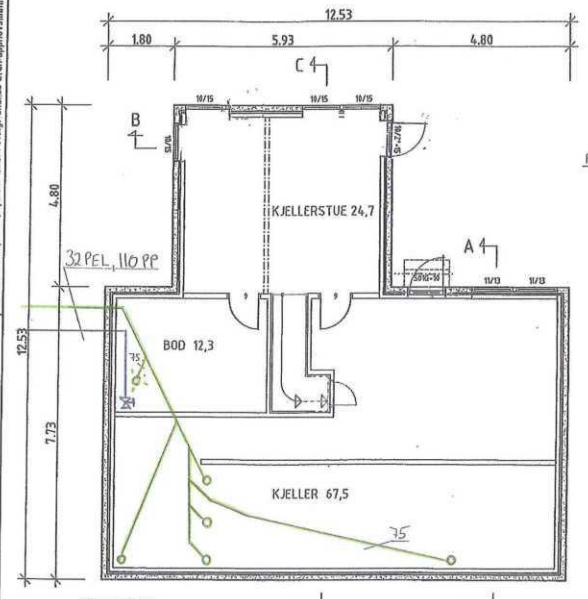
FASTIGHET: GNR 29 BNR 276 i ASKER KOMMUNE

NAMN: JØRGEN BRECKE

SIGN	SYSTEM	HUSTYP		
HM	P1240	168B SPECIAL		
DATUM	SKALA	ORDER	GRANSK	RITNING
2012-10-17	1:100	11168		FØRINSPPSKISSE- OPPRISS

NR: A0

Vedlegg 6/9



KÄLLARPLAN
INVÄNDIG AREA ca 110,3 M²

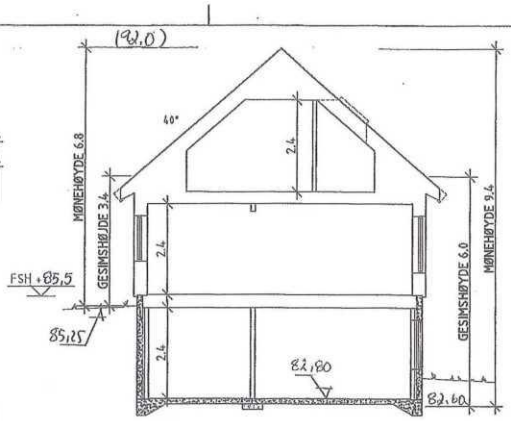
JORDTRYCKSSTÖD EJ REDOVISADE PÅ PLAN, PLACERING I ENL. GRUNDLEV.

KÄLLARPLAN INGÅR EJ I TRIVSELHUS LEVERANS

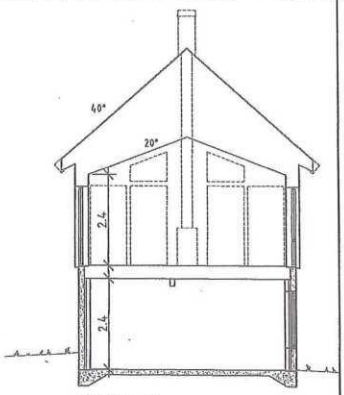
KÄLLARKONSTRUKTION ENLIGT GRUNDLEV.



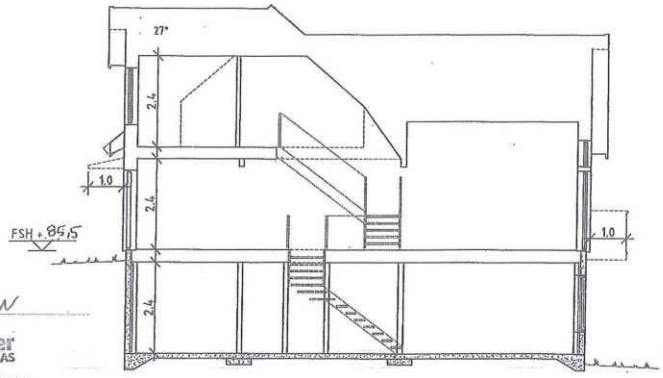
Skala 1:100



SEKTION A – A



SEKTION B – B



SEKTION C – C

BUNNLEDNINGSPLAN

Rørpartner
Vanns & Sanitær AS
Turbinveien 28
P.b. 6185 Etterstad, 0602 Oslo
Tlf: 22 19 29 95 Fax 22 19 09 13
Org. nr. 981 174 682 MVA

28.11.2012
Christian Syvertsen

ENKLARE KONSTRUKTIONSFÖRÄNDRINGAR KAN FÖREKOMMA EFTER PROJEKTERING.

EV. LEDNINGSSCHAKT OCH TRUMMOR FÖR VENTILATION OCH AVLOPP ÄR EJ REDOVISADE. FÖRLÄGGNING FRAMGÅR AV INSTALLATIONSRITNING.

SÄLJARE PETTER HEGGEN	SÄL.KONTOR OSLO	REV.	DATUM	AVSER	SIGN.

