PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BJERKÅSHOLMEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger fra kommunen i forbindelse med omgjøring

Informasjon fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglersvurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Bjerkåsholmen 6, 3470 SLEMMESTAD ASKER kommune

gnr. 68, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1798 **Referansenummer:** PD5235

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

TAKST SENTERET

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

Aaby takst as

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1932, tilbygget og ombygget flere ganger. Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeåret eller fornyet, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1932. Tilstandsregistreringen har ikke avdekketsymptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong og Lega, yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning og saltak tekket med betongstein.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i profilert og malt trevirke med glassfelt med frostet glass.
Dør til leilighet i profilert og malt trevirke med glassfelt.
To Trrassedører i malt trevirke med 2-lags glass.
Terrasse i trekonstruksjon tekket med helsveiset papp under impregnerte terrassebord, og rekkverk i malt trevirke.
Veranda i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Terrasse i betong med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av tregulv, malt tregulv, skifer, fliser, laminat og teppe
Veggoverflater av malt tømmer/laft, malt panel, malt strie, malt tapet, fliser, malt puss og malte plater.
Himling av malt panel.
To teglsteinspiper.
Vedovn i stue, og i kjøkken i leilighet.
Malt tretrapp med teppe i trinn mellom 1. og 2. etg. Rekkverk i malt trevirke med heltre håndløper.
Lakkert furutrapp fra 1. etg. til kjeller. Rekkverk i lakkert furu.
Malte fyllingsdører av nyere dato.
Enkelte originale dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne med nedsenket gulv og servant integrert i skuffeinnredning.

Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, innmurt badekar med dusj, servant montert på skuffeinnrerning og speil med lys.

Bad i leilighet med flislagt gulv og panel og fliser på vegger med wc, dusjkabinett, servant integrert i skuffeinnredning, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, 3 stk. med glass, heltre benkeplater, nedfelt kum med benkebeslag, nedfelt bred platetopp og ventilator.
Integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin og to stekeovner.
Komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i leilighet med profilerte lakkerte fronter, heltre benkeplater, nedfelt kum og ventilator.
Avsatt plass for komfyr, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og malt panel på vegger med vegghengt toalett og servant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

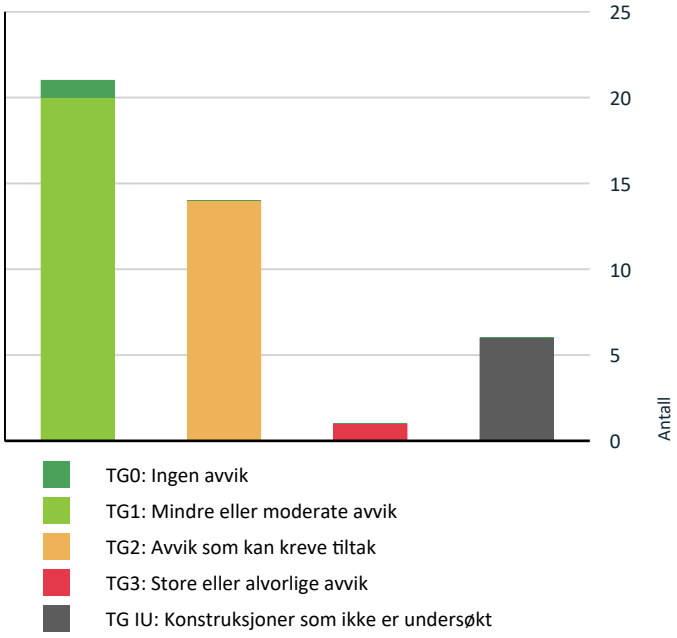
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ble ikke framlagt på befaringsdagen.

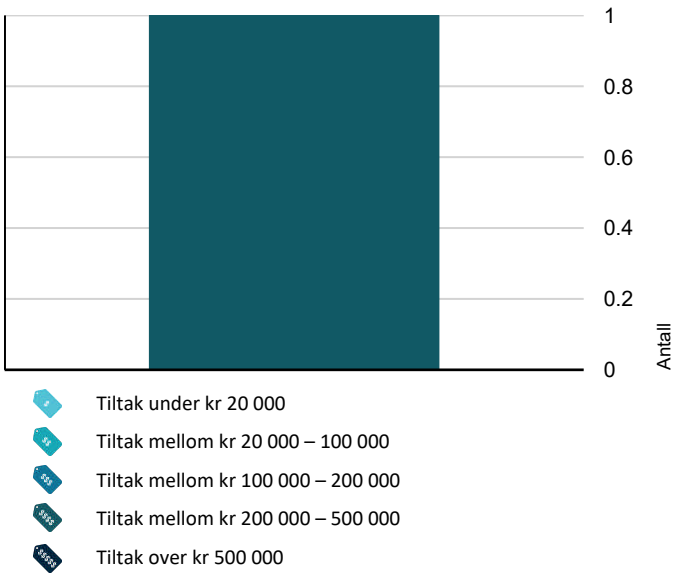
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1932

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1955	Tilbygg
1997	Tilbygg
1989	Ombygget
1997	Ombygget

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
Det er eier av boligen sitt ansvar.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er avvik:

Det er registert stedvise råteskader i vindskie mot nord.

Stedvis tegn til begynnende råte på enkelte kledningsbord ved badevindu i gavel mot nord observert.

Det er usikkert om stående kledning bak dagens liggende kledning er montert med tilstrekkelig lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets og konstruksjonens levetid negativt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledning må holde under jevnlig oppsyn, og utbedres ved behov.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Deler av undertak av rupanel, og opprinnelig del med underliggere og overliggere.
Noe synlige merker etter tidligere fukt på undertak.
Normale skjevheter i forhold til alder og byggemåte.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble observert spor etter treskadeinsekter. Ukjent om det er pågående aktivitet eller ikke.
Avføring etter gnagere observert ved skorstein mot syd. Kan trolig være fra flaggermus uten at dette kan fastslåes eksakt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
For eventuelle ytterligere undersøkelser vedr. skadedyr henvises det til fagkyndig person.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998, 2006, 2010 og 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre vinduer er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.







TG 1 Dører

Ytterdør i profilert og malt trevirke med glassfelt med frostet glass 2013.
Dør til leilighet i profilert og malt trevirke med glassfelt fra 2024.
To Trrassedører i malt trevirke med 2-lags glass fra 2010 og 2015.

Tilstandsrapport







TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon tekket med helsveiset papp under impregnerte terrassebord, og rekkverk i malt trevirke.
Veranda i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Terrasse i betong med skifer.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater av tregulv, malt tregulv, skifer, fliser, laminat og teppe
Veggoverflater av malt tømmer/laft, malt panel, malt strie, malt tapet, fliser, malt puss og malte plater.
Himling av malt panel.
Overflater av varierende alder, og normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er knirk i gulv i 2. etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knirk er naturlig på eldre hus, men kan utbedres om ønskelig.
Ingen konsekvens.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

To teglsteinspiper.
Vedovn i stue, og i kjøkken i leilighet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konsekvens er sprekker og fare for pipebrann.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet plast på utforet vegg under terreng. Dette er en metode som ikke lengre anbefales.
Vegger i kjellerboder har stedvis sprekker,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holdes under oppsyn.
Konsekvens er kondensering som kan forårsake sopp og råteskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er ikke tilgang til hel krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tilgang bør etableres for å ha kontroll.



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med teppe i trinn mellom 1. og 2. etg. Rekkverk i malt trevirke med heltre håndløper.
Lakkert furutrapp fra 1. etg. til kjeller. Rekkverk i lakkert furu.

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører av nyere dato.
Enkelte originale dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Bad i 1. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne med nedsenket gulv og servant integrert i skuffeinnredning. Badet var nytt i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Himling av malte plater med downlights.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hoveddel av gulvet har fall på ca. 10 mm. Godt fall på nedsenket gulv i dusj. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett, dusjhjørne med nedsenket gulv og servant integrert i skuffeinnredning

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjhjørnet er plassert mot yttervegg.
Hulltaking er ikke hensiktsmessig.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, innmurt badekar med dusj, servant montert på skuffeinnrerning og speil med lys.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling av malte plater med downlights.

Årstall: 2015

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er minst 30 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2015



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, innmurt badekar med dusj, servant montert på skuffeinnrerning og speil med lys.

Årstall: 2015

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i leilighet med flislagt gulv og panel og fliser på vegger med wc, dusjkabinett, servant integrert i skuffeinnredning, speil og lys.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin.

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

Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE/LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjkabinett og alt utsyr er plassert på yttervegg/grunnmur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, 3 stk. med glass, heltre benkeplater, nedfelt kum med benkebeslag, nedfelt bred platetopp og ventilator.
Integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin og to stekeovner.
Komfyrvakt.
Fra ca. 2010.





1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fra ca. 2010.

UNDERETASJE/LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, heltre benkeplater, nedfelt kum og ventilator.
Avsatt plass for komfyr, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.





UNDERETASJE/LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malt panel på vegger med vegghengt toalett og servant.
Pusset opp og modernisert i 2015.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

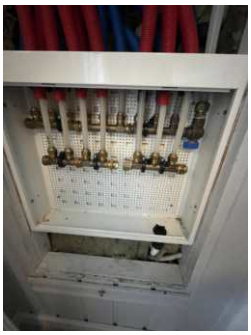
Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er fuktig i bindingsverk under fordelerskap i leiligheten. Årsaken er sannsynligvis kondensering eller en lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det må gjøres undersøkelser for å kartlegge årsak til fukt i vegg under fordelerskap, og gjøre nødvendige utbedringer.





TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Varmtvannstank

To varmtvannsberedere på ca. 200 liter, plassert i ikke måleverdig bod med sluk.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

To sikringskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998 Ukjent årstall

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

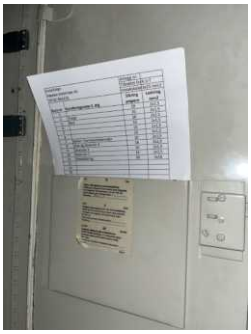
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring med ukjent alder

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og Leca i tilbygg.

TG IU Terrengforhold

Skrånende tomt

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og løp via private stikkledninger

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:

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

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/oppbevaring

Byggeår
2008

Kommentar
I hht. tidligere salgsoppgave

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv, vegger mot terreng i pusset Leca og yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltak i av A-takstoler tekket med betongstein.
To leddporter i lakkert aluminium med automatisk åpner og vinduer i tre.
Tilgang til loft via utvendig trapp på gavlvegg. Loftet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

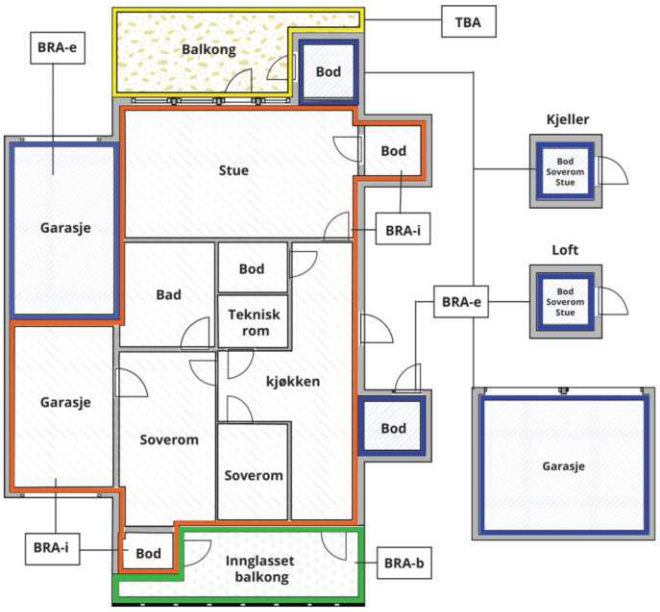
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	87	6		93	79		93
2. Etasje	78			78	12		78
Underetasje/kjeller	13			13		10	23
Underetasje/leilighet	63			63			63
SUM	**241**	**6**			**91**	**10**	**257**
SUM BRA	**247**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, toalettrom, bad		
2. Etasje	Trapperom, soverom, loftstue, soverom 2, gang, bad, soverom 3		
Underetasje/kjeller	Bod ikke måleverdig, bod		
Underetasje/leilighet	Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

En bod i kjeler har takhøyde på under 1.9 meter og er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ble ikke framlagt på befaringsdagen.

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)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Per Egeness	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	68	37		0	854 m²	I hht. Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Per Egeness

Kommentar
Eiendommen er seksjonert. Rapporten omhandler begge seksjoner samlet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bjerkås i Asker med kort vei til sjøen. Nær Slemmestad med kjøpesenter og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei. Privat stikkvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260035
Addresse	Bjerkåsholmen 6		
Postnr.	3470	Sted	SLEMMESTAD
Selgers navn	Per Egeness		

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

Navn på fullmektig:

Magnus A. E. Egeness

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

januar 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

83985628

Initialer selger:
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Våtrom

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i innvendig mur i kjeller etg. Skjeve gulv (eldre tregulv) i 2 etg.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hengt opp taklamper over spisebord og salongbord.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent hvilken elektriker det er, men dette er kun lampeoppheng over spisebord og salongbord. Mulig dette finnes i boligmappa, men den har jeg pt ikke tilgang til.

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er hybel i underetg. Den er satt opp fra tidligere eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette er pt seksjonert og gjort til utleiedel.

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Nåværende eier har kun bodd i huset siden mai 2025. Eier før det har utført, så lang jeg vet om, samtlige endringer og utbedringer på tomt og bebyggelse.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.06.2026

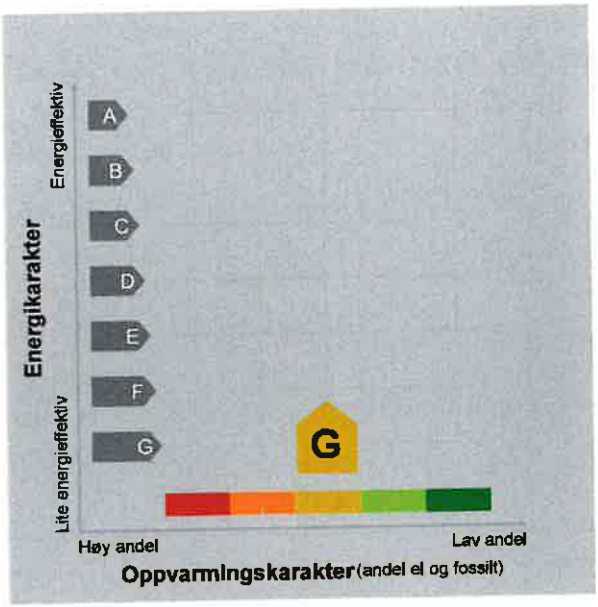
Signert av *Magnus Andreas Egeness*

Initialer selger:
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerkåsholmen 6
Postnummer	3470
Sted	SLEMMESTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	68
Bruksnummer	378
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23083752
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-28837
Dato	23.09.2024



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.

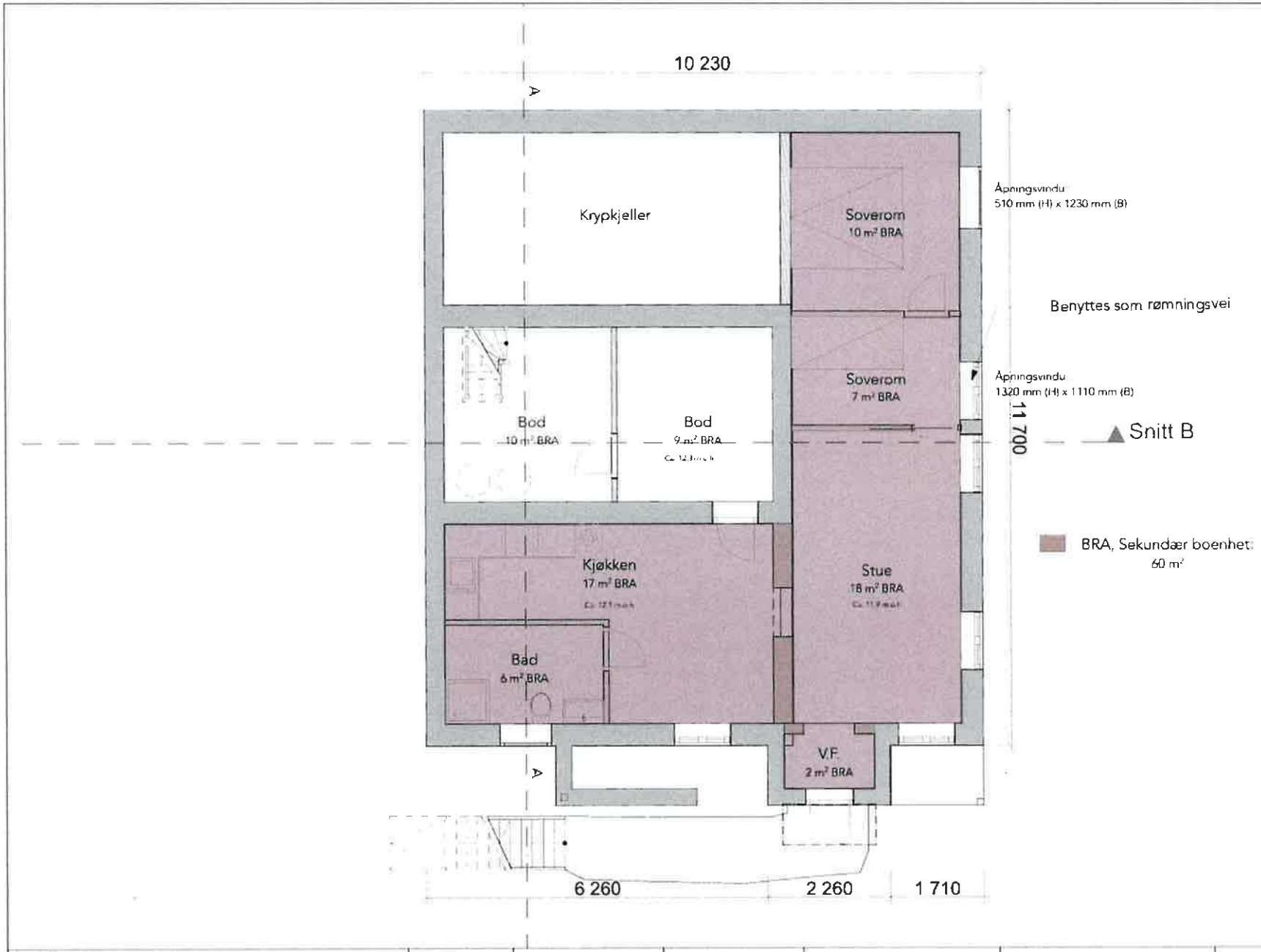
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.

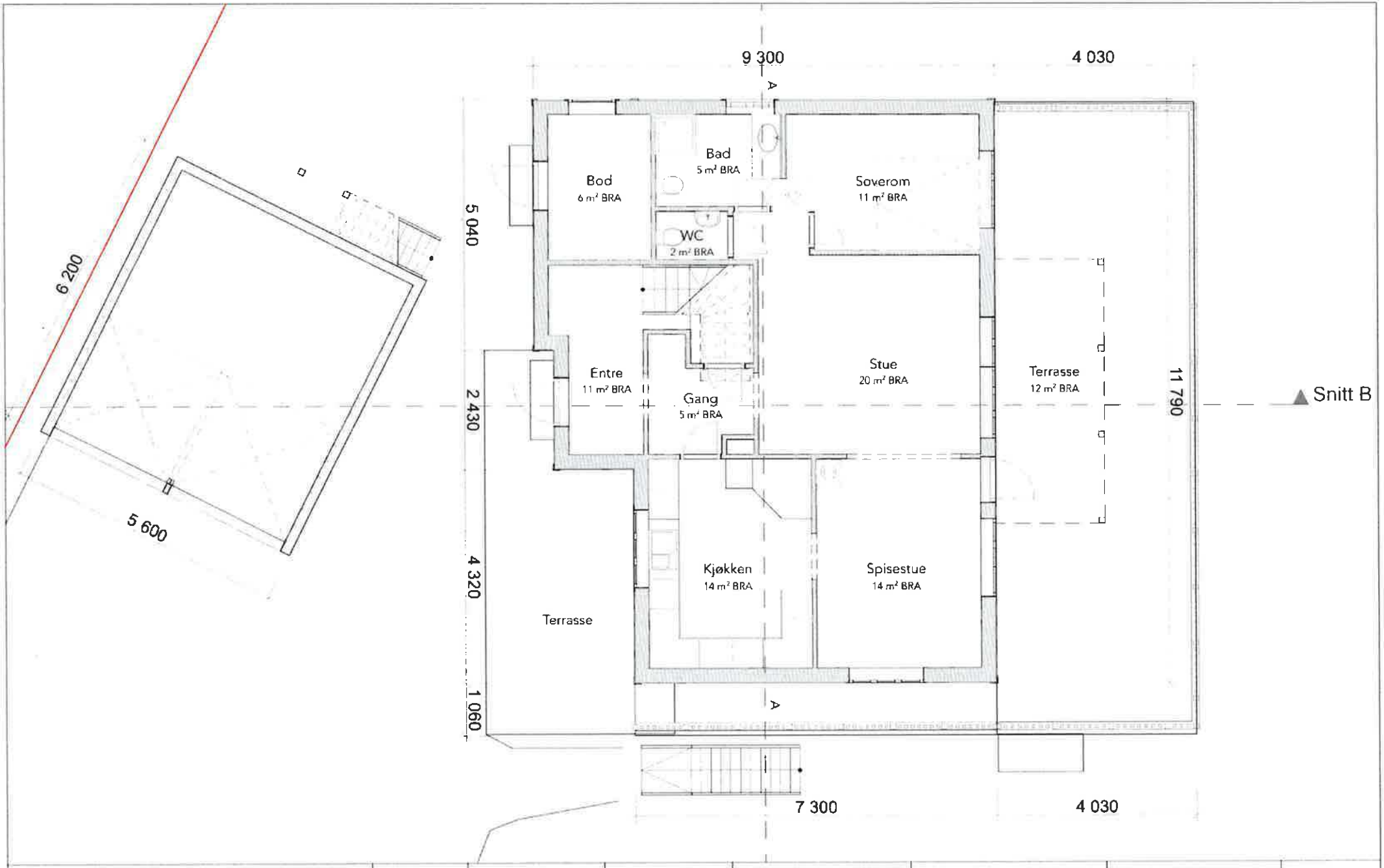
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

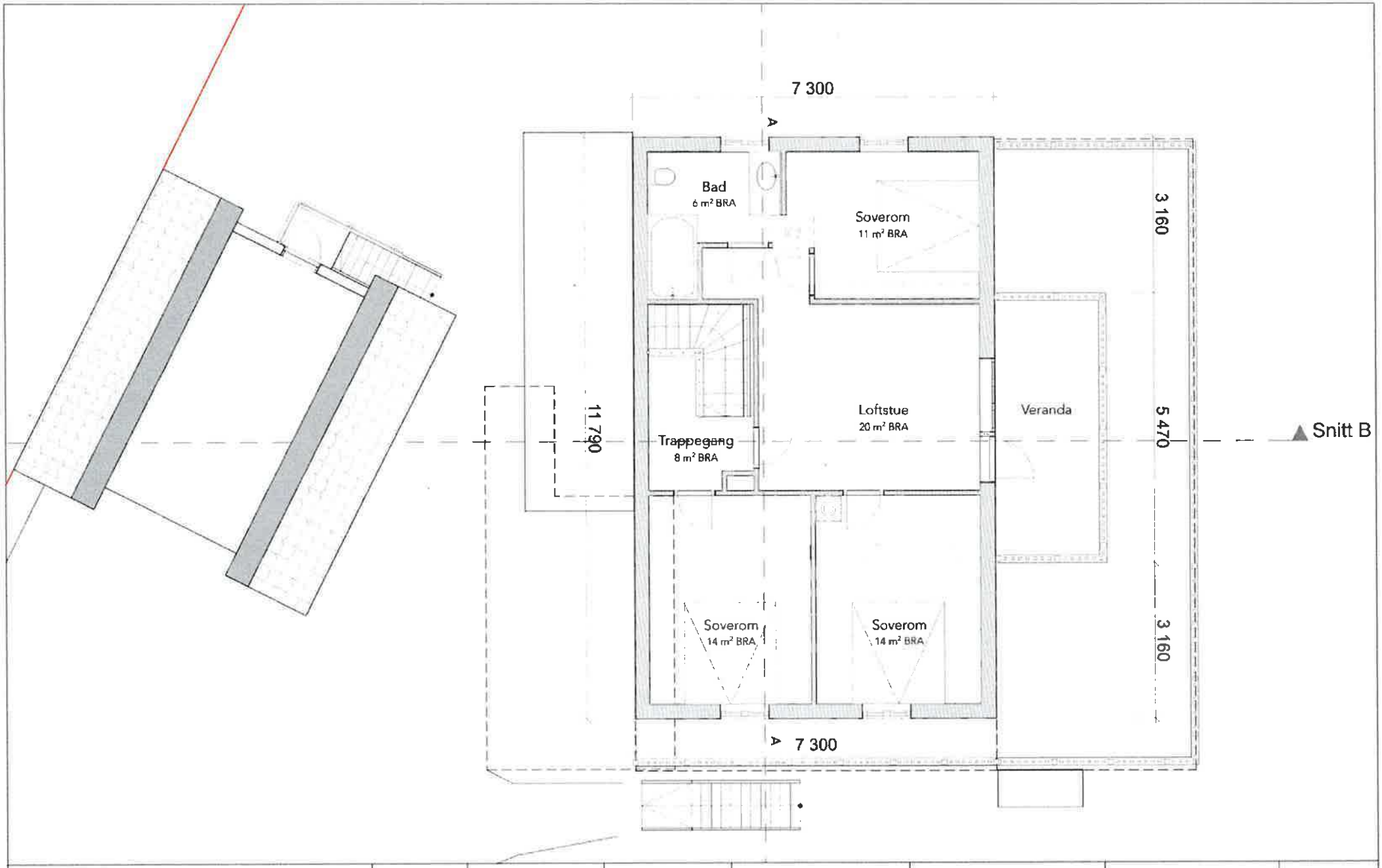
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Fase	Tegningsnr.	Målt	Utskrift
Kjeller Navn **Bjerkåsholmen 6, 3470 Slemmestad**	**2504**	**08.04.2025**	**68/378**	**Søknadstegninger**	**A20-1**	**1:100**	**A4**



Tegning **Plan 1. etasje** Navn **Bjerkåsholmen 6, 3470 Slemmestad**	Prosjektnr. **2504**	Dato opprettet **08.04.2025**	Gnr./Bnr./Festenr. **68/378**	Fase. **Søknadstegninger**	Tegningsnr. **A20-2**	Mål: **1:100**	Utskrift. **A4**



Tegning	Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Fase.	Tegningsnr..	Mål:	Utskrift.
Plan 2. etasje Navn **Bjerkåsholmen 6, 3470 Slemmestad**	**2504**	**08.04.2025**	**68/378**	**Søknadstegninger**	**A20-3**	**1:100**	**A4**

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 68, Bruksnr 378, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Bjerkåsholmen 6, gatenr 1377	**Grunnkrets:**	1403	Sjøstrand
(fra bruksenhet)	3470 Slemmestad	**Valgkrets:**	7	Vollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070301	Østenstad
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 1	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	05.10.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	2/3
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	854,4 kvm
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	3203/68/378	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/68/378/0/1	0,0
			Mottaker	3203/68/378/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/68/378	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/68/378/0/1	0,0
			Mottaker	3203/68/378/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	05.10.1989	Avgiver	3203/68/378	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/68/378/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjerkåsholmen 6	H0101	Bolig	249,4	Kjøkken	10	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	2,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	249,4	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	249,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23083752			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		87,1		87,1			
H01	1	88,2		88,2			
H02		74,1		74,1			

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:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300009766			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			36,0	36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



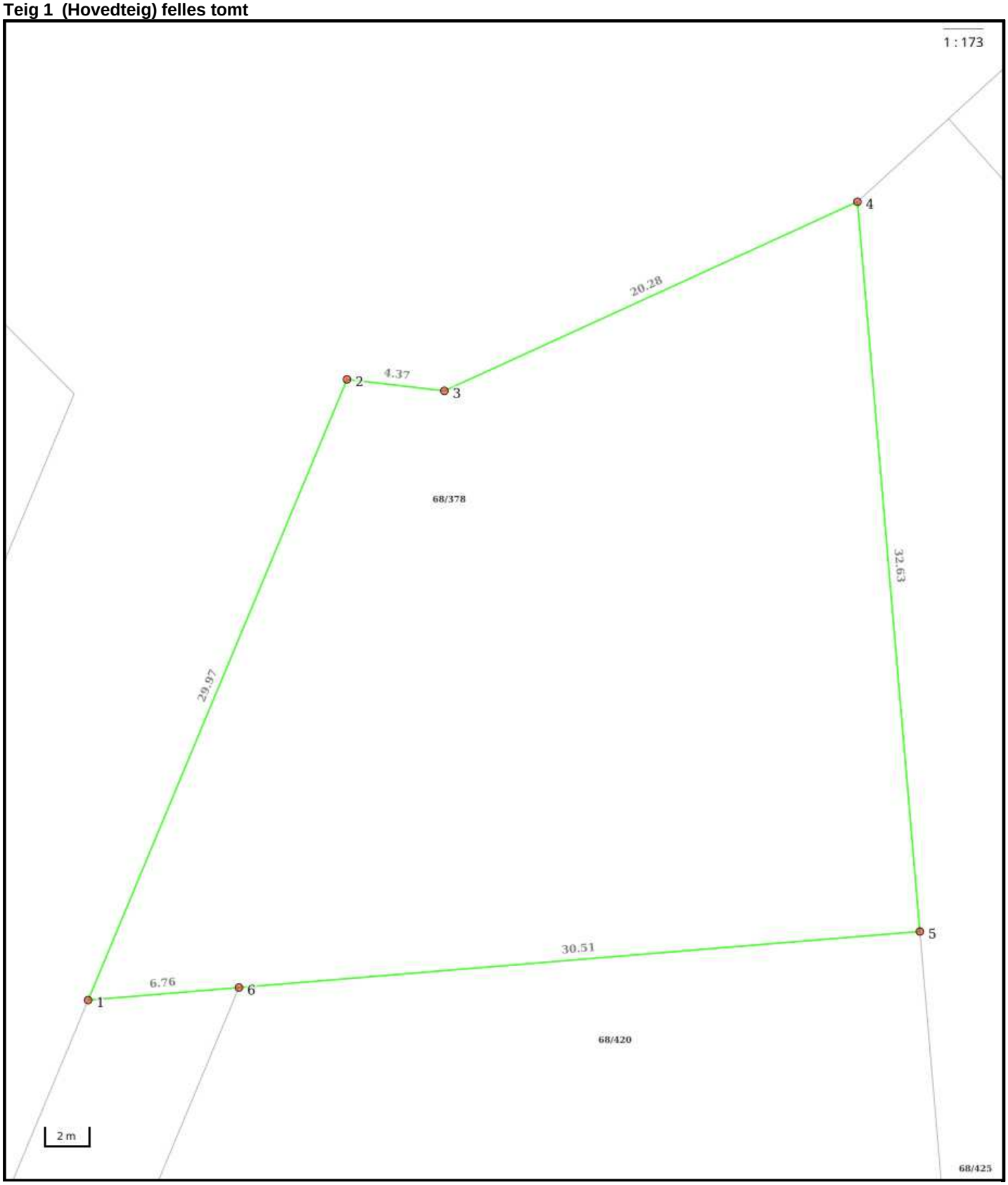
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 854,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 688,32	583 836,98	29,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 716,90	583 846,00	4,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 716,79	583 850,37	20,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 726,84	583 867,98	32,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 694,72	583 873,70	30,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 689,48	583 843,64	6,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 68	Bnr.: 378	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det opprinnelige bolighuset på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 18.11.2022

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

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

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

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

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

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

Asker kommune
Teknisk

Svein Falch og Bjørg Storvik
Bjerkåsholmen 6

3470 SLEMMESTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	TEBYHJJ S97/05559	L45 &18-BY68/378 L029738/99	04.08.1999

GNR. 68/BNR. 378 - FERDIGATTEST FOR TILBYGG BOLIG BJERKÅSHOLMEN 6 BYGGHERRE: SVEIN FALCH/BJØRG STORVIK

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, approbert 16.12.97.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt den 03.08.99, og det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i approbasjonen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tilbygget eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Hans Jakobsen
Avdelingsingeniør

Kopi: Even Risborg, v/Rito Bygg, Heimdalsveien 3 B, 1472 Fjellhamar

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36
Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202
Org.nr. 944 382 038 mva.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 18.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**68**	Bnr:	**378**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Bjerkåsholmen 6, 3470 SLEMMESTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 18.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**68**	Bnr:	**378**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Bjerkåsholmen 6, 3470 SLEMMESTAD**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 11.06.2026

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.**	68	**Bruksnr.**	378	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bjerkåsholmen 6, 3470 SLEMMESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 400,24 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	8 076,00 kr
Vann	7 039,23 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

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	68	**Bruksnr.**	378	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bjerkåsholmen 6, 3470 SLEMMESTAD								

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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 854 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 854 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220161D
Navn	Bjerkås næringspark
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.03.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/539/161D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 854 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220161D1
Navn	Beb.plan for Bjerkåsholmen
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/541/161D1_bestemmelser.pdf

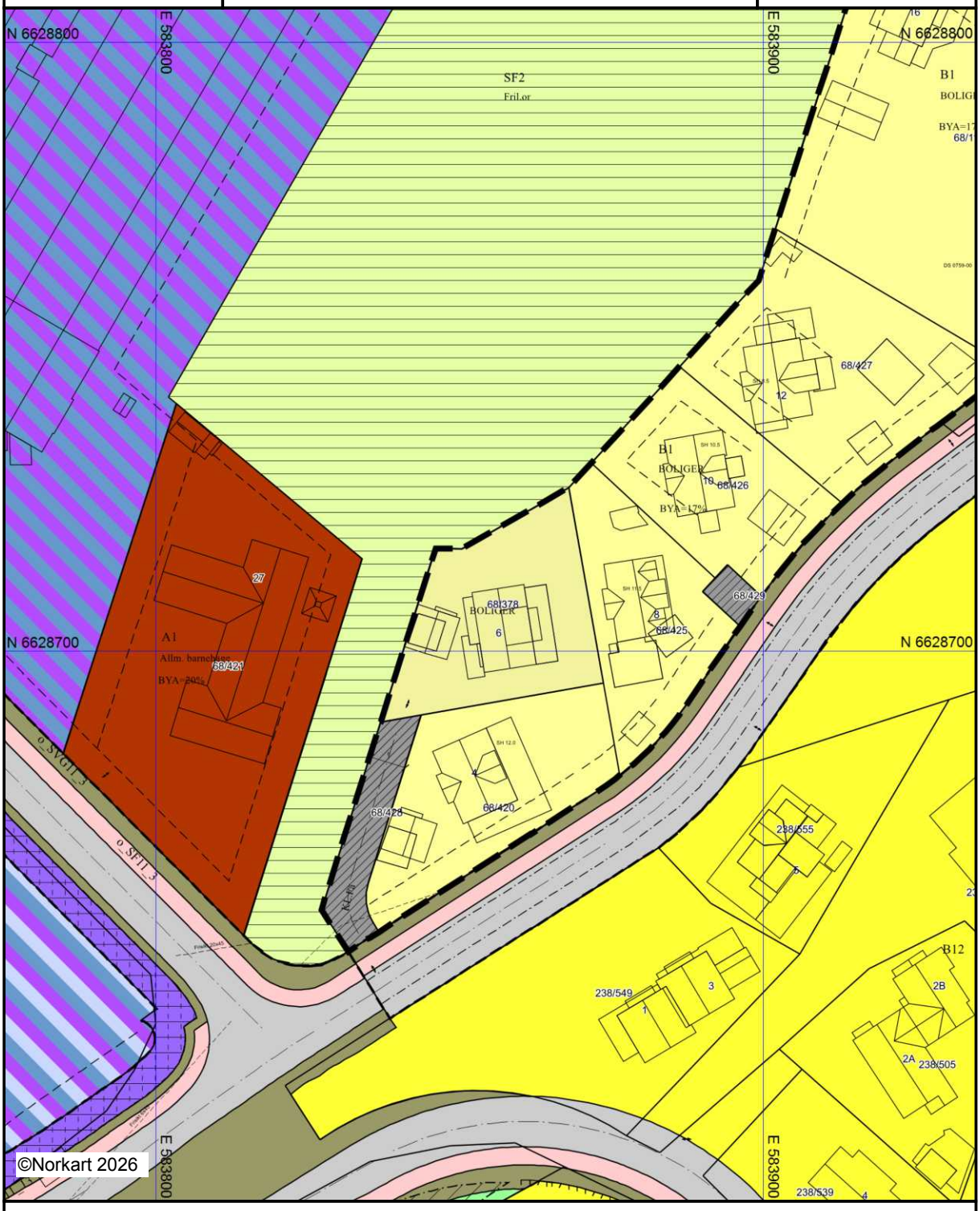
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 68/378/0/1
Adresse: Bjerkåsholmen 6
Dato: 11.06.2026
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
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor/Industri
- Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Asker kommune