TRIVSELHUS

Trivselhus AB
570 10 Korsberga
Tel. 0383/208 00
Fax.0383/208 90

FASTIGHET: GNR 29 BNR 276
ASKER KOMMUNE

KUND: JØRGEN BRECKE

SIGN	SYSTEM	HUSTYP
HM	PI240	168B SPECIAL

DATUM	SKALA	ORDER	GRANSK
2012-10-17	1:100	11168	

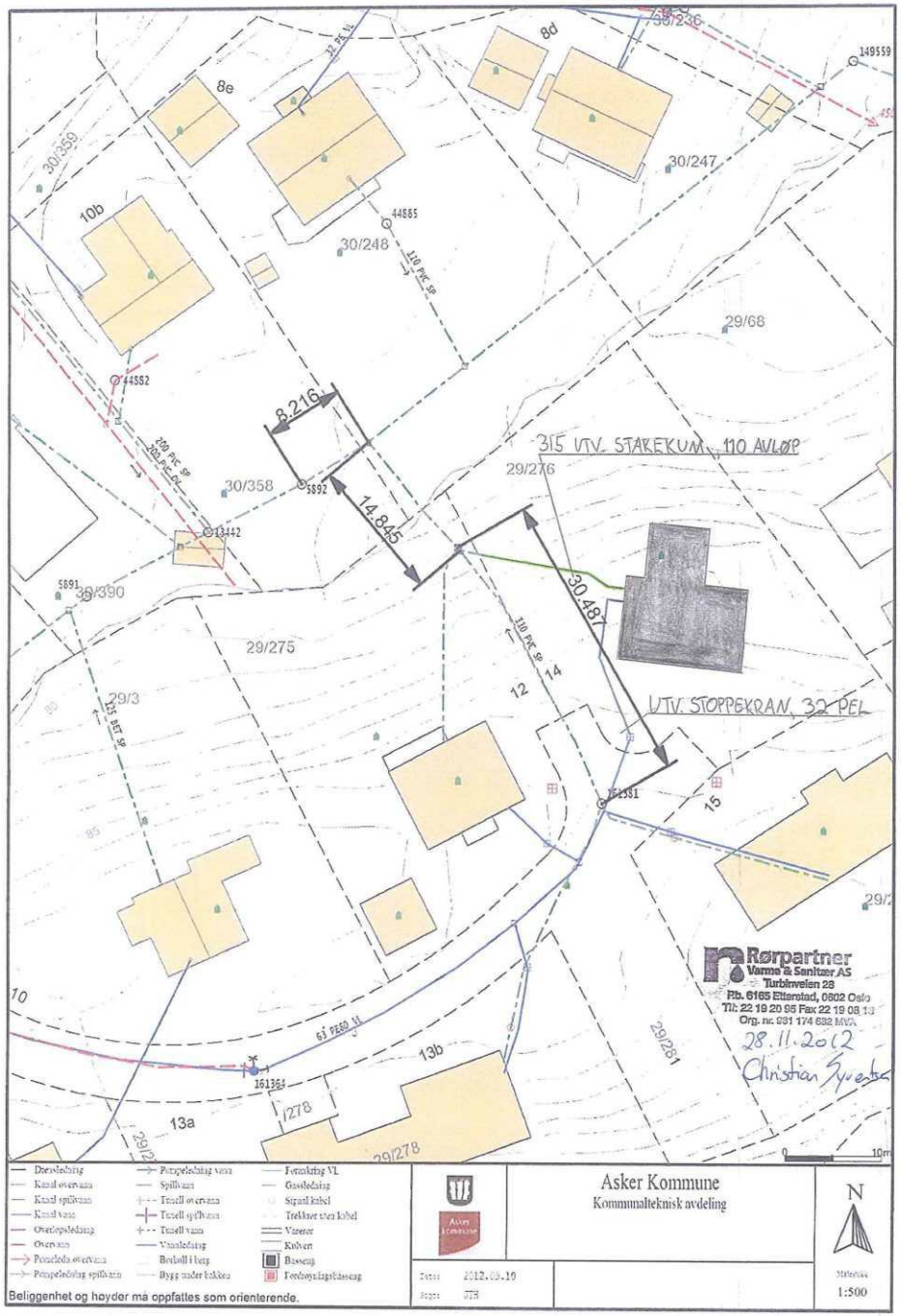
RITNING: KÄLLARPLAN, SEKTIONER — NR: A01

Ljusa ritningar Nilsår-Trivselhus AB och är skyddade enligt upphovsrättslagen (URL). De får inte kopieras, spridas eller i övrigt ändras utan upphovsmannens medgivande.

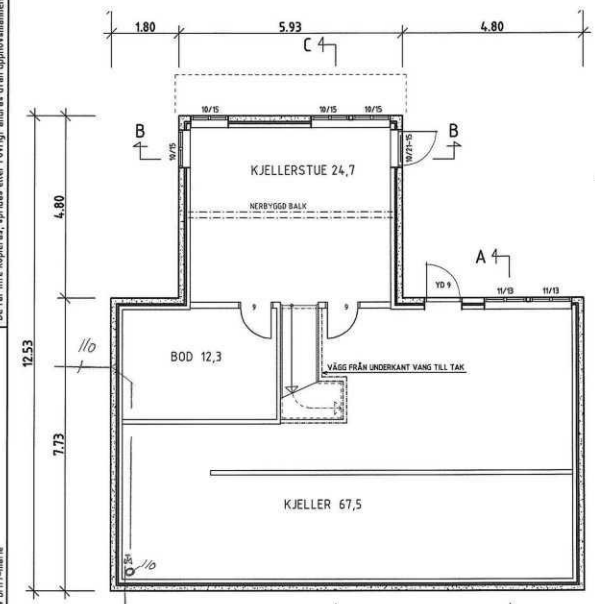
S:\Rörväg R:\Order\11000-11999\11168\ , r168.dwg
Senast plottad: Oct 17, 2012 - 12:59 av th-helenen

A3 420 x 297mm

Vedlegg 6?


8d
8e
10b
30/359
30/247
30/248
44885
110 PVC SP
29/68
44582
8.216
315 UTV. STARTKUM., 110 AVLØP
29/276
200 PVC SP
30/358
5892
14.845
30.487
13442
5891
30/390
29/275
110 PVC SP
12
14
UTV. STOPPEKRAN, 32 PEL
29/3
125 BET SP
15
151381
10
63 PE80 SP
13b
161363
29/261
13a
29/278
Rørpartner
Varme & Sanitær AS
Tårbinveien 28
Pb. 6165 Ellingstad, 0602 Oslo
Tlf: 22 19 20 95 Fax 22 19 06 13
Org. nr. 991 174 632 MVA
28.11.2012
Christian Syversen
Drenasjeledning
Kanal overvann
Kanal spillvann
Kanal vann
Overløpsledning
Overvann
Pumpeledn. overvann
Pumpeledning spillvann
Pumpeledning vann
Spillvann
Trasell overvann
Trasell spillvann
Trasell vann
Vannledning
Bruddl i berg
Bygg under bakken
Fornøkring VL
Gassledning
Signal kabel
Trekkrør uten kabel
Vierer
Kulvert
Basseng
Forskyvningsbasseng
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Asker Kommune
Kommunalteknisk avdeling
Dato: 2012.09.19
Sign: STS
N
Målestokk
1:500
0
10m

Dessa ritningar tillhör Trivselhus AB och är skyddade enligt upphovsrättslagen (URL). De får inte kopieras, spridas eller i övrigt ändras utan upphovsmannens medgivande.



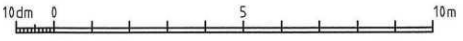
KÄLLARPLAN
INVÄNDIG AREA ca 110,3 M²

JORDTRYCKSSTÖD EJ REDOVISADE PÅ PLAN, PLACERING I ENL. GRUNDLEV.