Ledningskart

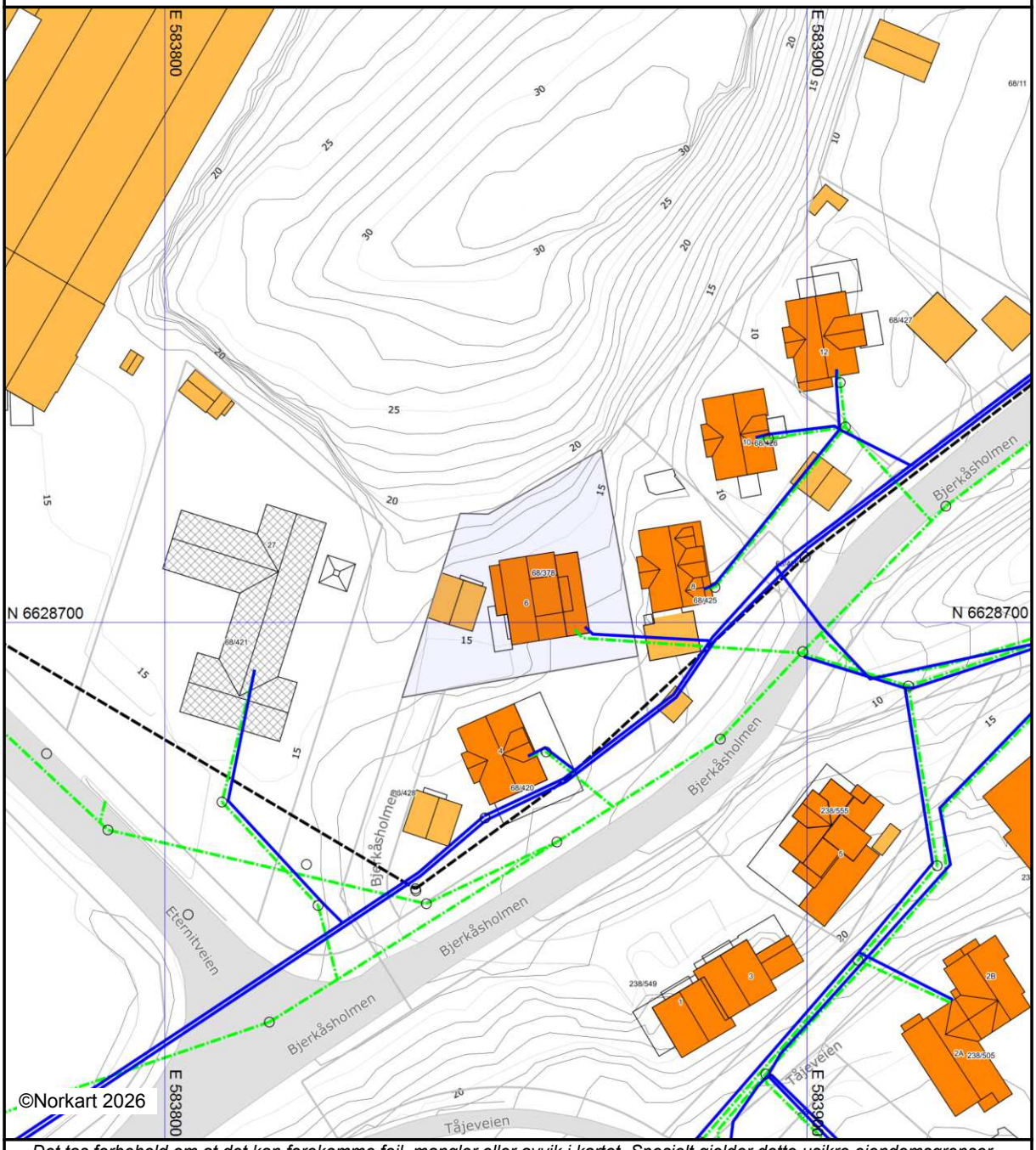
Eiendom: 68/378/0/1
Adresse: Bjerkåsholmen 6
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

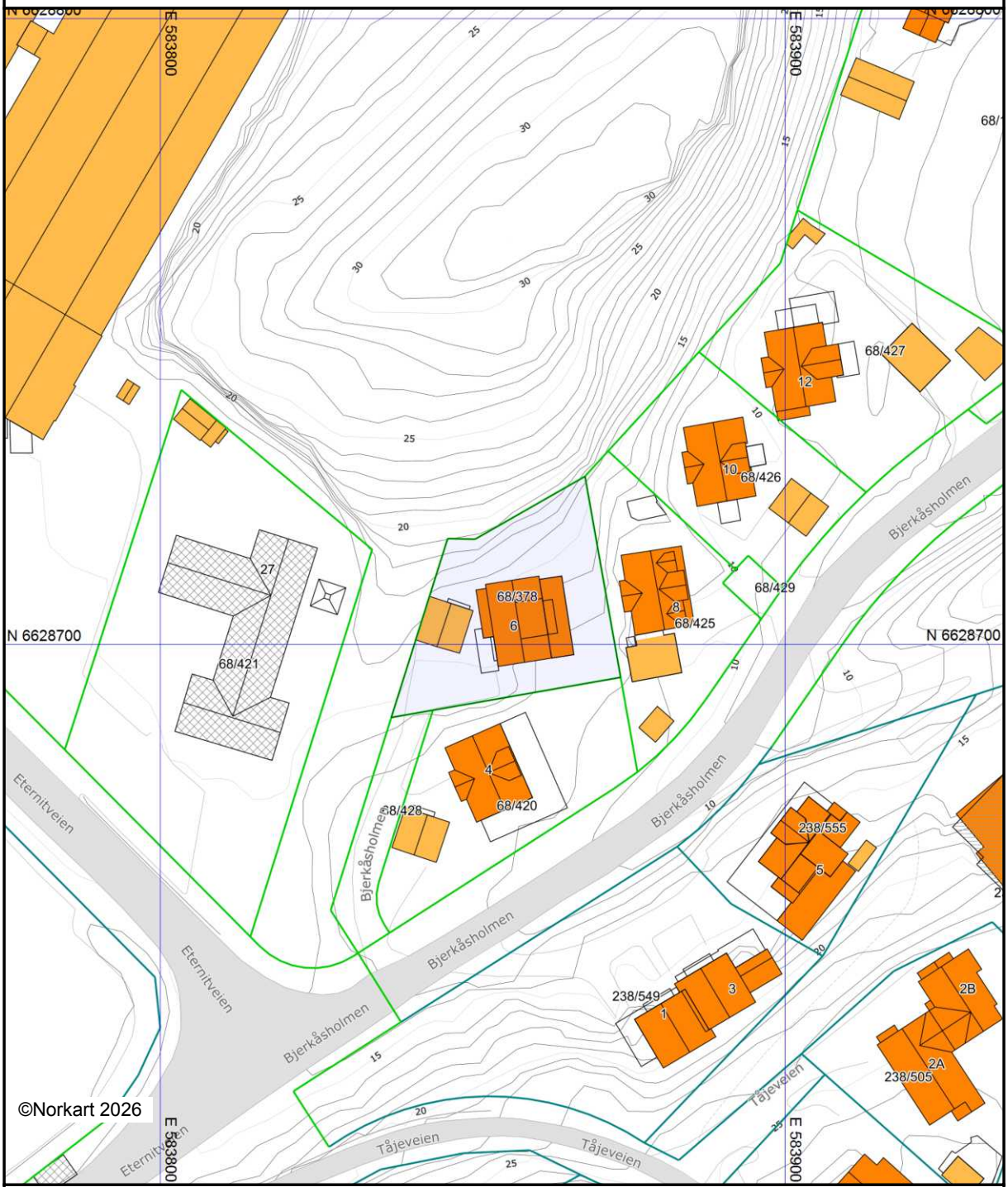
Grunnkart

Eiendom: 68/378/0/1
Adresse: Bjerkåsholmen 6
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

161d
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 6. mars 1991 i henhold til
plan- og bygningslovens §§ 27-2 nr. 1 og 28-1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 13. mars 1991

Karsten Krogsæter

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BJERKÅS NÆRINGSPARK
ASKER KOMMUNE
PLAN DATERT 2.5.1990 SIST REVIDERT 14.11.1990

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

Området reguleres til:

Byggeområder	- frittliggende boliger
	- terrassehus
	- Industri/kontor/lager
Trafikkområder	- kjørevei
	- gangvei
	- småbåthavn
	- småbåthavn i sjøen
	- havneområde
	- havneområde/båtled
Friområder	- strand
	- friområde i sjøen
Spesialområder	- naturminne
	- friluftsområde
	- friluftsområde i sjøen
	- båtserviceanlegg
Fellesområder	- felles lekeområde
	- felles naturområde

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

§ 2. Område for frittliggende boliger.

2.1 Område B1 - B2 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillattt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal.

Garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m2 medregnes i sin helhet i tillatt bebygd areal.

2.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende retning kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6 m over ferdig planert terreng. Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng.
I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

2.3 Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

2.4 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Område for boligformål, terrassehus.

3.1 Område B3 kan bebygges med terassehus. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 %. Yttervegger og veger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

3.2 Bruksareal under terreng regnes i sin helhet med i tillatt tomteutnyttelse.

3.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m på bygningens overside og 6 m på bygningens nedside, regnet fra ferdig planert terren. Langs den fallende terraserte bebyggelse skal gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.

3.4 Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

§ 4. Område for industri/kontor/lager.

4.1 Område I1 - I3 kan bebygges med industri/kontor/lager og tilørende anlegg. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 100%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

4.3 Gesimshøyden skal ikke overstige
- kote 27 i området I1 og I2
- kote 16 i området I3

4.4 Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.

4.5 Ved utbygging skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 5. Offentlig småbåthavn.

5.1 Område T1 skal nyttes til parkerings- og opplagsplass for tilliggende småbåthavn.

5.2 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført serviceanlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

§ 6. Offentlig småbåthavn i sjøen.

6.1 Området T2 - T3 skal nyttes til havn for fritidsbåter. Båtene skal fortøyes ved brygger forankret i land. Andre fortøyningsformer og oppankring tillates ikke innenfor området.

6.2 Anlegg av båtplasser innenfor området T3 kan ikke finne sted før det er etablert sanitæranlegg for mottak av toalettavfall, søppel og spillolje samt opparbeidet parkeringsplasser på land i henhold til kommunens veinormaler.

§ 7. Offentlig havneområde.

7.1 Område T4 skal nyttes til parkerings- og opplagsplass for tilliggende dypvannskai.

7.2 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført serviceanlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

§ 8. Offentlig båtled.

8.1 Område T5 kan nyttes som led for alle typer fartøyer.
Plassering av fortøyningsinnretninger og oppankring innenfor området er kun tillatt etter godkjennelse fra havnestyret.

§ 9. Friområde.

9.1 Område FR 1 skal nyttes til strandaktiviteter.

9.2 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

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

§ 10. Friområde i sjøen.

10.1 Båttrafikk er ikke tillatt i badesesongen.

§ 11. Spesialområde for naturminne.

11.1 Område SN1 - SN4 er vernet som naturminne i medhold av lov om naturvern.
Tiltak som kommer i strid med de særskilt gitte vernebestemmelsene for området er ikke tillatt.
Søknad om dispensasjon fra vernebestemmelsene avgjøres av fylkesmannen i Oslo og Akershus.

§ 12. Spesialområde for friluftsformål.

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

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

12.3 Anlegg av båtfester innenfor område SF 3 tillates ikke.

§ 13. Spesialområde for båtserviceanlegg.

13.1 Område SB1 kan bebygges med maritimt rettede servicefunksjoner, herunder salg av deler og rekvisita.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 100%.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

13.2 Gesimshøyden skal ikke overstige kote 8.

13.3 Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

13.4 Ved utbygging skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4 m, medregnes.
Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 14. Felles leke-/oppholdsområde.

14.1 Område FL1 - FL2 skal nyttes til felles kvartalslekeplass for område B1 - B3.

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

14.3 Området skal ferdigstilles og etableres som felleseindom, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med ferdigstillelsen.

§ 15. Felles naturområde.

15.1 Område FN1 - FN2 skal nyttes til felles naturområde for område B3.

15.2 Området skal etableres som felleseindom, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med ferdigstillelsen.

15.3 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller 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.

§ 16. Fellesbestemmelser.

16.1 Før område B1 - B3, I1 - I3, SB1 eller T3-T4 tillates delt eller utbygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

16.2 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25m^2 opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.

16.3 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

16.4 Område I1 - I3 og SB1 kan ikke påbegynnes utbygd før det overordnende veinett frem til området har fått en tilstrekkelig høy standard i henhold til kravet om adkomst til næringsområdene i utfyllende bestemmelser til godkjent kommuneplan.
Herunder må gangvei være etablert langs Slemmestadveien fra Bjerkås til Røyken grense.
Område B1 og B3 tillates ikke utbygd før disse inngår i godkjent kommuneplan.

16.5 Før område B1 - B3 kan tillates bebygd, må det dokumenteres at det til en hver tid gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennonført før brukstillatelse gis.

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

16.7 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsarealet skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende veinormaler. Garasje skal i farge og materialforbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

16.8 Innenfor område FR2, SF4 og SF5 er utfylling, massedeponering, dumping og mudring er ikke tillatt.

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

16.10 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

Reguleringssjefen i Asker, 14. november 1990.

Helge Johnsen

Per Christian Hauge

161d
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 6. mars 1991 i henhold til
plan- og bygningslovens §§ 27-2 nr. 1 og 28-1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 13. mars 1991

Karsten Krogsæter

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BJERKÅS NÆRINGSPARK
ASKER KOMMUNE
PLAN DATERT 2.5.1990 SIST REVIDERT 14.11.1990

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

Området reguleres til:

Byggeområder	- frittliggende boliger
	- terrassehus
	- Industri/kontor/lager
Trafikkområder	- kjørevei
	- gangvei
	- småbåthavn
	- småbåthavn i sjøen
	- havneområde
	- havneområde/båtled
Friområder	- strand
	- friområde i sjøen
Spesialområder	- naturminne
	- friluftsområde
	- friluftsområde i sjøen
	- båtserviceanlegg
Fellesområder	- felles lekeområde
	- felles naturområde

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

§ 2. Område for frittliggende boliger.

2.1 Område B1 - B2 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillattt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal.

Garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m2 medregnes i sin helhet i tillatt bebygd areal.

2.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende retning kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6 m over ferdig planert terreng. Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng.
I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

2.3 Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

2.4 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Område for boligformål, terrassehus.

3.1 Område B3 kan bebygges med terassehus. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 %. Yttervegger og veger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

3.2 Bruksareal under terreng regnes i sin helhet med i tillatt tomteutnyttelse.

3.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m på bygningens overside og 6 m på bygningens nedside, regnet fra ferdig planert terren. Langs den fallende terraserte bebyggelse skal gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.

3.4 Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

§ 4. Område for industri/kontor/lager.

4.1 Område I1 - I3 kan bebygges med industri/kontor/lager og tilørende anlegg. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 100%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

4.3 Gesimshøyden skal ikke overstige
- kote 27 i området I1 og I2
- kote 16 i området I3

4.4 Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.

4.5 Ved utbygging skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 5. Offentlig småbåthavn.

5.1 Område T1 skal nyttes til parkerings- og opplagsplass for tilliggende småbåthavn.

5.2 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført serviceanlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

§ 6. Offentlig småbåthavn i sjøen.

6.1 Området T2 - T3 skal nyttes til havn for fritidsbåter. Båtene skal fortøyes ved brygger forankret i land. Andre fortøyningsformer og oppankring tillates ikke innenfor området.

6.2 Anlegg av båtplasser innenfor området T3 kan ikke finne sted før det er etablert sanitæranlegg for mottak av toalettavfall, søppel og spillolje samt opparbeidet parkeringsplasser på land i henhold til kommunens veinormaler.

§ 7. Offentlig havneområde.

7.1 Område T4 skal nyttes til parkerings- og opplagsplass for tilliggende dypvannskai.

7.2 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført serviceanlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

§ 8. Offentlig båtled.

8.1 Område T5 kan nyttes som led for alle typer fartøyer.
Plassering av fortøyningsinnretninger og oppankring innenfor området er kun tillatt etter godkjennelse fra havnestyret.

§ 9. Friområde.

9.1 Område FR 1 skal nyttes til strandaktiviteter.

9.2 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

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

§ 10. Friområde i sjøen.

10.1 Båttrafikk er ikke tillatt i badesesongen.

§ 11. Spesialområde for naturminne.

11.1 Område SN1 - SN4 er vernet som naturminne i medhold av lov om naturvern.
Tiltak som kommer i strid med de særskilt gitte vernebestemmelsene for området er ikke tillatt.
Søknad om dispensasjon fra vernebestemmelsene avgjøres av fylkesmannen i Oslo og Akershus.

§ 12. Spesialområde for friluftsformål.

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

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

12.3 Anlegg av båtfester innenfor område SF 3 tillates ikke.

§ 13. Spesialområde for båtserviceanlegg.

13.1 Område SB1 kan bebygges med maritimt rettede servicefunksjoner, herunder salg av deler og rekvisita.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 100%.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

13.2 Gesimshøyden skal ikke overstige kote 8.

13.3 Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

13.4 Ved utbygging skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4 m, medregnes.
Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 14. Felles leke-/oppholdsområde.

14.1 Område FL1 - FL2 skal nyttes til felles kvartalslekeplass for område B1 - B3.

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

14.3 Området skal ferdigstilles og etableres som felleseindom, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med ferdigstillelsen.

§ 15. Felles naturområde.

15.1 Område FN1 - FN2 skal nyttes til felles naturområde for område B3.

15.2 Området skal etableres som felleseindom, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med ferdigstillelsen.

15.3 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller 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.

§ 16. Fellesbestemmelser.

16.1 Før område B1 - B3, I1 - I3, SB1 eller T3-T4 tillates delt eller utbygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

16.2 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25m^2 opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.

16.3 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

16.4 Område I1 - I3 og SB1 kan ikke påbegynnes utbygd før det overordnende veinett frem til området har fått en tilstrekkelig høy standard i henhold til kravet om adkomst til næringsområdene i utfyllende bestemmelser til godkjent kommuneplan.
Herunder må gangvei være etablert langs Slemmestadveien fra Bjerkås til Røyken grense.
Område B1 og B3 tillates ikke utbygd før disse inngår i godkjent kommuneplan.

16.5 Før område B1 - B3 kan tillates bebygd, må det dokumenteres at det til en hver tid gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennonført før brukstillatelse gis.

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

16.7 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsarealet skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende veinormaler. Garasje skal i farge og materialforbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

16.8 Innenfor område FR2, SF4 og SF5 er utfylling, massedeponering, dumping og mudring er ikke tillatt.

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

16.10 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

Reguleringssjefen i Asker, 14. november 1990.