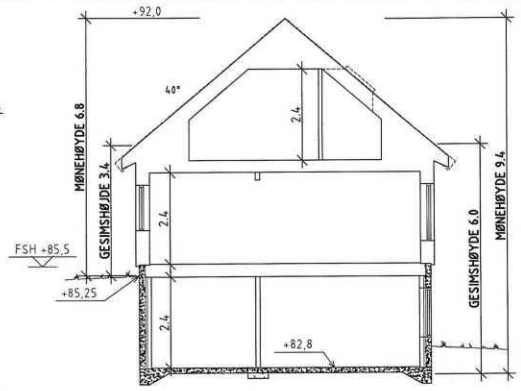
KÄLLARPLAN INGÅR EJ I TRIVSELHUS LEVERANS

KÄLLARKONSTRUKTION ENLIGT GRUNDLEV.

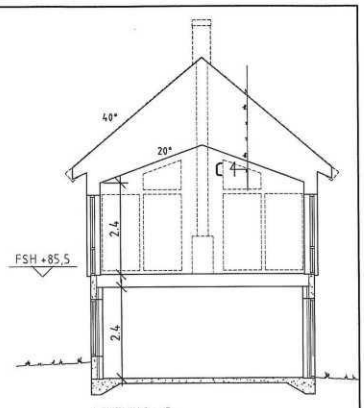
x32



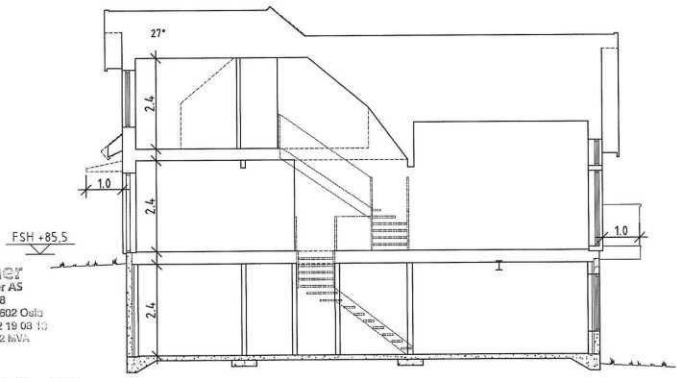
Skala 1:100



SEKTION A – A



SEKTION B – B



SEKTION C – C

Rørpartner
Varme & Sanitær AS
Turbinveien 28
Pb. 6165 Etterstad, 0602 Oslo
Tlf: 22 19 20 95 Fax 22 19 93 10
Org. nr. 981 174 692 MVA

10.12.2013
Bunnledning som lagt
Christen Eyck

ENKLARE KONSTRUKTIONSFÖRÄNDRINGAR KAN FÖREKOMMA EFTER PROJEKTERING.

EV. LEDNINGSSCHAKT OCH TRUMMOR FÖR VENTILATION OCH AVLOPP ÄR EJ REDOVISADE. FÖRLÄGGNING FRAMGÅR AV INSTALLATIONSRITNING.

REV.	DATUM	AVSER	SIGN.
B	2013-03-22	REV. SB1 2013-03-21 + GODKÄND RITNING	Bme
A	2013-03-21	REV. SB1 2013-03-04 + GODKÄND RITNING	Bme

SÄLJARE PETTER HEGGEN | SÄL.KONTOR OSLO

TRIVSELHUS

Trivselhus AB
570 10 Korsberga
Tel. 0383/208 00
Fax.0383/208 90

FASTIGHET
GNR 29 BNR 276
ASKER KOMMUNE

NAMN
JØRGEN BRECKE

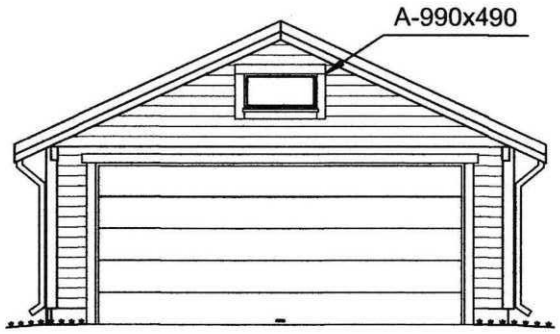
SIGN	SYSTEM	HUSTYP
HM	P1240	168B SPECIAL

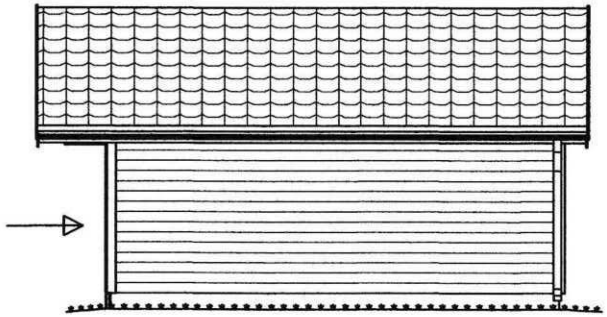
DATUM	SKALA	ORDER	GRANSK
2012-10-17	1:100	11168	

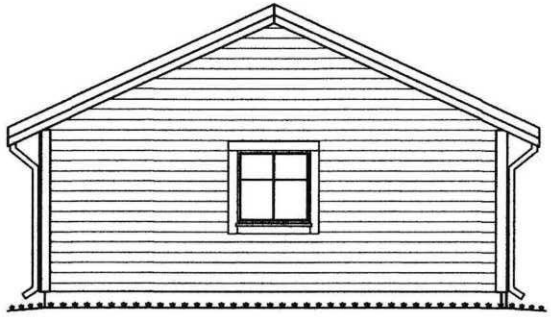
RITNING: KÄLLARPLAN, SEKTIONER
NR: A01

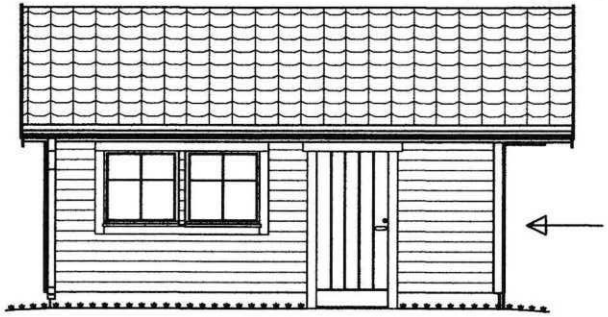
Sökväg: R:\Order\11000-11999\11168\11168_3.dwg
Senast plottad: Mar 22, 2013 - 13:46 av britt-marie

A3 420 x 297mm

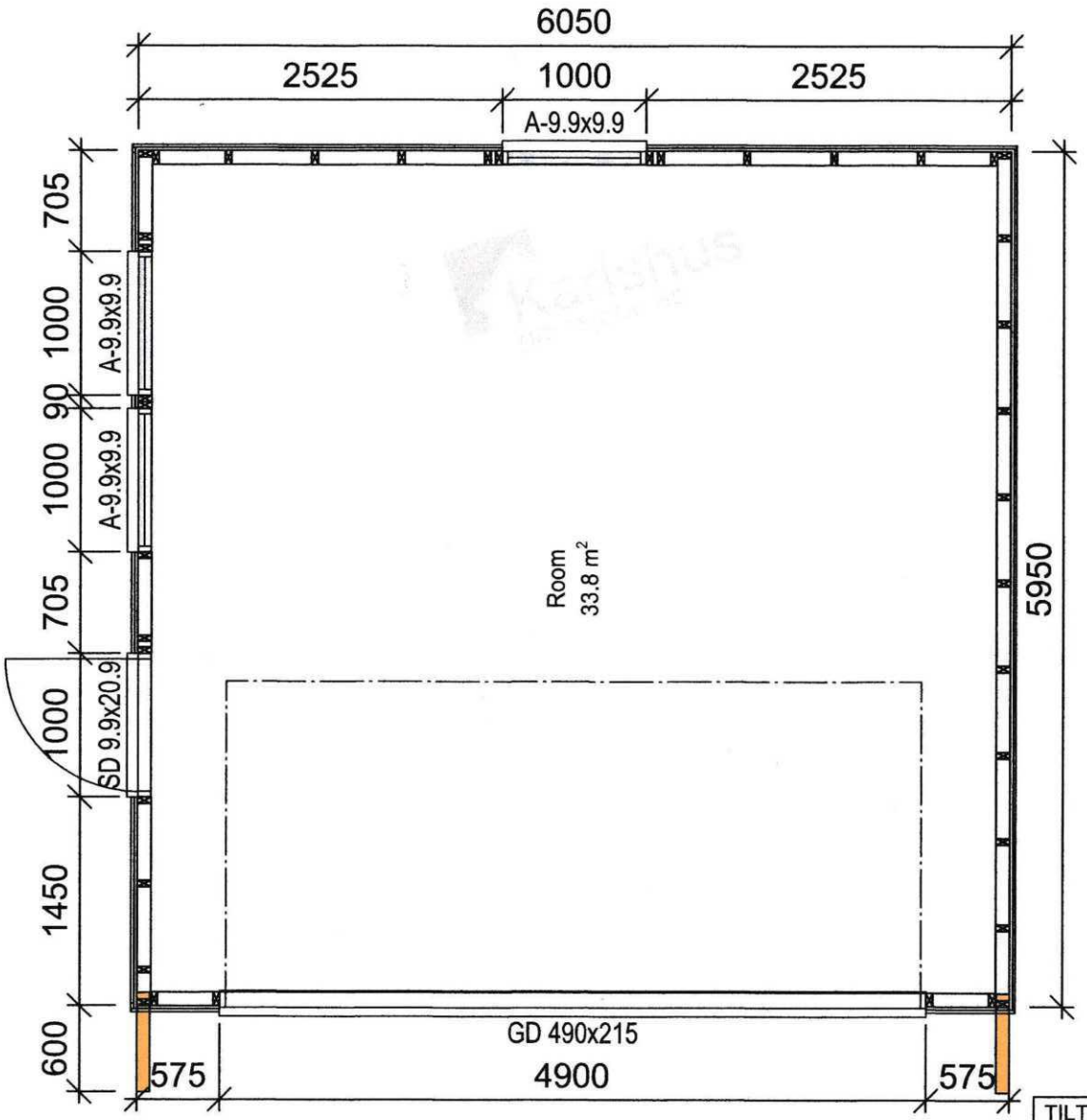


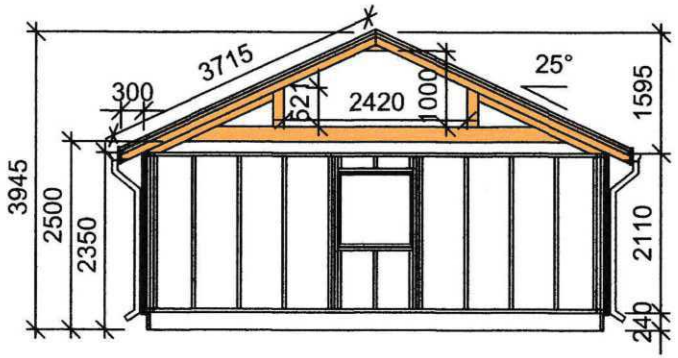






TILTAKSHAVER: Helene Brecke Veslelia 14 1385 Asker	LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS Bruksveien 6, 1640 Råde	Karlshus garasjene as	Tegnet av: T.Karlsen
TILTAKSADRESSE: Veslelia 14 1385 Asker	PLAN, SNITT Garasje: 36m²	INTERNT PRO. NR	GNR BNR
Dato: 03.09.2019 Rev dato:	E-post: post@karlshus.no	Tegning nr.1	Rev nr:
Tegninger Karlshusgarasjene AS sin Eiendom. Tegninger kan kun benyttes til byggemelding og kjøp av garasje fra Karlshusgarasjene AS. Tegninger må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres			Tlf: 69 29 42 00





TILTAKSHAVER: Helene Brecke Veslelia 14 1385 Asker		LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS Bruksveien 6, 1640 Råde	Tegnet av: T.Karlsen
TILTAKSADRESSE: Veslelia 14 1385 Asker		PLAN, SNITT Garasje: 36m²	INTERNT PRO. NR GNR BNR
Dato: 03.09.2019	Rev dato:	E-post: post@karlshus.no	Tegning nr.1 Rev nr:
Tegninger Karlshusgarasjene AS sin Eiendom. Tegninger kan kun benyttes til byggemelding og kjøp av garasje fra Karlshusgarasjene AS. Tegninger må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres			Tlf: 69 29 42 00

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.**	29	**Bruksnr.**	276	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Veslelia 14, 1395 HVALSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 541 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 1 060 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 060 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1

	Delareal	1 060 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	1 060 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022052F	
Navn	Hvalstaddalen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12.12.2001	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14286/52F_planbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	232 m^2
	Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal	1 060 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	1 060 m^2
	Formål	Bevaringsområde