Helge Johnsen

Per Christian Hauge

Utskriftsdato: 11.06.2026

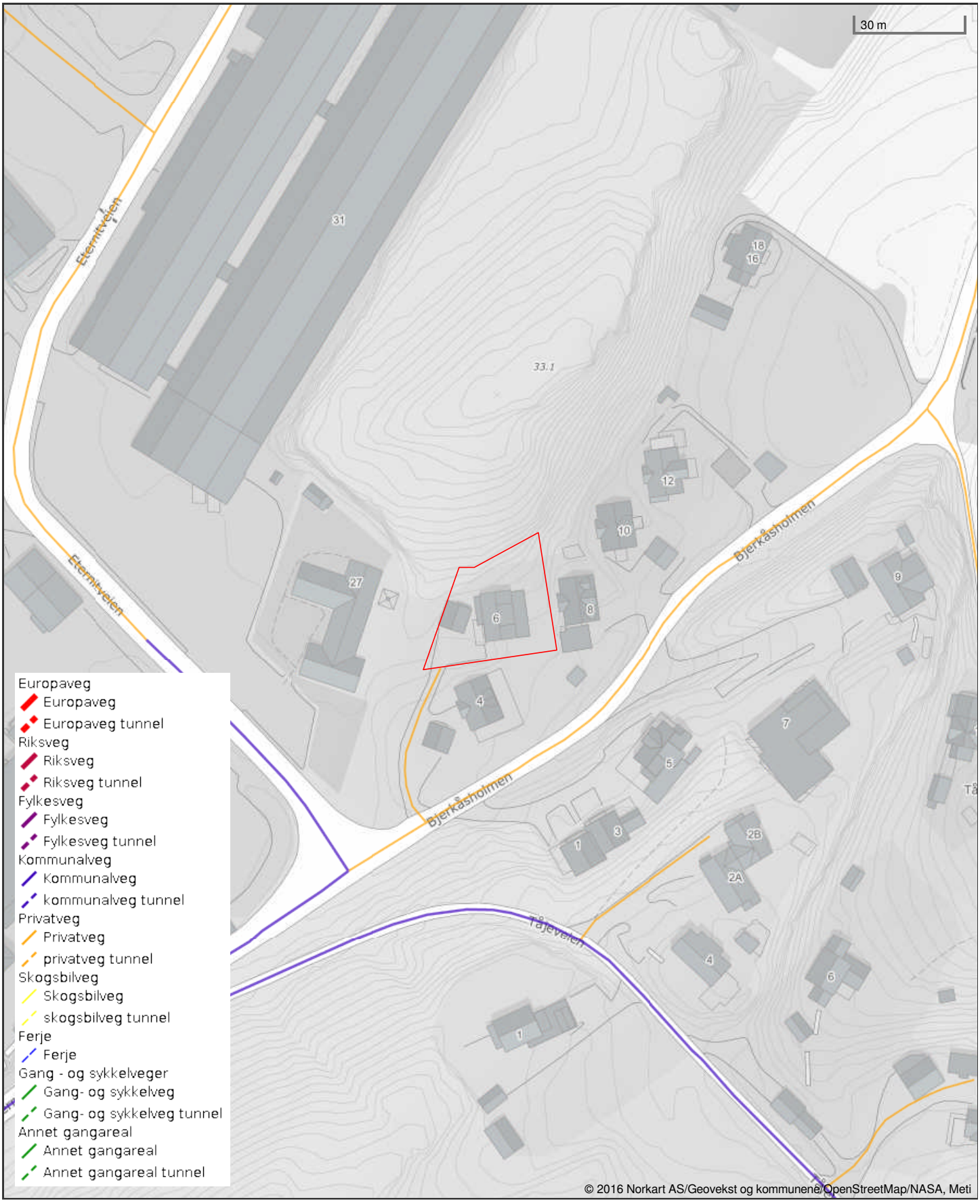
Oversiktskart for eiendom 3203 - 68/378//



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.

Utskriftsdato: 11.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 68/378//

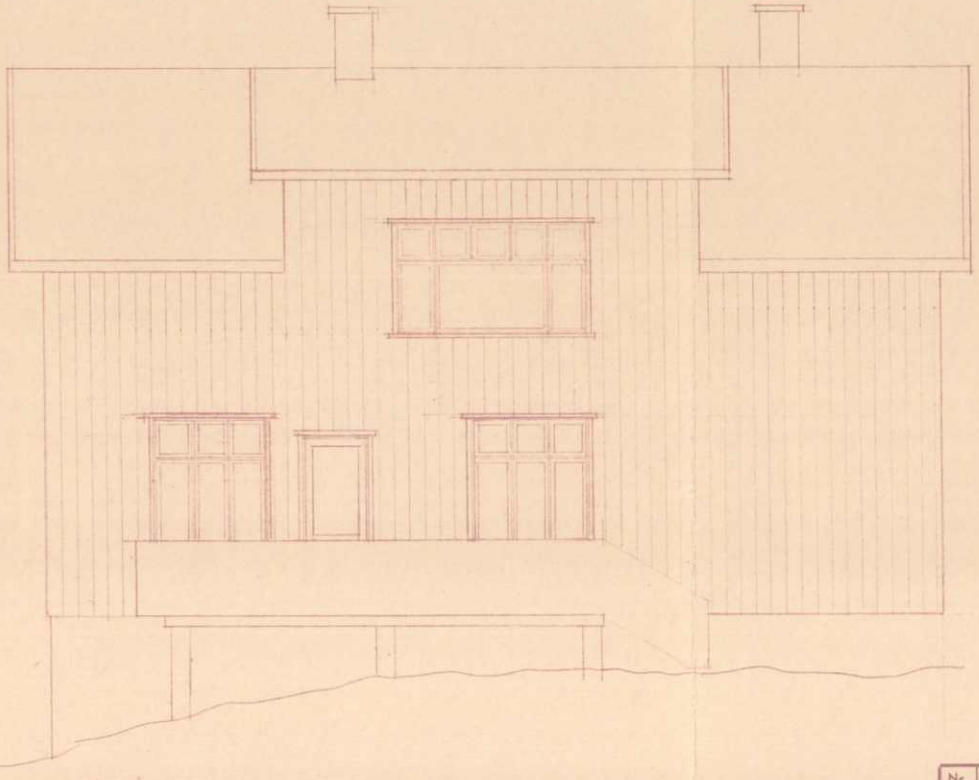


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Asker Bygningsråd
J. nr. 23
Dato. 24/1-55.

Asker Helserå[illegible] 4/m 4/2 55

Asker Bygningsråd
J. nr. 96
Dato. 24/1-55.



Øst

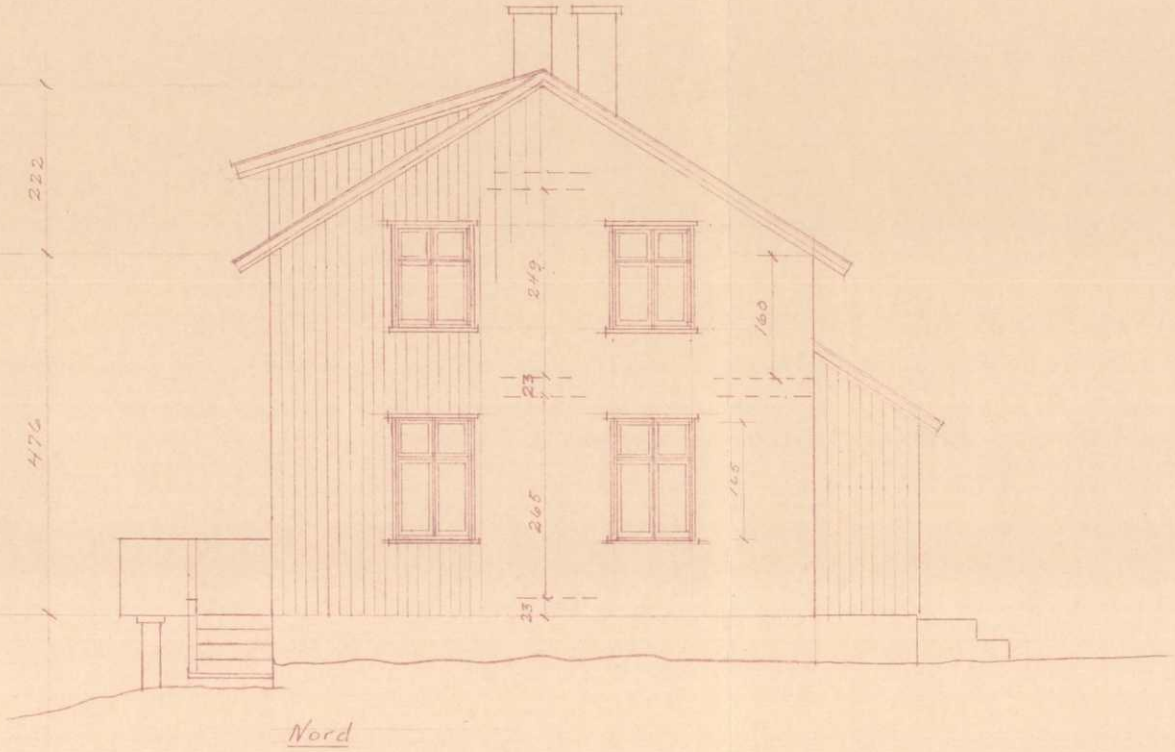
Nr.	Gjenstand.	Antall	Materiale	Modell nr.	Anm.
Rosenhaug AH II 23 m² tilbygg				Målestokk 1/50	Dato 11/2-54 Tegn. AF Kfr.
Aktieselskabet Chr. Portland Cementfabrik, Slemmestad					Korrigert: 5326

A/S Torkop 509. A-3. 7-52. Sarpsborg

Asker Bygningsråd
J. nr. 23.
Dato. 9/11-55.

Asker Helserådfra 14/11-55

Asker Bygningsråd
J. nr. 94
Dato. 24/11-55.



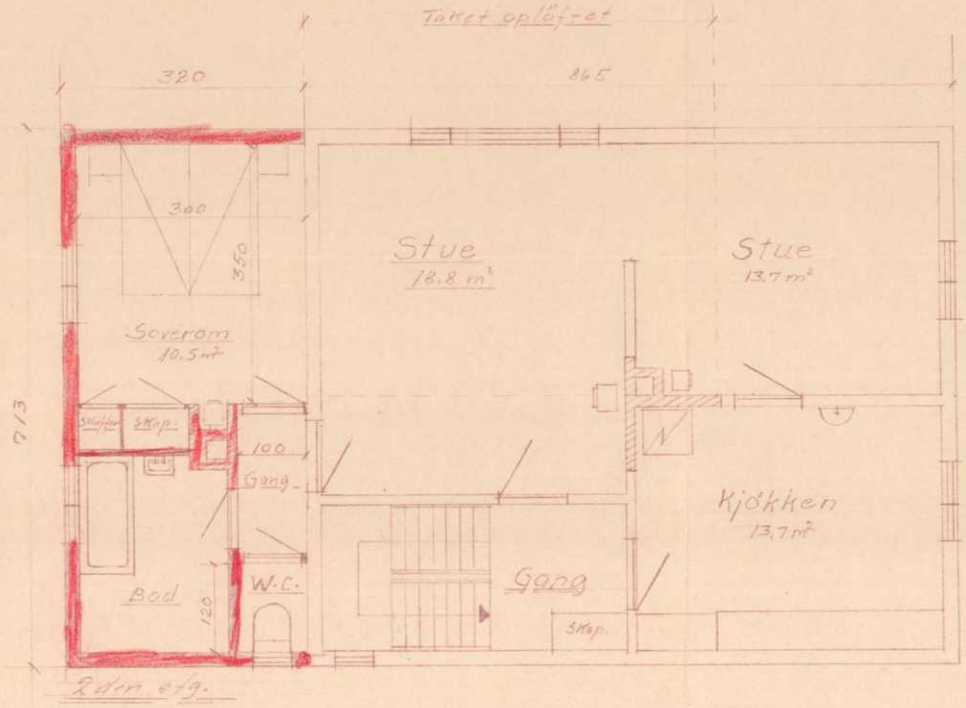
Nr.	Gjenstand.	Antall	Materiale	Modell nr.	Anm.
	Rosenhaug Alt. II 23 m² tilbygg				

Målestokk 1/50	Dato 11/8-54 Tegn. J.F. Kfr.
Aktieselskabet Chr. Portland Cementfabrik, Slemmestad	Korrigert: 5325

A-S Tanum 200. A 2. 7-52. Svarta.

Asker Bygningsråd
J. nr. 23
Dato. 7/1-55

Asker Bygningsråd
J. nr. 94
Dato. 24/1-55.



Vedr tilbygg: Toste og 2 dører blir ikke

Nr.	Gjenstand.	Antall	Materiale	Modell nr.	Anm.
	Rosenhaug Alt. II 23 m² tilbygg				

Målestokk	Dato 11/8-54
1/50	Tegn. A.F.
	Kfr.

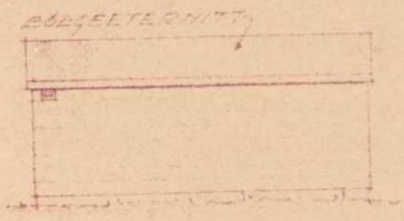
Aktieselskabet
Chr. Portland Cementfabrik,
Slemmestad

Korrigert:

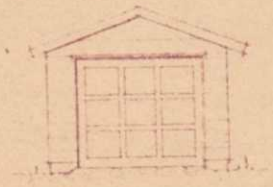
5327

A/S Teknisk Stift. A. 3. 7-52. Sverre.

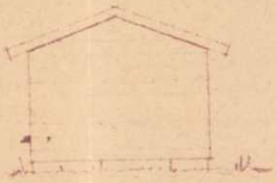
Asker Bygningsråd
J. nr. 529.
Dato. 5/5-55.



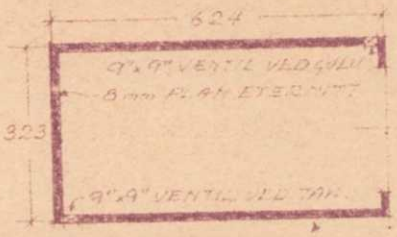
FRA SIDEN



FORFRA



BAKFRA



ETERNITTPANEL

FLATT



SNITT

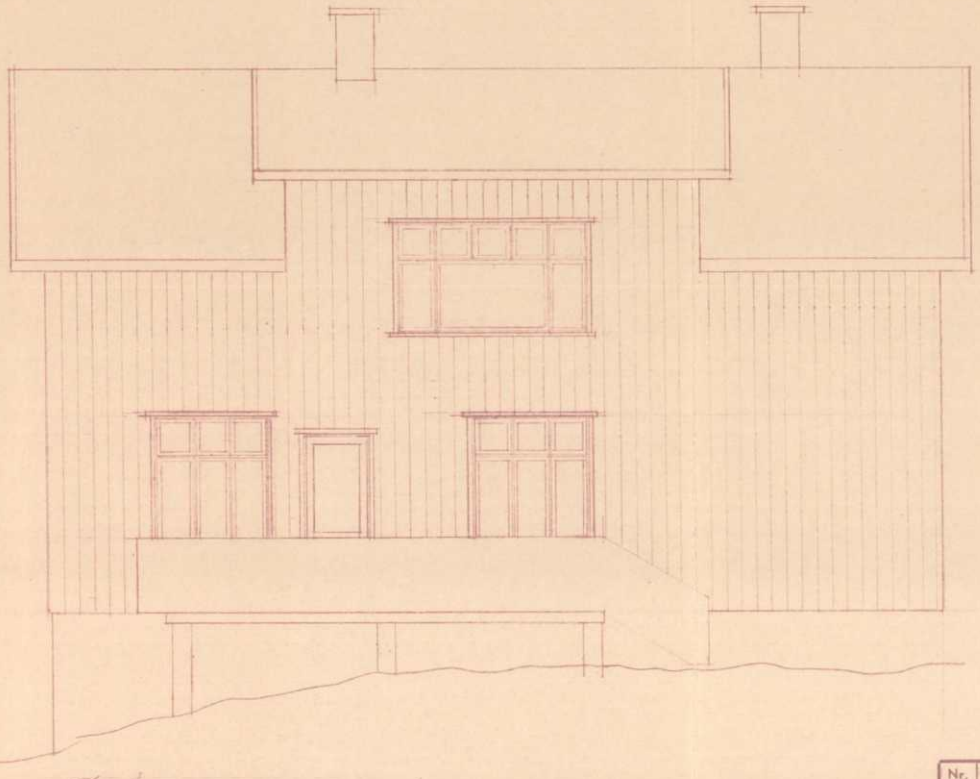
JAN HENRIKSEN
ARKITEKT M.N.A.L. OSLO

NORSK ETERNITTFABRIKK

PROSJEKT:

M 1:100

Asker Bygningsråd
J. nr. 23.
Dato. 7/1-55.



Øst

Nr.	Gjenstand.	Antall	Materiale	Modell nr.	Anm.
	Rosenhaug AH II 23 m² tilbygg				

Målestokk 1/50
Dato 11/8-54
Tegn. A.F.
Kfr.

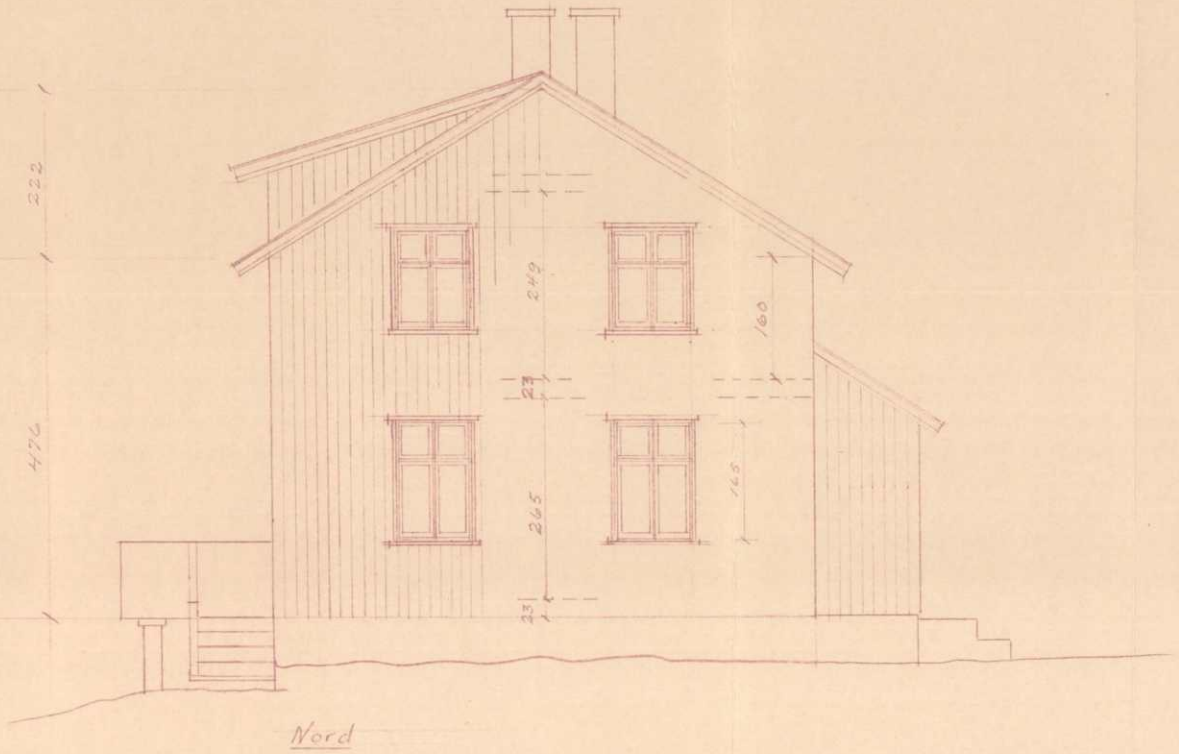
Aktieselskabet
Chr. Portland Cementfabrik,
Slemmestad

Korrigert:

5326

A/S Tokyo 500 A 3. 7-52. Sverre.