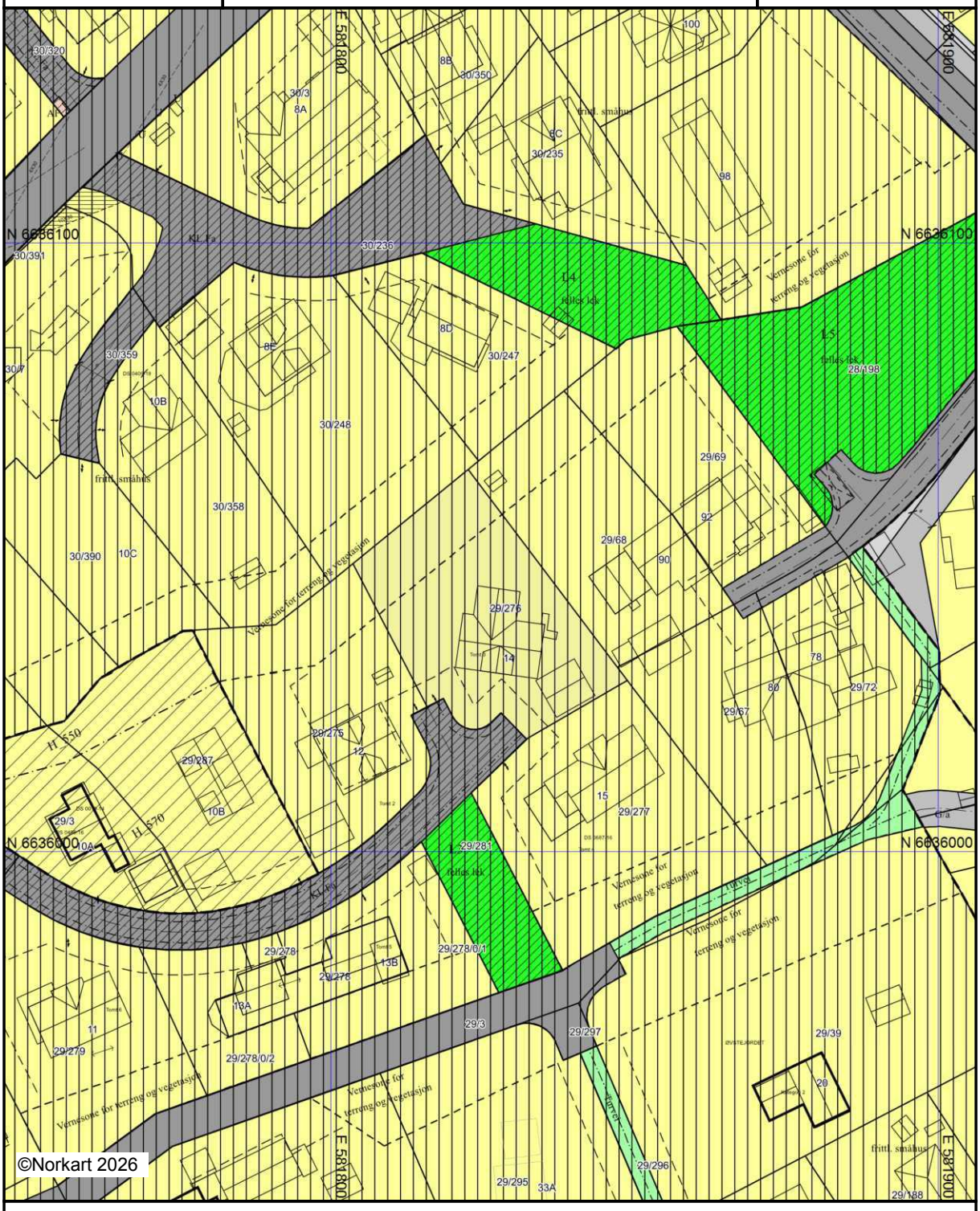
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/276
Adresse: Veslelia 14
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- U — Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc — Påskrift feltnavn
- Abc — Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc — Påskrift bredde
- Abc — Påskrift plantilbehør

52f

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 12.12.2001 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, 14.01.2002.
For rådmannen

Per Christian Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HVALSTADDALEN, DELER AV GNR. 28, 29 OG 30.

ASKER KOMMUNE
PLAN DATERT 31.12.99, REVIDERT 11.10.01, REVIDERT 25.06.02, RETTET ASKER BYGNINGSRÅD 20.08.2002.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å sikre det bevaringsverdige miljøet i Hvalstaddalen. Dette gjennom:
  - a) å verne en rekke avmerkede bygninger, hageanlegg etc. (jfr. plankartet),
  - b) å verne "Kongeveien" med dagens standard og kantvegetasjon,
  - c) å verne dagens frodige landskapsbilde i dalen, ved at ny utbygging underordnes grøntstrukturen.
- å tilrettelegge for en områdetilpasset fortetting.
- å utbedre Kirkeveien trafikksikkerhetsmessig.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	frittliggende boliger
	-	boliger – konsentrert småhusbebyggelse
	-	offentlige bygninger – museum
	-	almennyttig formål – barnevernsenter
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig parkeringsplass
	-	gang-/sykkelvei, fortau
Friområder	-	tursti
Spesialområder	-	bevaringsområde-verneverdig bygnings- og hagemiljø
	-	naturområde
Fellesområder	-	felles avkjørsel
	-	felles leke- /oppholdsområde

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

§ 3 Område for frittliggende boliger

3.1 Området kan bebygges med frittliggende ene- og tomannsboliger etter følgende kriterier:

- Tomt mindre enn 700 m2 kan bebygges med frittliggende bolig med én bruksenhet. Maks. bebygd areal, BYA, skal være i henhold til vedlagte liste: *Reguleringsplan for Hvalstaddalen, beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02.* Samlet bebygd areal på disse tomter forutsettes derved ikke å overskride 80 m2 (eksklusive inntil 36 m2 garasje).
- Tomt mellom 700 m2 og 1000 m2 kan bebygges med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet, samt hybel/sekundær bruksenhet på maks. 80 m2 bruksareal, BRA. Maks. bebygd areal, BYA, skal være i henhold til vedlagte liste: *Reguleringsplan for Hvalstaddalen, beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02.* Samlet bebygd areal på disse tomter forutsettes derved ikke å overskride 110 m2 (eksklusive inntil 36 m2 garasje).
- Tomter skilt ut fra eiendommene gbnr. 29/64 og gbnr. 29/95 kan bebygges med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet, samt hybel/sekundær bruksenhet på maks. 80 m2 bruksareal, BRA. Maks. bebygd areal, BYA, skal være i henhold til vedlagte liste: *Reguleringsplan for Hvalstaddalen, beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02.* Samlet bebygd areal på disse tomter forutsettes derved ikke å overskride 110 m2 (eksklusive inntil 36 m2 garasje).
- Tomt på mer enn 1000 m2 kan bebygges med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet, samt hybel/sekundær bruksenhet på maks. 80 m2 bruksareal, BRA. Maks. bebygd areal, BYA, skal være i henhold til vedlagte liste: *Reguleringsplan for Hvalstaddalen, beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02.* Samlet bebygd areal på disse tomter forutsettes derved ikke å overskride 130 m2 (eksklusive inntil 36 m2 garasje).

Ved bygging av bolighus med én hovedbruksenhet regnes én frittliggende garasje med grunnflate inntil 36 m2 ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m2, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

Tomt på mer enn 1500 m2 kan bebygges med frittliggende bolig med to hovedbruksenheter. Maks. bebygd areal, BYA, skal være i henhold til vedlagte liste: *Reguleringsplan for Hvalstaddalen, beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02.* Inntil to frittliggende garasjer, hver med grunnflate inntil 36 m2, regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m2, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal. Samlet bebygd areal på disse tomter forutsettes derved ikke å overskride 160 m2 (eksklusive inntil 2 frittliggende garasjer à 36 m2).

3.2 På eiendom gbnr. 29/127, Vakåsveien 113, kan det tillates forretning i 1. etasje.

3.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

3.4 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse/nabobebyggelse.
Ark/takoppløft kan tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadelengden.

3.5 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås og slik at eksisterende tre- og buskvegetasjon i størst mulig grad bevares.

3.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.
Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

3.7 Deler av område for frittliggende boliger inngår i spesialområde for bevaring – verneverdig bygnings- og hagemiljø. Her gjelder reguleringsbestemmelsenes § 10.

§ 4. Område for boliger – konsentrert småhusbebyggelse.

4.1 Området kan bebygges med to-etasjes vertikaltdelt og horisontaltdelt flerfamiliehus. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 40 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter, samt garasjer, medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

4.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

4.4 Ved byggemelding av garasjer, tilbygg etc. skal det utarbeides utomhusplan.
På utomhusplan og fasadetegninger skal det være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til boliger, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

4.5 For området konsentrert småhusbebyggelse gjelder reguleringsbestemmelsenes § 10.

§ 5. Område for offentlige bygninger – museum.

5.1 Området skal nyttes til offentlig formål – museum.

5.2 Området kan videreutvikles med nye og tilflyttede bygninger og anlegg, knyttet til områdets funksjon som museum. Ny bebyggelse skal ikke plasseres i avmerket område der terreng og vegetasjon forutsettes bevart.

5.3 Ved byggemelding av ny bebyggelse, tilbygg etc. skal det utarbeides utomhusplan. På utomhusplan og fasadetegninger skal det være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til boliger, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

5.4 For området for offentlige bygninger gjelder reguleringsbestemmelsenes § 10.

§ 6. Område for almennyttig formål – barnevernsenter.

6.1 Området skal nyttes til barnevernsenter med bl.a. elevinternat og skole. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 30 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

6.2 Ny og tilflyttet bebyggelse skal være i maks. 2 etasjer. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,0 m for enetasjes bebyggelse, 7,0 m for to etasjes bebyggelse, regnet fra ferdig planert terreng.

6.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

6.4 Ved byggemelding av ny bebyggelse, tilbygg etc. skal det utarbeides utomhusplan. På utomhusplan og fasadetegninger skal det være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til boliger, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

6.5 For området almennyttig formål gjelder reguleringsbestemmelsenes § 10.

7. Offentlig kjørevei.

7.1 Opprusting av Kirkeveien skal skje med spesiell vekt på en landskapsmessig tilpasning. Støttemurer skal utføres som natursteinsmurer. Trafikkøyer skal beplantes med gress. Midtdeler mellom kjørebane og gang-/sykkelvei skal allébeplantes.
Store trær som felles langs veien skal erstattes med nye store trær. Støyskjermer skal være utformet med tilpasning til et tradisjonelle bygningsmiljøet i Hvalstaddalen og skjermes med beplantning.
Ved Bøsebakken skal ”kongeveiens” opprinnelige trasé visuelt framheves i anlegget.
Plan for veianlegget skal forelegges fylkeskultursjefen i Akershus og godkjennes av bygningsrådet før opparbeidelse tar til.

7.2 Otto Valstadsvei er regulert til bevaring – verneverdig veifar, og skal, på strekningen fra Brusetveien til Kirkeveien/Bøsebakken, bevares med dagens trasé, dagens standard og dagens kantvegetasjon. Kantvegetasjonen kan suppleres med ny tre-/allébeplantning.

7.3 Arne Garborgsvei er regulert til bevaring – verneverdig veifar, og skal innenfor planområdet bevares med dagens trasé, dagens standard og dagens kantvegetasjon. Kantvegetasjonen kan suppleres med ny tre-/allébeplantning.

7.4 Eiendommen gbnr. 29/38 skal ha rett til atkomst fra ny vei langs eiendommens nordside.

7.5 Ved alle nyanlegg for øvrig skal det legges vekt på tilpasning til det bevaringsverdige miljøet, med bruk av vegetasjon og stedstilpassede materialer.

7.6 I forbindelse med anlegg av ny atkomstvei kl.B1 langs nord- og vestsiden av Vangen skal det etableres en beplantningsskjerm mot Vangen for å hindre visuell og funksjonell kontakt mellom veien og barnevernsenteret.

§ 8. Offentlig parkeringsplass.

8.1 Asker museums parkeringsplass skal være grusbelagt og beplantes med skjermende busk- og hekkvegetasjon.
8.2 Plan for anlegget skal forelegges fylkeskultursjefen i Akershus og godkjennes av bygningsrådet før opparbeiding tar til.

§ 9. Friområde, tursti.

9.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde, tursti.

9.2 Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel og tilrettelegging for turstien, er ikke tillatt.

§ 10. Spesialområde for bevaring – verneverdig bygnings- og hagemiljø.

10.1 Hele planområdet inngår i spesialområdet med unntak av eiendommene Brusetsvingen 76 – 96, jfr. plankartet.

10.2 Området skal nyttes til de bruksformål som reguleringsplanen for øvrig anviser. Avvik fra regulert arealbruk kan kun tillates der dette etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til de regulerte bygningers- og bygningsmiljøers historiske, arkitektoniske og miljømessige verdier.

10.3 De verneverdige bygninger og anlegg (bl.a. hageanlegg og veianlegg) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

Kategori 1, Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende.

Kategori 2, Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd, påbygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende.
Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens/anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene (vindu-/dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype etc.).

10.4 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet, innenfor ellers gitte rammebetingelser, tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.
Ny bebyggelse skal ha avdempede farger/jordfarger og matte overflater.
Innenfor rammene i § 3.1 og der forholdene for øvrig ligger til rette for det, kan sekundærenheten på eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse, utformes som et frittstående anneks. Der tomten er stor nok for to hovedbruksenheter, kan ny hovedbruksenhet bygges som frittliggende bolighus med BYA inntil 80 m2, i tillegg til eldre bevaringsverdig bolighus.