Asker Bygningsråd
J. nr. 23.
Dato. 4/1-55



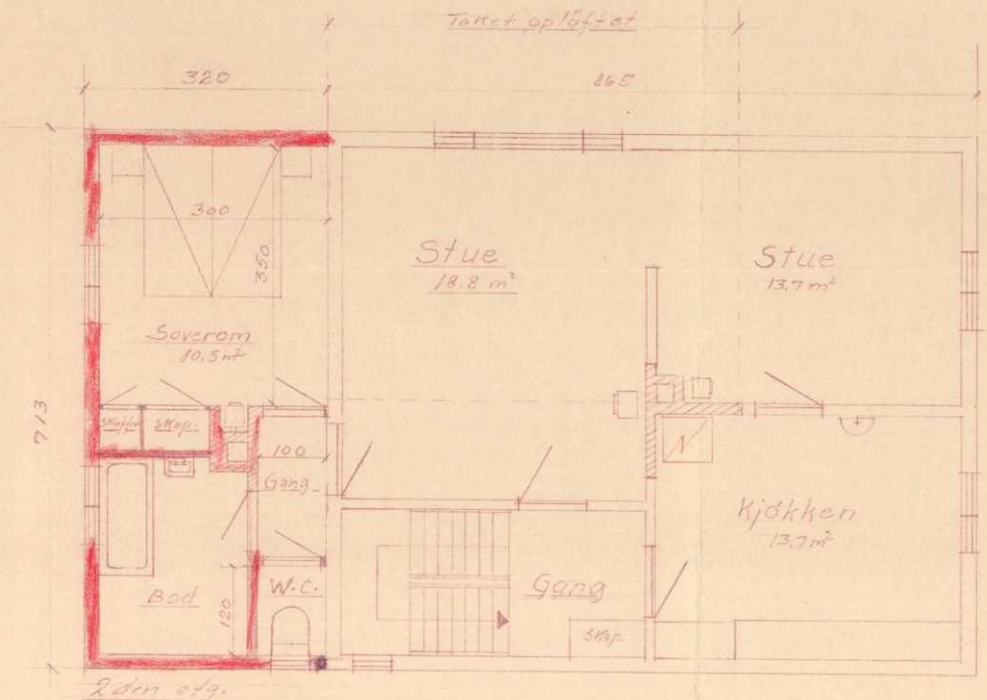
Nr.	Gjenstand.	Antall	Materiale	Modell nr.	Anm.
	Rosenhaug Alt. II 23 m² til 6999,-				

Målestokk 1/50
Dato 11/8-54
Tegn. A.T.
Kfr.

Aktieselskabet
Chr. Portland Cementfabrik,
Slemmestad

Korrigert:
5325

Asker Bygningsråd
J. nr. 23
Dato. 7/1-55.



Vedr tilbygg: 1sta og 2dørs blir ikke

Nr.	Gjenstand.	Antall	Materiale	Modell nr.	Anm.
	Rosenhaug 217. II 23 m² tilbygg				

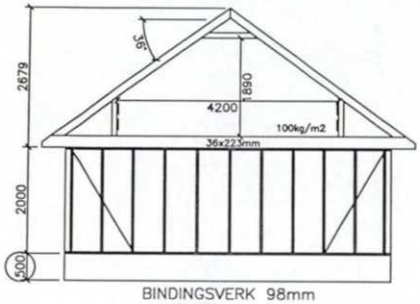
Målestokk	1/50
Dato	14/9-54
Tegn.	Sv.
Klr.	

Aktieselskabet
Chr. Portland Cementfabrik,
Slemmestad

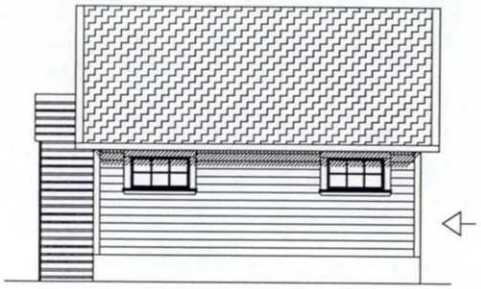
Korrigert:

5327

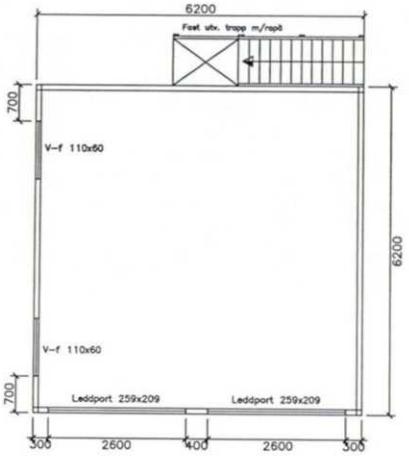
A-S Enskogs 300. A. 2. 7-52. Svarte.

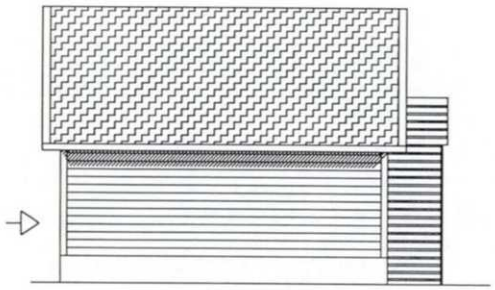


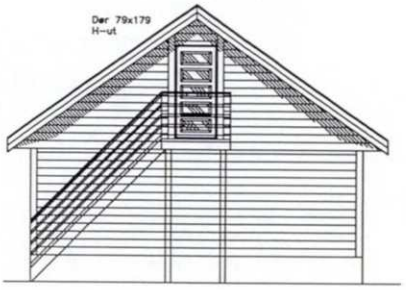
BINDINGSVERK 98mm
SNITT.











ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. | Saksbeh.
18 03 2008
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

6

IGLAND GARASJEN	Byggherre: Steinar Bjerke			
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: LM
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 104284	Takvinkel: 36°	Dato: 27.09.07
E6	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 6262e6Liga2p	

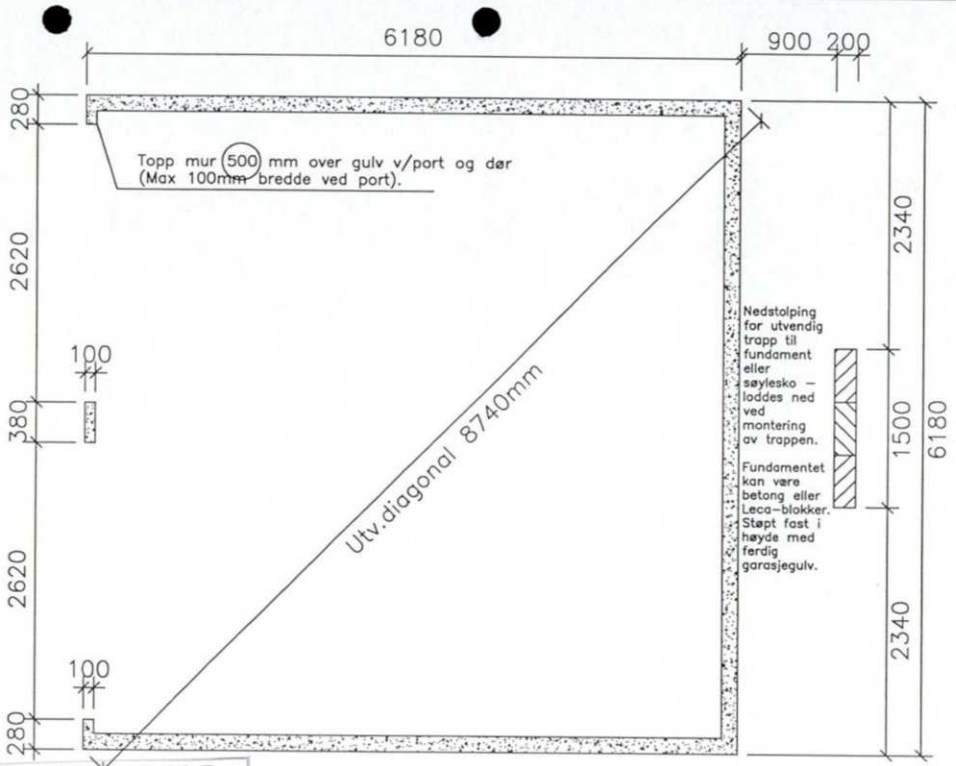
Tegningen er Igland Industrier AS`s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

A4

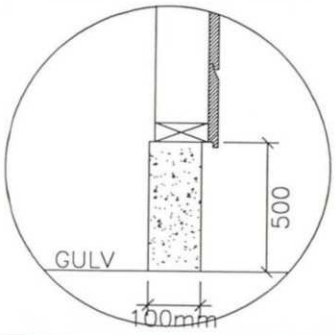
RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med min. høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).
For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurshøyde i åpningen - 250 mm over gulv.
Brukes Leca-blokk **må murens bredde i side- og bakvegg** være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.
Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm.
OBS!! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for få montert port-skinnene.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.



DETALJ AV MUR VED PORT. 1:10



ÅSKER KOMMUNE
ARKIVENTSENTER
Saksben.
18. 03. 2008
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

IGLAND GARASJEN	Byggherre: Steinar Bjerke			
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: LM
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 104284	Takvinkel:	Dato: 27.09.07
E6	Målestokk: 1:50	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr:	6262e6Liga2p

Tegningen er igland industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 SEPT. 1997
L: 03461/97 S: 97/05559
Arkiv: 68/378 L42247

(13)

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker

SYD

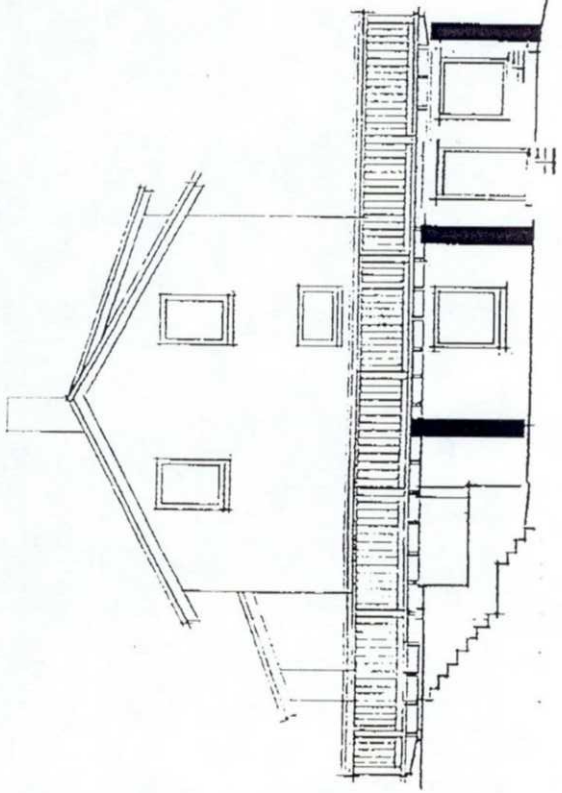
MÅL: 1:100

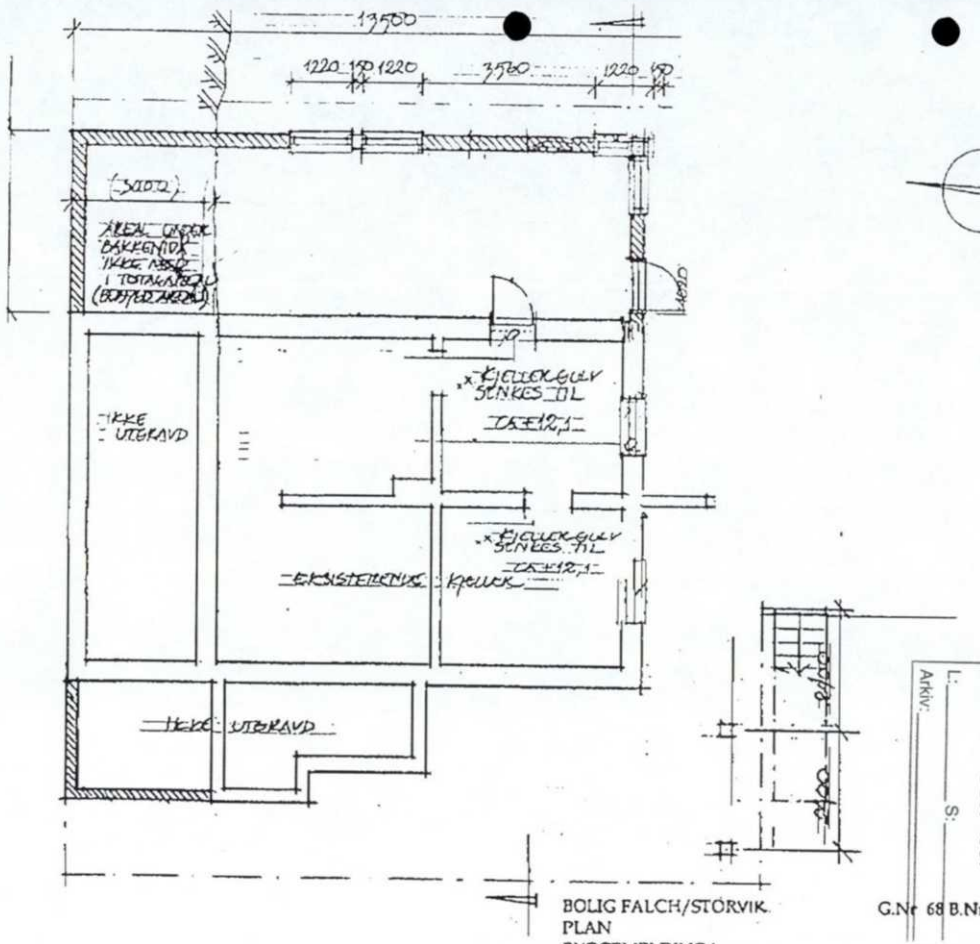
Peter Söderman sivilarkitekt MNAL

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 01 DES. 1997
L: S:
Arkiv:

BOLIG FALCH/STORVIK
FASADE
BYGGEMELDING

26.05 1997





BOLIG FALCH/STØRVIK
PLAN
BYGGEMELDING

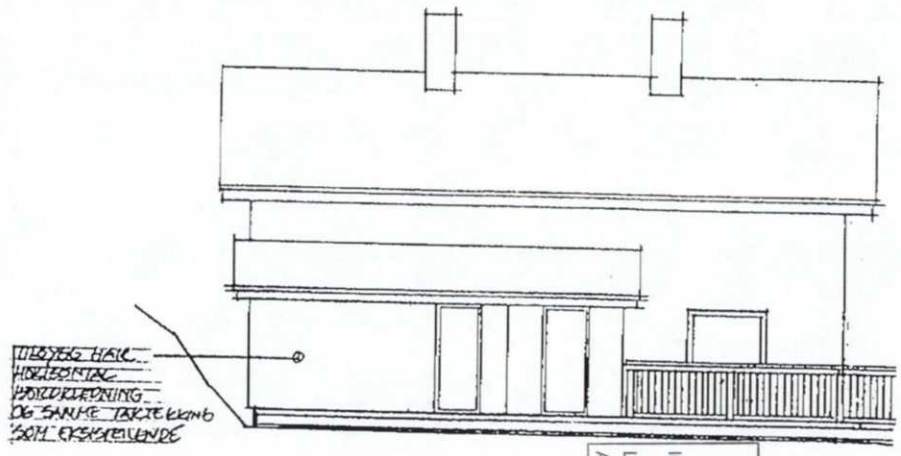
26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Aske
KJELLER
MÅL: 1:10

Peter Söderman sivilarkitekt MNA

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 01 DES. 1997
L:
Si:
Arkiv:

(9)



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssystem
Innk.: 1 1 SEPT. 1997
L: 0344/97/S: 97/5559
Arkiv: 68/378

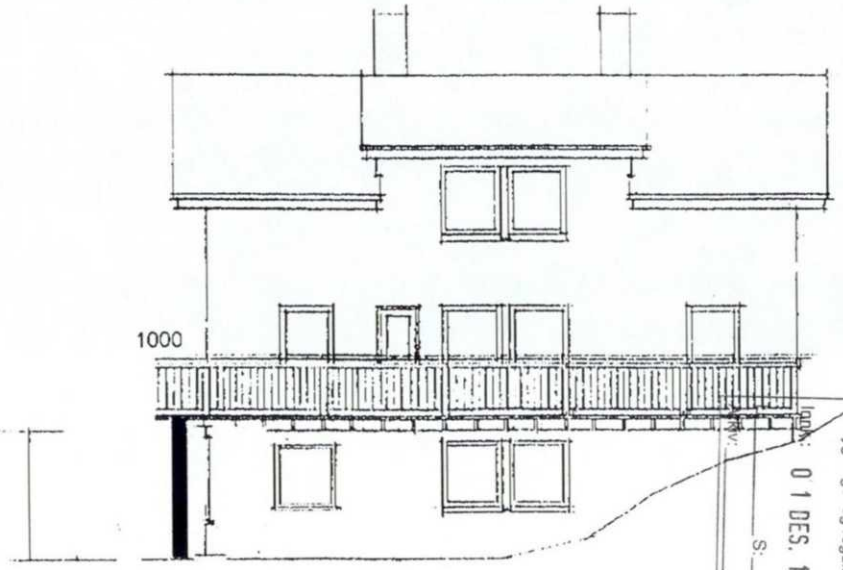
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssystem
Innk.: 0 1 DES. 1997
L: S:
Arkiv:

(14)

BOEIG FALCH/STORVIK
FASADE
BYGGEMELDING
26.08.1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
VEST ~~ØST~~
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 0 1 DES. 1997
Ark.: S.