10.5 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, så som askekaller/ tuntrær, hageanlegg (prydhager og frukthager), støttemurer, gjerder, porter m.m. skal søkes bevart. Ny beplantning skal tilpasses tradisjonell beplantning, spesielt langs veifarene.

10.6 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra kulturvern-myndighetene.

§ 11. Spesialområde for natur.

11.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet, eller oppføre bygg og anlegg, som etter bygningsrådets skjønn, kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

11.2 Vegetasjonen kan suppleres med ny, stedegen busk- og trebeplantning.

11.3 De viste turstier forutsettes tilrettelagt for almen ferdsel etter nærmere avtale mellom grunneier og kommune.

§ 12. Felles avkjørsel.

12.1 Området skal nyttes til felles atkomst for de eiendommer som er særskilt angitt med pil på plankartet.

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

12.3 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

§ 13. Felles leke-/oppholdsområde.

13.1 Området L1 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligeiendommene gbnr. 29/214-218.
Området L2 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligeiendommene som har atkomst fra fellesatkomsten A5.
Området L3 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligeiendommene som har atkomst fra fellesatkomsten A7.
Området L4 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligeiendommene som har atkomst fra fellesatkomsten A9.
Området L5 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligeiendommene som eier arealet (Politiets selvbyggerlag).

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

13.3 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

13.4 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg og anlegg som etter bygningsrådets skjønn, kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeareal.

§ 14. Fellesbestemmelser.

14.1 Støyskjermer kan plasseres som vist på plankartet.
Støyskjermer langs Kirkeveiens nedside skal ikke være høyere enn 1,7 m.
Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av støyskjerm, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskultursjefen.

14.2 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

14.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

14.4 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

14.5 Innenfor avmerket vernesone er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt.
Spesielt angitte bevaringsverdige trær kan ikke fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstilatk.

14.6 Belysning av offentlige trafikkområder skal ferdigstilles samtidig med trafikkanlegget. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljøet.

14.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum.

14.8 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.

For rådmannen

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Vedlegg:
Reguleringsplan for Hvalstaddalen,
beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02.

VEDLEGG TIL
REGULERINGSPLAN FOR HVALSTADDALEN,
BEREGNET BYA FOR ALLE BOLIGTOMTER.

Bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02.
Rettet delegert vedtak 130/24 av 23.01.2024

Tomter under 700 m2		
Gbnr. samt event. parsellnr.	**Netto tomteareal (anslag)**	**BYA**
29/127	668 m2	12,0 %
29/132	446 m2	17,9 %
29/134	650 m2	12,3 %
29/153	597 m2	13,4 %
29/189	377 m2	21,2 %
29/214	618 m2	12,9 %
29/215	611 m2	13,1 %
29/216	552 m2	14,5 %
29/217	611 m2	13,1 %
29/218	584 m2	13,7 %
30/41	603 m2	13,3 %
30/116	548 m2	14,6 %
30/222	414 m2	19,3 %
30/224	679 m2	11,8 %
30/235	666 m2	12,0 %
30/246	478 m2	16,7 %
30/319	657 m2	12,2 %
30/350	362 m2	22,1 %

Tomter fra 700 – 1000 m2		
Gbnr. samt event. parsellnr.	**Netto tomteareal (anslag)**	**BYA**
29/5-parsell 2	909 m2	12,1 %
29/8	753 m2	14,6 %
29/12-parsell 3	847 m2	13,0 %
29/12-parsell 4	844 m2	13,0 %
29/22	978 m2	11,2 %
29/24-parsell 2	725 m2	15,2 %
29/42-parsell 2	979 m2	11,2 %
29/46-parsell 1	982 m2	11,2 %
29/46-parsell 2	827 m2	13,3 %
29/49-parsell 1	790 m2	13,9 %
29/49-parsell 2	830 m2	13,3 %
29/64-parsell 1	837 m2	13,1 %
29/67	798 m2	13,8 %
29/68	926 m2	11,9 %
29/69	911 m2	12,1 %
29/72	700 m2	15,7 %

Tomter fra 700 – 1000 m2 (forts.)		
Gbnr. samt event. parsellnr.	**Netto tomteareal (anslag)**	**BYA**
29/95-parsell 1	700 m2	15,7 %
29/108-parsell 1	884 m2	12,4 %
29/108-parsell 2	978 m2	11,2 %
29/112	723 m2	15,2 %
29/123	793 m2	13,9 %
29/125	879 m2	12,5 %
29/126	844 m2	13,0 %
29/130	703 m2	15,6 %
29/133-parsell 1	808 m2	13,6 %
29/133-parsell 2	881 m2	12,5 %
29/133-parsell 3	854 m2	12,9 %
29/148	934 m2	11,8 %
29/154	700 m2	15,7 %
29/156	844 m2	13,0 %
29/179	703 m2	15,6 %
29/180	847 m2	13,0 %
29/187	806 m2	13,6 %
29/188	729 m2	15,1 %
29/257	987 m2	11,1 %
29/258	813 m2	13,5 %
30/7	965 m2	11,4 %
30/12	917 m2	12,0 %
30/19-parsell 2	967 m2	11,4 %
30/19-parsell 3	934 m2	11,8 %
30/19-parsell 4	938 m2	11,7 %
30/42-parsell 2	887 m2	12,4 %
30/49	774 m2	14,2 %
30/114	782 m2	14,1 %
30/115	996 m2	11,0 %
30/225	861 m2	12,8 %
30/227	742 m2	14,8 %
30/247	742 m2	14,8 %
30/358	782 m2	14,1 %
30/367	740 m2	14,9 %
30/383	802 m2	13,7 %
30/390	799 m2	13,8 %

Tomter fra 1000 – 1500 m2		
Gbnr. samt event. parsellnr.	**Netto tomteareal (anslag)**	**BYA**
29/3-parsell 2	1066 m2	12,2 %
29/3-parsell 3	1047 m2	12,4 %
29/3-parsell 4	1231 m2	10,6 %
29/3-parsell 5	1179 m2	11,0 %
29/3-parsell 6	1218 m2	10,7 %
29/5-parsell 1	1176 m2	11,1 %

Tomter fra 1000 – 1500 m2 (forts.)		
Gbnr. samt event. parsellnr.	**Netto tomteareal (anslag)**	**BYA**
29/7	1186 m2	11,0 %
29/11	1008 m2	12,9 %
29/15	1074 m2	12,1 %
29/17	1162 m2	11,2 %
29/23	1013 m2	12,8 %
29/24-parsell 1	1254 m2	10,3 %
29/26	1106 m2	12,9 %
29/29	1006 m2	12,9 %
29/40	1033 m2	12,6 %
29/47	1117 m2	11,6 %
29/57	1107 m2	11,7 %
29/121	1068 m2	12,2 %
29/122	1249 m2	10,4 %
29/172	1185 m2	11,0 %
30/3	1156 m2	11,2 %
30/8-parsell 2	1161 m2	11,2 %
30/10	1045 m2	12,4 %
30/20-parsell 1	1029 m2	12,6 %
30/20-parsell 2	1046 m2	12,4 %
30/38	1097 m2	11,8 %
30/42-parsell 1	1199 m2	10 8 %
30/44	1214 m2	10,7 %
30/52	1439 m2	9,0 %
30/80	1107 m2	11,7 %
30/124	1286 m2	10,1 %
30/196	1100 m2	11,8 %
30/232+233	1118 m2	11,6 %
30/248	1420 m2	9,2 %
30/277	1032 m2	12,6 %

Tomter over 1500 m2		
Gbnr. samt event. parsellnr.	**Netto tomteareal (anslag)**	**BYA**
29/3-parsell 1	1695 m2	9,4 %
29/12-parsell 1	1671 m2	9,6 %
29/12-parsell 2	1755 m2	9,1 %
29/39	2832 m2	5,6 %
29/41	2074 m2	7,7 %
29/42-parsell 1	1501 m2	10,7 %
29/42-parsell 3	1638 m2	9,7 %
29/56	1710 m2	9,3 %
29/174-parsell 1	1996 m2	8,0 %
29/291	1550,8 m2	10,3 %
30/5	1685 m2	9,5 %
30/8-parsell 1	1951 m2	8,2 %
30/19-parsell 1	2472 m2	6,5 %

Tomter over 1500 m2 (forts.)		
Gbnr. samt event. parsellnr.	**Netto tomteareal (anslag)**	**BYA**
30/26-parsell 1	1926 m2	8,3 %
30/26-parsell 2	1881 m2	8,5 %
30/26-parsell 3	1538 m2	10,4 %
30/28	1812 m2	8,8 %
30/39	1995 m2	8,0 %
30/50	1787 m2	9,0 %
30/51	1732 m2	9,2 %
30/210	1537 m2	10,4 %

Tomter skilt ut fra eiendommene 29/64 og 29/95		
Gbnr. samt event. parsellnr.	**Netto tomteareal (anslag)**	**BYA**
29/64-parsell 2	608 m2	18,1 %
29/95-parsell 2	607 m2	18,1 %

Utskriftsdato: 29.09.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	276	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Veslelia 14, 1395 HVALSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 869,41 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	9 358,12 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 post@asker.kommune.no Dato: 07.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**29**	Bnr:	**276**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Veslelia 14, 1395 HVALSTAD**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 07.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**29**	Bnr:	**276**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Veslelia 14, 1395 HVALSTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 29 Bnr.: 276 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Veslelia 14
Gatenr:	1638
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1395 HVALSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:09.10.2026 kl. 16.16

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

2010/923525-1/200 24.11.2010	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: [redacted] Omsetningstype: Fritt salg BRECKE HELENE F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2 BRECKE JØRGEN ANDRE F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

2010/741208-1/200 29.09.2010	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 281 IDEELL: 1/6
2010/741208-2/200 29.09.2010	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 280
IDEELL: 1/10

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/1120820-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

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.

2018/1380062-1/200
08.10.2018 14:46

PANTEDOKUMENT

Beløp: [redacted]
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/280301-1/200 15.03.2023 15:08

** MASSETRANSPORT

TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1120820-1/200
29.09.2026 15:11

PANTEDOKUMENT

Beløp: [redacted]
Panthaver: SOLLI & PARTNERE AS
ORG.NR: 888 622 152
ELEKTRONISK INNSENDT

	REGISTERENHETEN KAN
2026/1120820-2/200	IKKE DISPONERES OVER
29.09.2026 15:11	UTEN SAMTYKKE FRA
	RETTIGHETSHAVER
	Rettighetshaver: SOLLI &
	PARTNERE AS
	ORG.NR: 888 622 152
	ELEKTRONISK INNSENDT

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:

2012/1100793-1/200	BEST. OM
28.12.2012	VANN/KLOAKKLEDN.
	Bestemmelse om anlegg og
	vedlikehold av ledninger m.m.
	Kan ikke slettes uten samtykke fra
	kommunen

GRUNNDATA

2010/740847-1/200 29.09.2010	REGISTRERING AV GRUNN
	Denne matrikkelenhet utskilt fra:
	KNR: 3203 GNR: 29 BNR: 3
2020/472925-1/200 01.01.2020	OMNUMMERERING VED
00:00	KOMMUNEENDRING
	Tidligere:
	KNR: 0220 GNR: 29 BNR: 276
2024/74227-1/200 01.01.2024	OMNUMMERERING VED
00:00	KOMMUNEENDRING
	Tidligere:
	KNR: 3025 GNR: 29 BNR: 276

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Vedrørende felles vann- og eller avløpsanlegg

Undertegnede som er deleier i privat felles vann- og eller avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på/i VESLELIA samtykker i at nedenstående erklæring kan tinglyses på min eiendom gnr: 29 , bnr: 276 og senere utskilte parseller.

Undertegnede som eier av gnr: 29 , bnr: 276 i Asker er sameier i felles vann og avløpsannlegg på/i VESLELIA 14 samtykker i at anlegget kan legges over min eiendom.

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er tilknyttet. Senere tilknytning kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameiere.

Et flertall av sameiere til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedring fordeles med like store deler på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/lekkasje kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andelseierne slik det er angitt ovenfor.

Inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet.

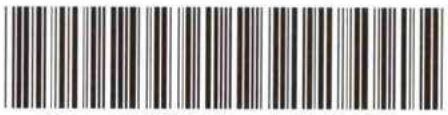
Jeg forplikter meg til videre å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke av Asker kommune, teknisk etat.

Asker, 17.desember 2012

Helene Brecke
Eier av gnr 29 , bnr 276
[redacted]

Jørgen A. Brecke
Eier av gnr 29 , bnr 276
[redacted]



Doknr: 1100793 Tinglyst: 28.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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:
Veslelia 14, 1395 Hvalstad
Gnr. 29, Bnr. 276, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260219

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 934 43 534

E-post: kristian.fjeld@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.