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk. 1 1 SEPT. 1997
Ark.: 68/378

BOLIG FALCH/STORVIK
FASADE
BYGGEMELDING

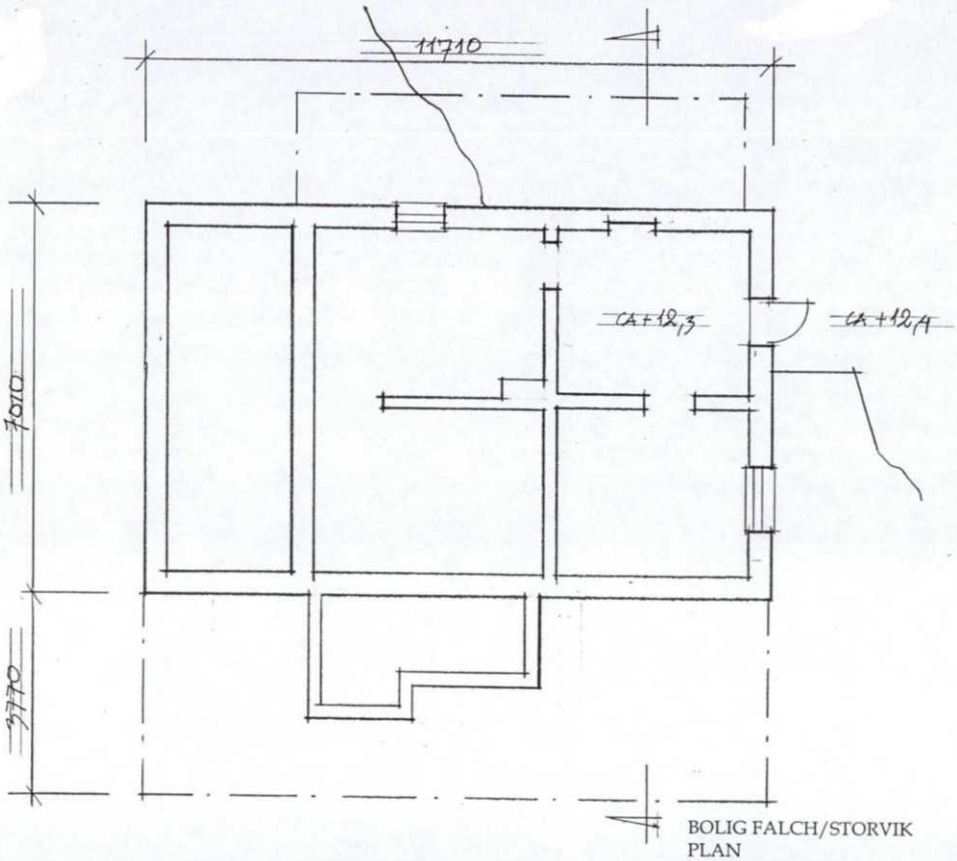
26.08.1997

(12)

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåshalmen Asker

MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 11 SEPT. 1997
L: 03442/97 S: 97/05559
Arkiv: 68/378 L42247

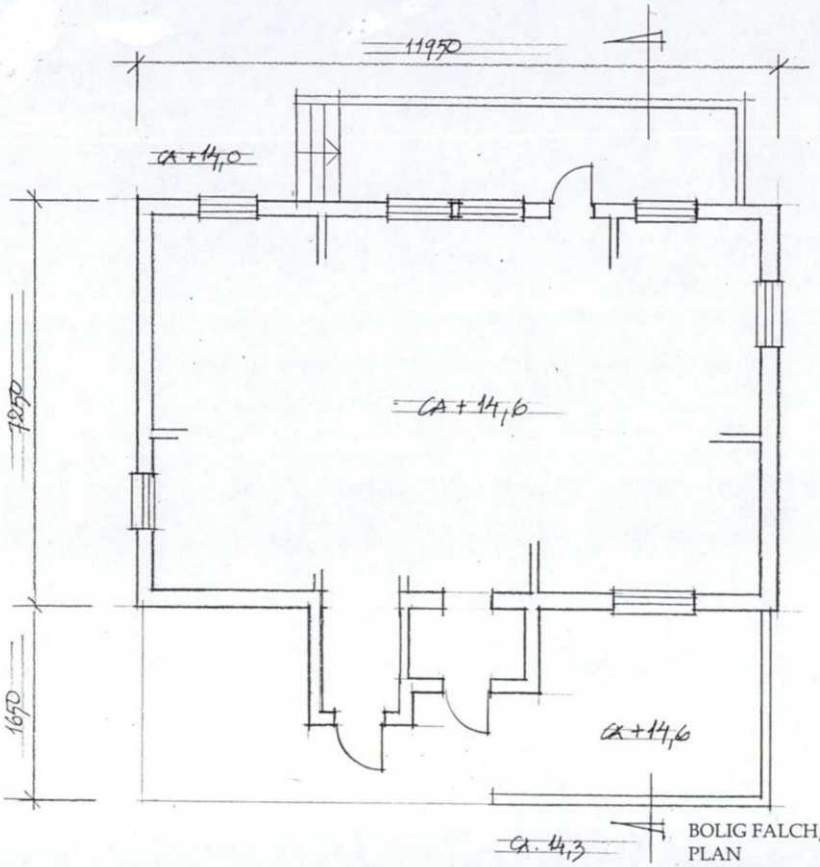
(2)

BOLIG FALCH/STORVIK
PLAN
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
KJELLER EKSISTERENDE
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



ASKER KOMMUNE
Byggnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 SEPT. 1997
L 63421/97 S: 97/05559
Arkiv: 68/378 L42847

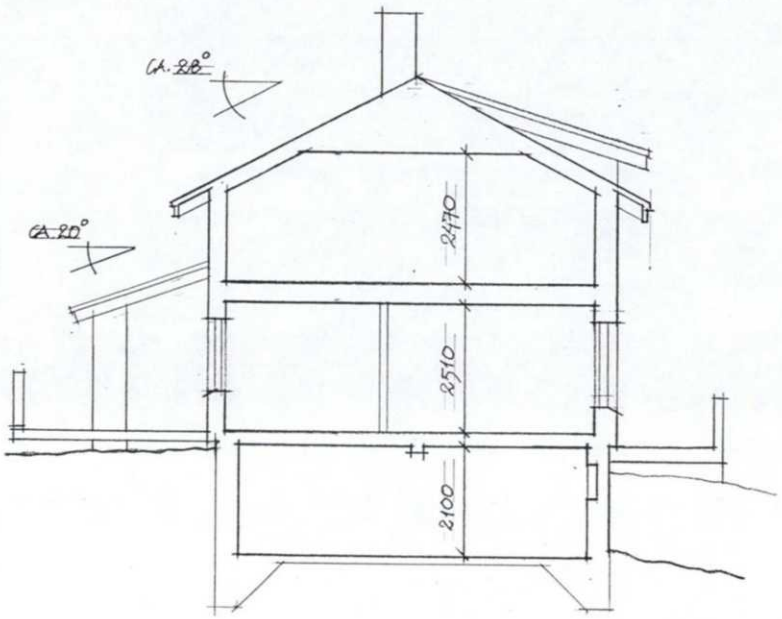
BOLIG FALCH/ STORVIK
PLAN
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
1.ETG EKSISTERENDE
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL

3



ca+21,3

ca+17,4

ca+14,6

ca+12,3

ASKER KOMMUNE
Byggnings- og reguleringssjefen
Innk. 11 SEPT. 1997
L 63442/97 S: 97/05557
Arkiv 68/378 242847

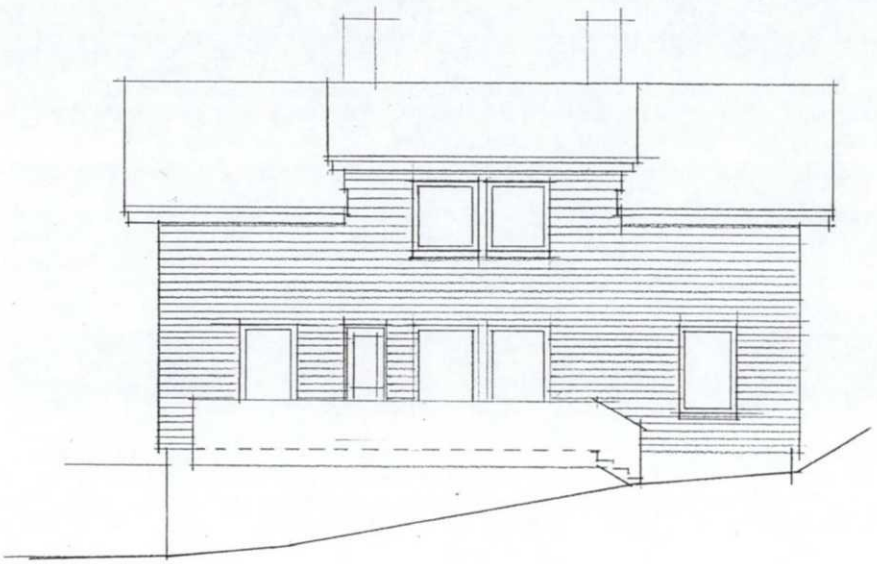
4

BOLIG FALCH/ STORVIK
SNITT
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
EKSISTERENDE
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 SEPT. 1997
L.nr.: 03442/97 s: 97/65559
Arkivnr.: 68/378 142147

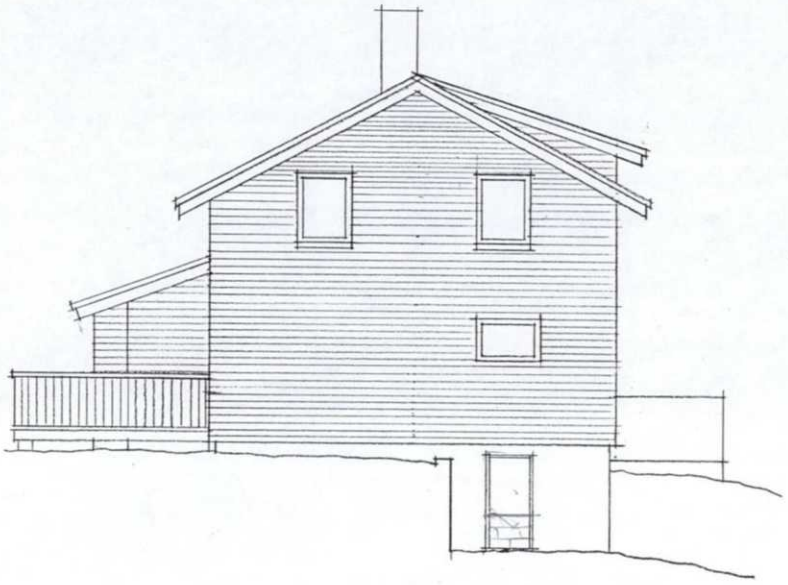
(5)

BOLIG FALCH/ STORVIK
FASADE
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
VEST EKSISTERENDE
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 SEPT. 1997
L.: 02442/97 s: 97/05559
Arkiv: 68/378 L42847

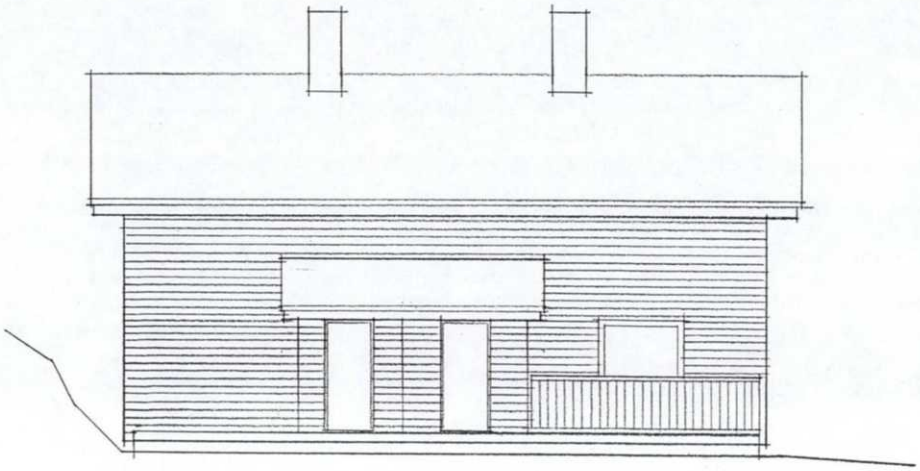
(6)

BOLIG FALCH/ STORVIK
FASADE
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
SYD EKSISTERENDE
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 SEPT. 1997
L.: 039421/97 s: 97/05559
Arkiv: 68/378 L 03547

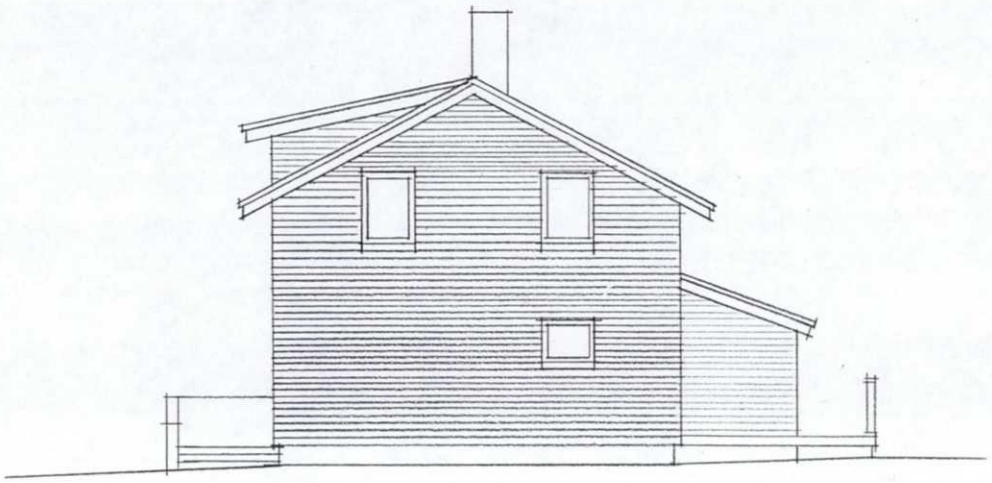
(7)

BOLIG FALCH/ STORVIK
FASADE
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
ØST EKSISTERENDE
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 SEPT. 1997
L: 03442/97 S: 97/65559
Arkiv: 68/378 142.547

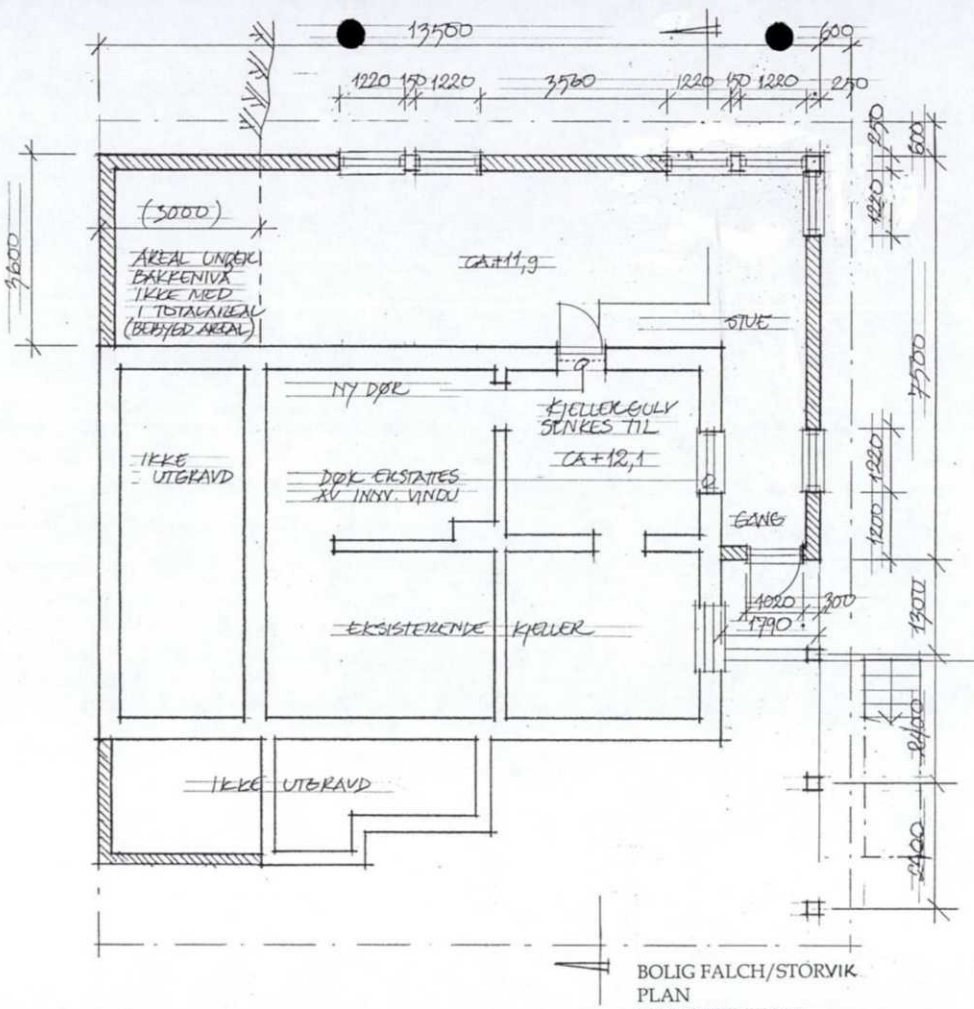
8

BOLIG FALCH/ STORVIK
FASADE
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
NORD EKSISTERENDE
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



UTGÅTT

19/11-97 H.Vaagbø

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 SEPT. 1997
L.nr.: 03442/97 s.nr.: 97/05559
Arkiv: 68/378 142847

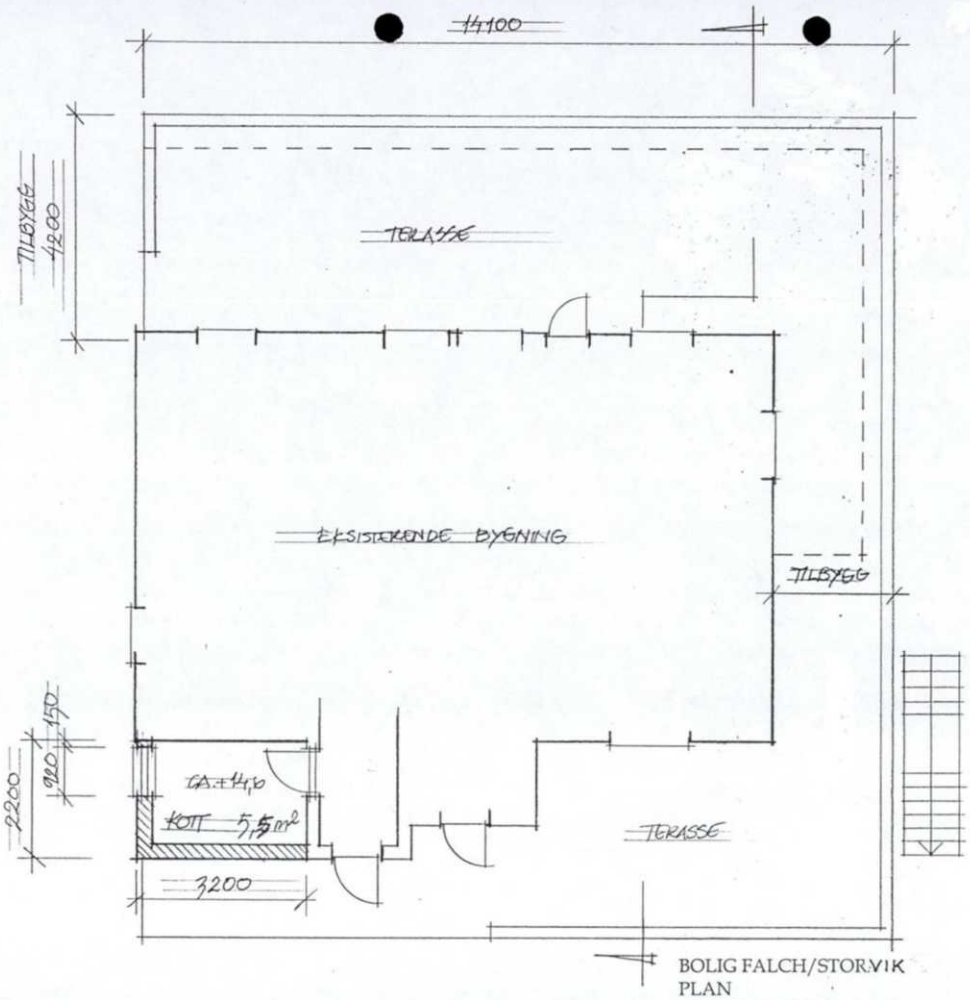
(9)

BOLIG FALCH/STORVIK
PLAN
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
KJELLER
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11. SEPT. 1997
L: 63442/97 S: 97/65559
Arkiv: 68/378 L42847

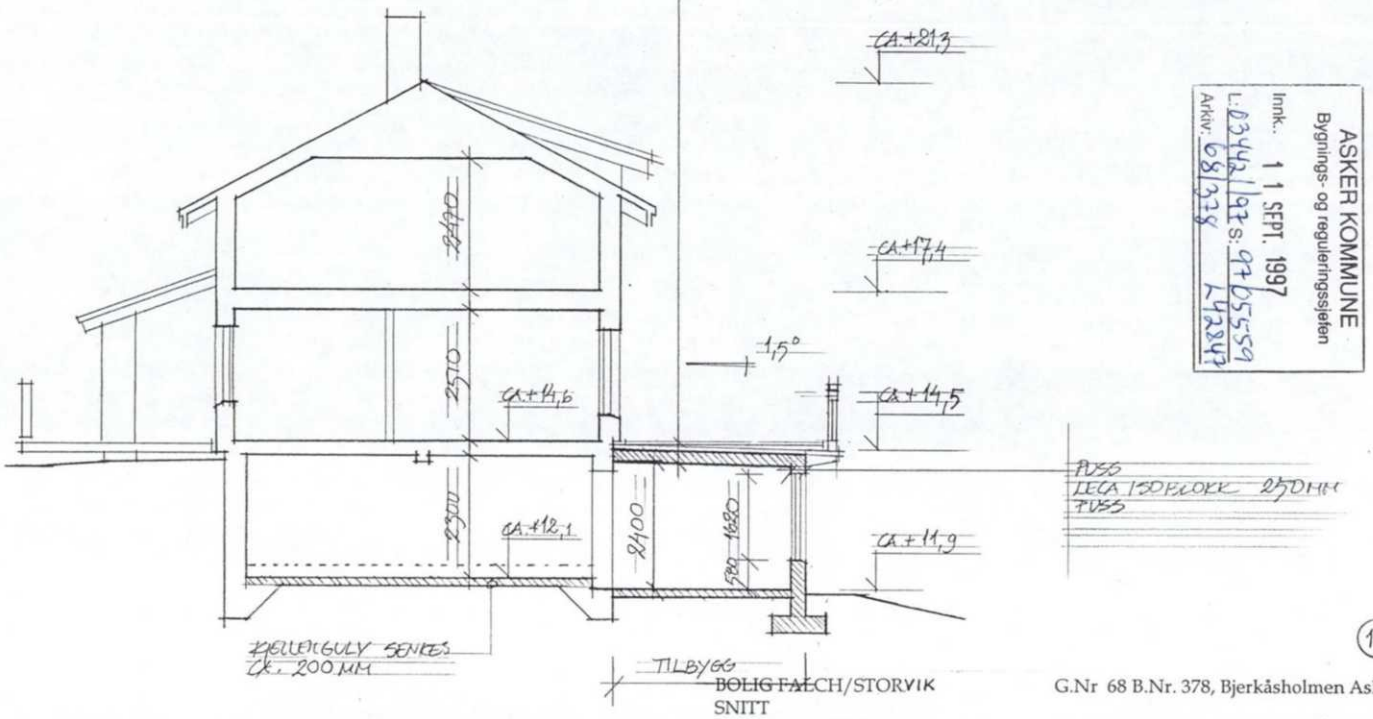
(10)

BOLIG FALCH/STORVIK
PLAN
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
1.ETG
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 SEPT. 1997
L: 03442/97 s: 97055559
Arkiv: 68/378 74284?

BOLIG FALCH/STORVIK
SNITT
BYGGEMELDING

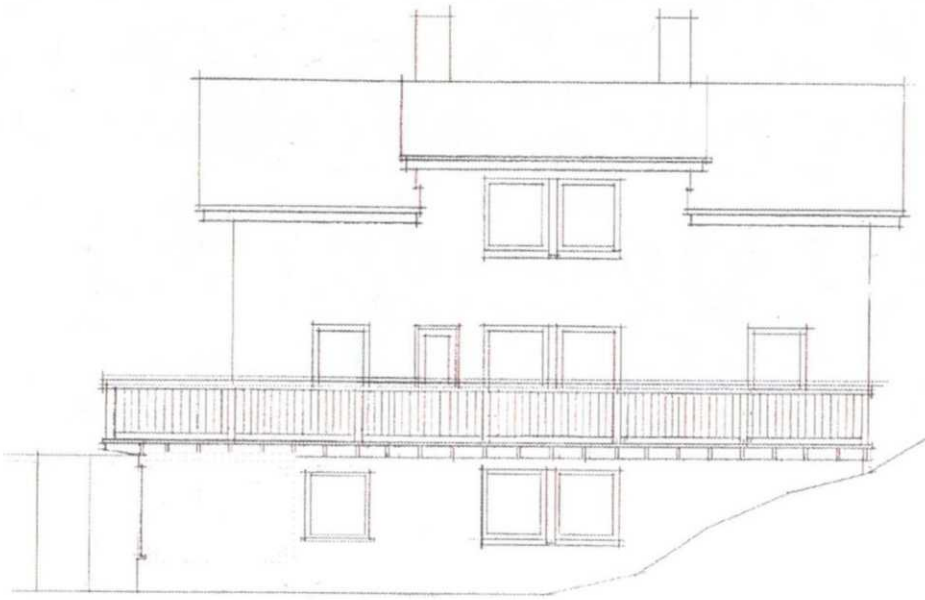
26.08 1997

11

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker

MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 SEPT. 1997
L.nr.: 97/05559
Arkiv: 68/378

UTGÅTT

26-11-97

(12)

BOLIG FALCH/STORVIK
FASADE
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



UTGÅTT

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk. 11 SEPT. 1997
L: 03461/97 S: 97/05559
Arkiv: 68/378 742.47

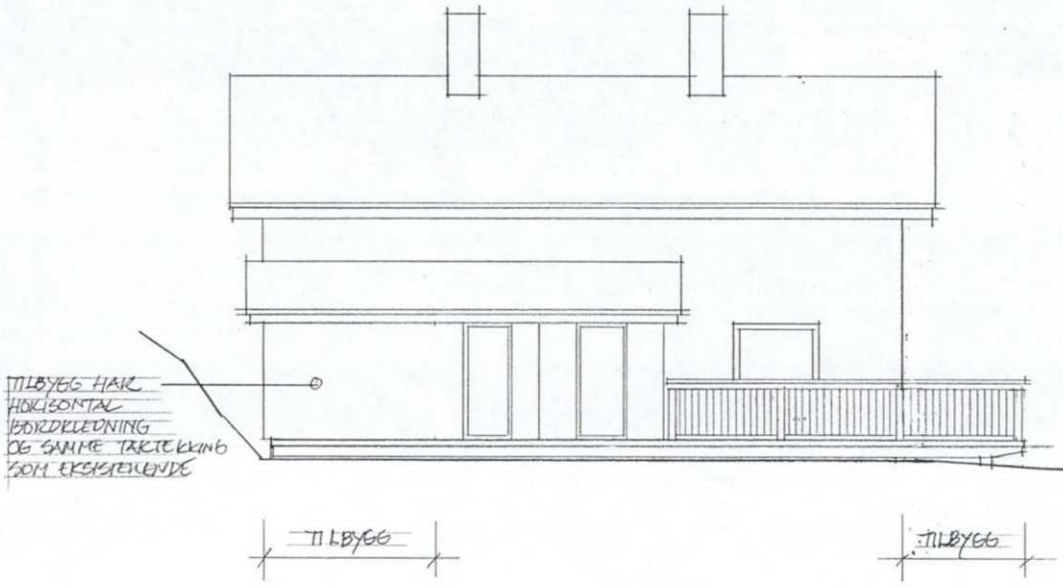
(13)

BOLIG FALCH/STORVIK
FASADE
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
SYD
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



UTGÅTT

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 SEPT. 1997
L.: 03421/97
Arkiv: 68/378

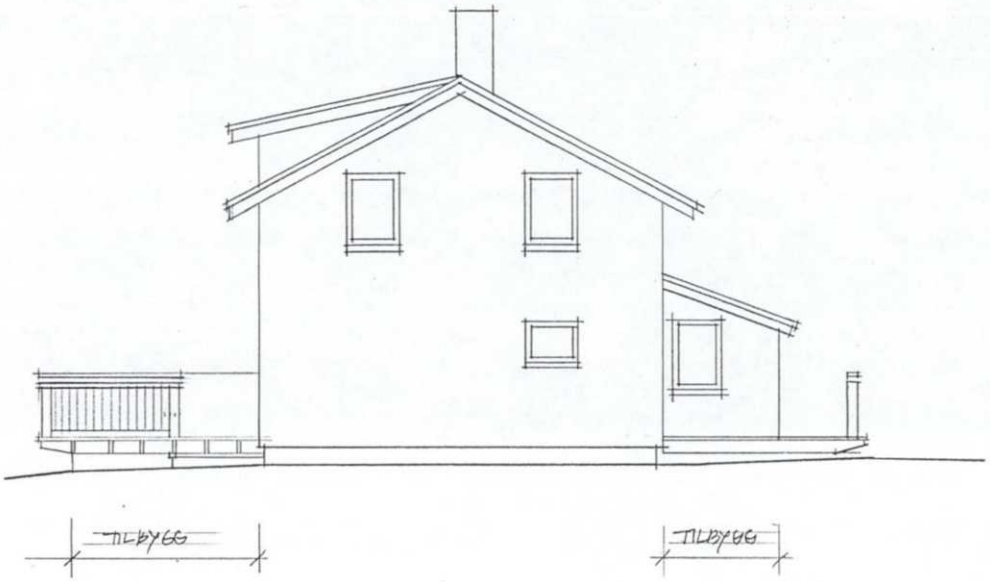
(14)

BOLIG FALCH/STORVIK
FASADE
BYGGEMELDING

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
VEST ~~ØST~~
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 SEPT. 1997
L.nr.: 03442/97 s: 97/05559
Arkiv: 68/378 242847

(15)

BOLIG FALCH/STORYIK
FASADE
BYGGEMELDING.

26.08 1997

G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
NORD
MÅL: 1:100

Peter Söderman sivilarkitekt MNAL

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 68 Bnr.: 378 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse:	Bjerkåsholmen 6
Gatenr:	1377
Kommune:	ASKER
Postkrets:	3470 SLEMMESTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.06.2026 kl. 09.33

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

2025/453470-1/200 24.04.2025 15:24	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NO Omsetningstype: Fritt salg EGENESS PER F.NR: [illegible] GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andel i realsameie:

991181-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 68 BNR: 428 IDEELL: 1/4

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.

1988/5768-1/100 19.02.1988	FREDNINGSVEDTAK BJERKÅSHOLMEN NATURMINNE M.V. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/22958-1/100 08.08.1997	** DIVERSE PÅTEGNING Endring av fredningsvedtak
1988/5769-1/100 19.02.1988	FREDNINGSVEDTAK BJERKÅSHOLMENVEIEN NATURMINNE M.V. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/22925-1/100 08.08.1997	** DIVERSE PÅTEGNING Endring av fredningsvedtak
1988/5770-1/100 19.02.1988	FREDNINGSVEDTAK VEDR DJUPTREKKODDEN NATURMINNE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/22910-3/100 08.08.1997	** DIVERSE PÅTEGNING Endring av verneforskriftene
1989/34082-3/100 05.10.1989	PANTSETTELSESERKLÆRING Beløp: NOK 20 000 Panthaver: SAMEIET LØPENR: 998604 PANTSETTELSESERKLÆRING ANFØRT PRIORITET: TIL ENHVER TID I SIN HELHET INNENFOR AVSAGT LÅNETAKST GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/453471-1/200 24.04.2025 15:24	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK

Panthaver: SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1
ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
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:

1990/13915-1/100 27.04.1990	ERKLÆRING/AVTALE Målebrev. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1989/34082-2/100 05.10.1989	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 880/1720 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER
2003/36373-1/100 15.12.2003	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL Endring av Formål/sameiebrøk: SNR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 2/3
2020/1907061-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

	KNR: 0220 GNR: 68 BNR: 378 FNR: 0 SNR: 1
2024/97498-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 68 BNR: 378 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1998/30273-1/100 09.11.1998	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 68 BNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 68 BNR: 466 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
15 DES. 2003
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 36373

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	ASKER	68	378		I / II

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
0,4,0,4,6,5, [redacted]	SVEIN FALCH	2/3
1,6,0,2,3,9 [redacted]	BJØRG STORVIK	1/3

Doknr: 36373 Tinglyst: 15.12.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
* 1	B	2	G	13				25				37				49			
* 2	B	1	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 3 = nevner: 3

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Asker 17/7-03 Asker, 17/7-03	Bjørg Stenvik	Hilde J Vadch.

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
68	378		1+2	Asker kommune

Dato	Stempel og underskrift
03.12.03	ASKER KOMMUNE KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN Håkon Lødli Trond Haukeland

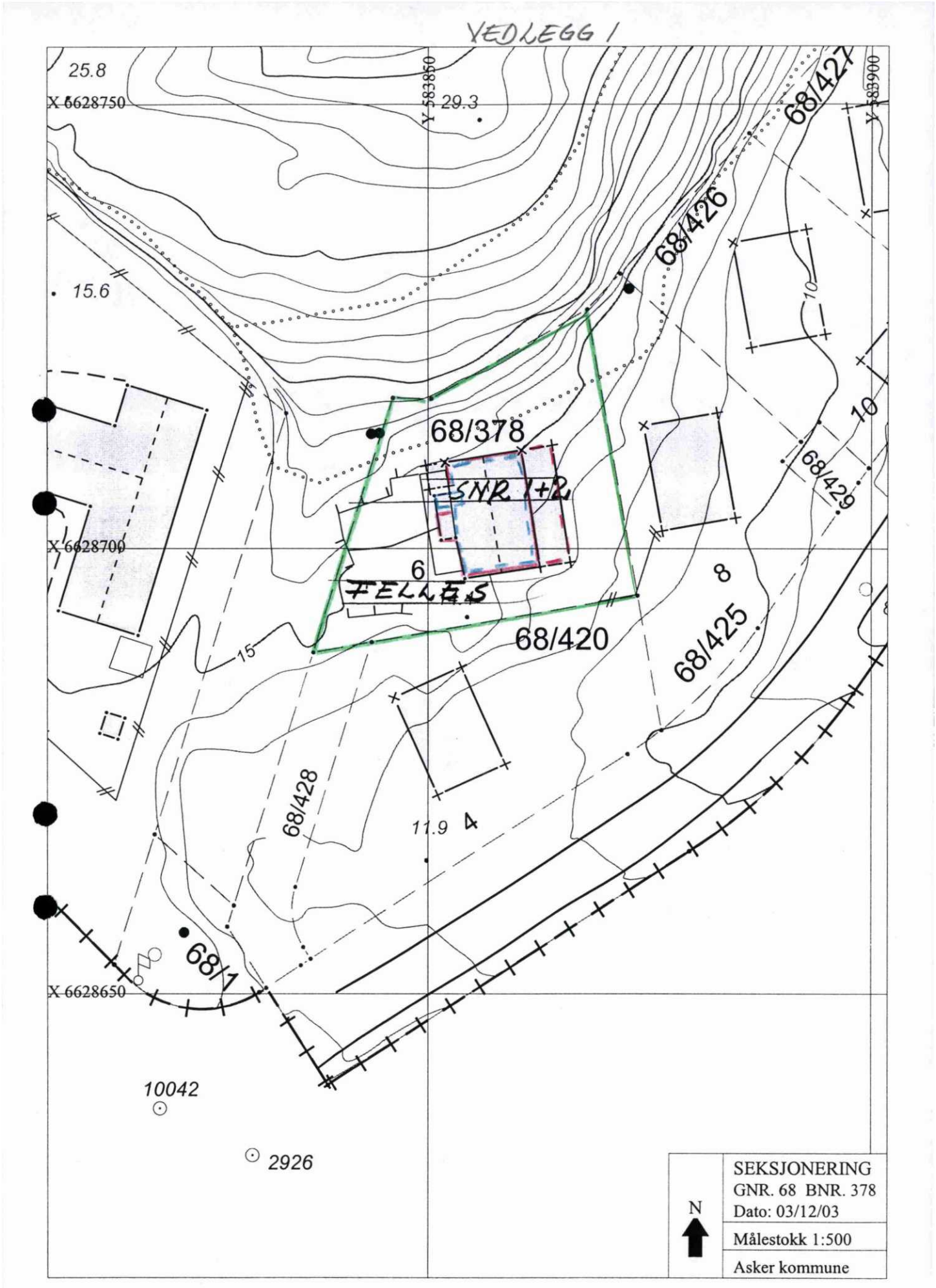
Noter:

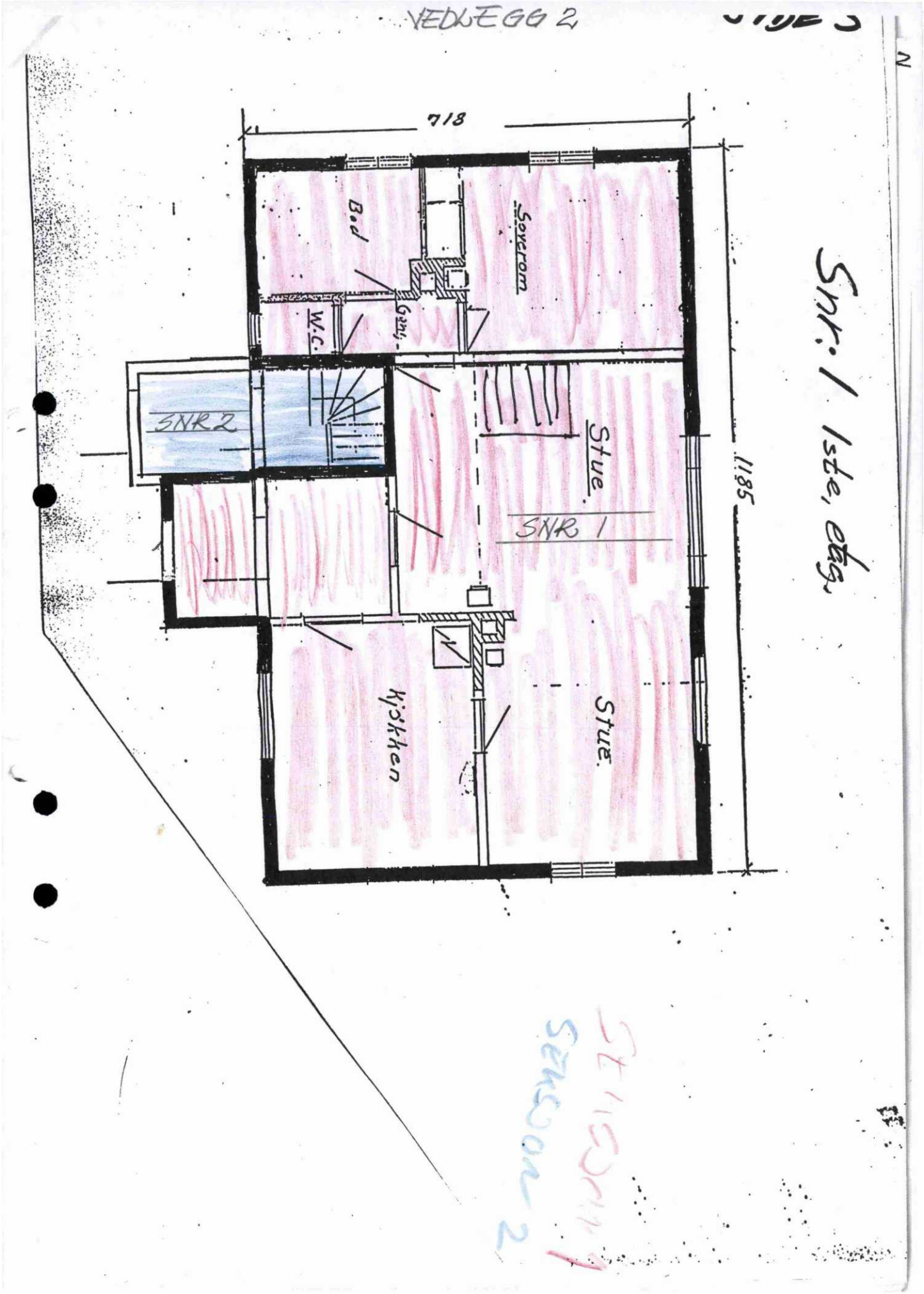
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

* Tilleggsareal „G" utgår på legge seksjonen i h.t. tlf. samtale
* med Trond Haukeland, Asker kommune.

Hugo Torgersen
Hugo Torgersen
15/12-2003

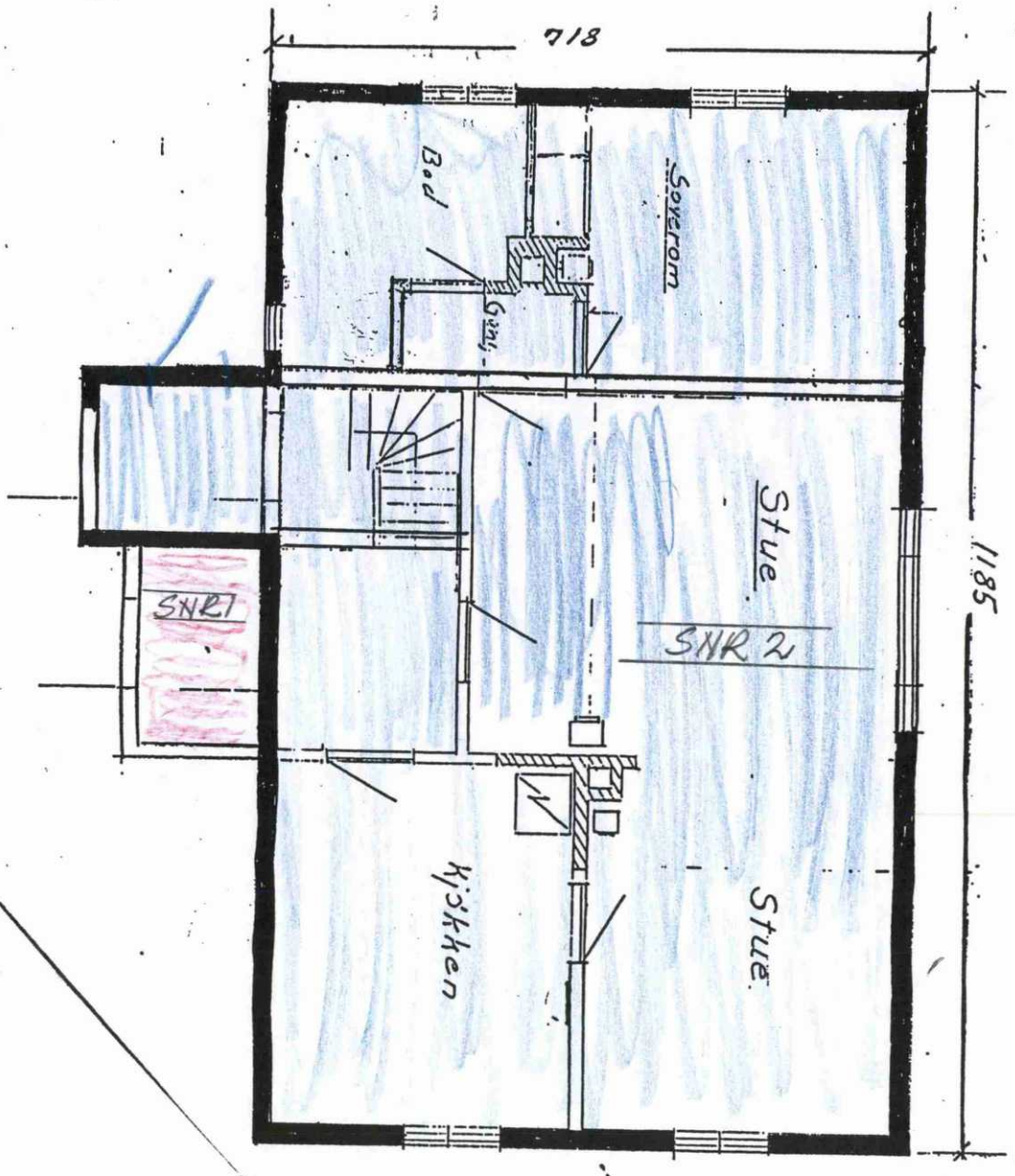
ASKER OG BÆRUM TINGRETT


VEDLEGG 1
25.8
X 6628750
Y 583850
29.3
Y 583900
68/427
68/426
15.6
10
68/378
SNR 1+2
68/429
X 6628700
6
FELLES
8
68/420
68/425
15
68/428
11.9
4
68/1
X 6628650
10042
2926
N
SEKSJONERING
GNR. 68 BNR. 378
Dato: 03/12/03
Målestokk 1:500
Asker kommune


VEDLEGG 2
718
1185
Bad
Soverom
W.C.
Gang
SNR 2
Stue
SNR 1
Kjøkken
Stue
Snr. 1 1ste etg.
N

VEDLEGG 3

SIDE

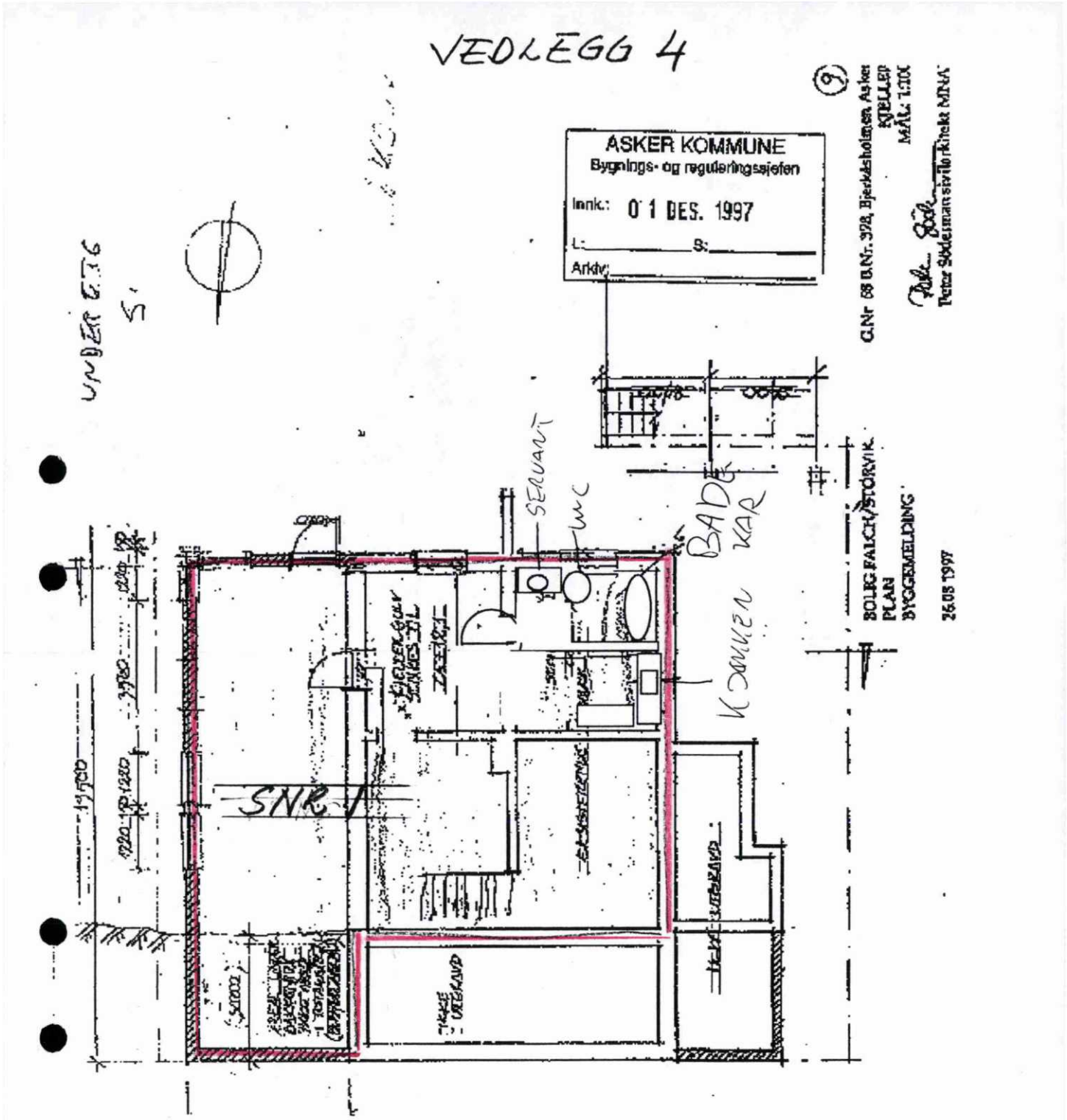


Snr: 2 2 etg.

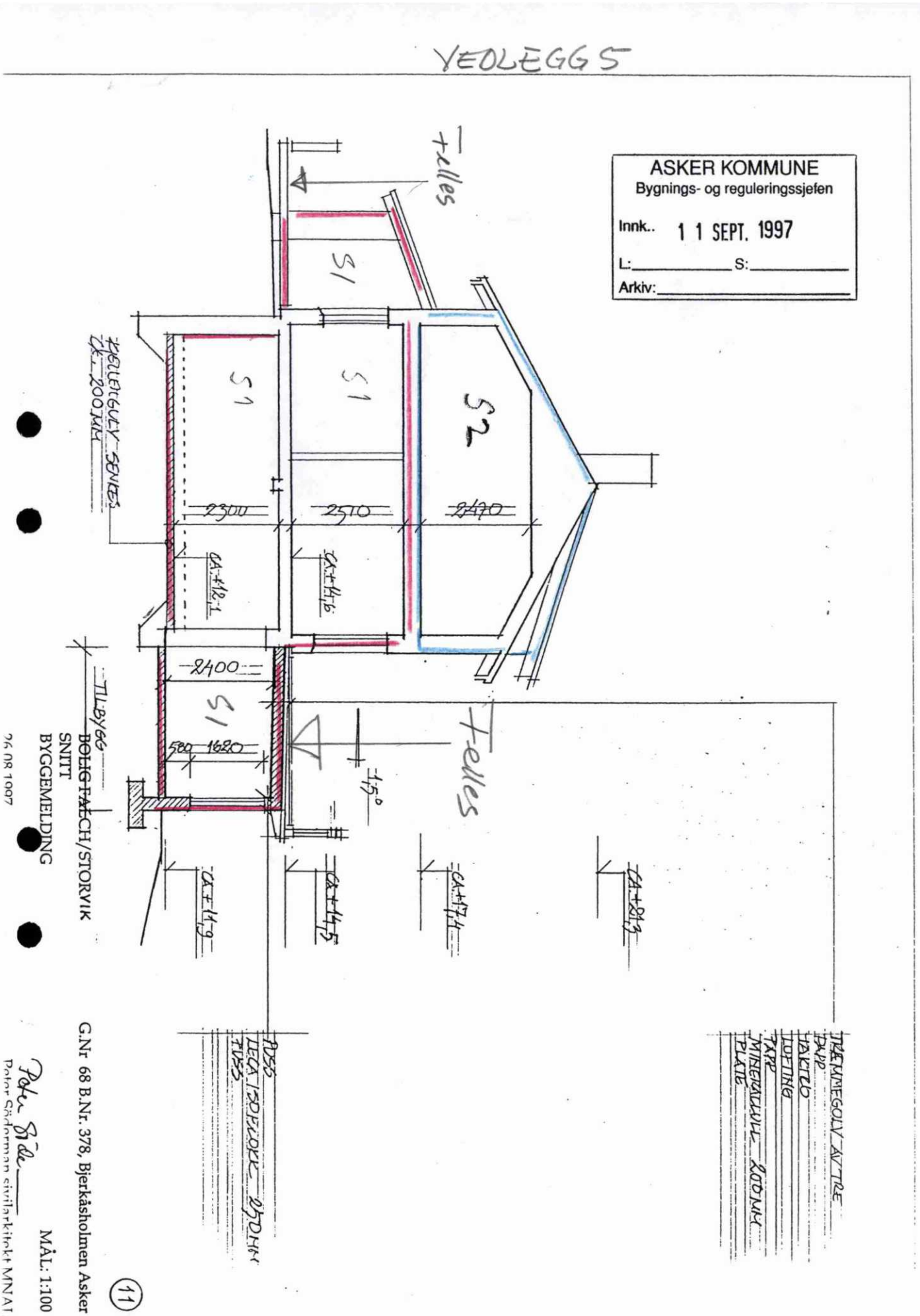
Seksjon 2

Seksjon 2

Seksjon 1


VEDLEGG 4
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 01 DES. 1997
Arkiv:
G.Nr 68 B.Nr. 328, Bjerkåsholmen Asker
KJELLER
MÅL: 1:100
Peter Stockmann sivilarkitekt MNAL
BOLIG FALCH/STORVIK
PLAN
BYGGEMELDING
25.08 1997
SERVANT
WC
BAD
KAR
KJØKKEN
SNR 1
TAKKE
UTEBOD

VEDLEGG 5


ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 11 SEPT. 1997
L: S:
Arkiv:
Tilbygg
BOLIGFASTECH/STORVIK
SNITT
BYGGEMELDING
26 08 1997
G.Nr 68 B.Nr. 378, Bjerkåsholmen Asker
MÅL: 1:100
Peter Gädemann sivilarkitekt MNAL
11
Felles
S1
S2
2300
2510
2470
2400
1620
500
45°

DAGBOKFØ
19.FEB88 05769
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

FREDNINGSFORSKRIFTER FOR BJERKÅSHOLMENVEIEN NATURMINNE I ASKER KOMMUNE, AKERSHUS FYLKE.

i

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, §11, jf §12 og §§21,22 og 23, er et område i Asker kommune, Akershus fylke, fredet som naturminne ved kgl res av 15.01.1988 under betegnelsen Bjerkåsholmenveien naturminne.

ii

Det fredete området berører følgende gnr/bnr: 68/1. Naturminnet dekker et areal på ca 0,9 daa. Grensene for naturminnet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:1000, datert Miljøverndepartementet sept. 1987. Kartet og fredningsforskriftene oppbevares i Asker kommune, hos fylkesmannen i Akershus , Direktoratet for Naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene for naturminnet skal avmerkes i marka der de går over land og knekkpunktene bør koordinatfestes.

iii

Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.

iv

For naturminnet gjelder følgende bestemmelser (jf dog punktene v og vi):

1. Alle inngrep i grunnen er forbudt, herunder uttak, eller påfylling av masse, anlegg av veg, oppføring av bygninger eller andre faste eller midlertidige innretninger samt fremføring av jordkabler og kloakk-ledninger o.l. Opplistingen er ikke uttømmende. Det er også forbudt å risse eller male inn tegn,figurer o.l. i fjell eller på steinblokker. Oppgjøring av varme og henleggelse av avfall er ikke tillatt.

2. Hammerbruk, kiling, boring og sprenging er ikke tillatt. videre er innsamling av prøver fra fast fjell forbudt. Om grunneier eller bruker gir tillatelse til det, skal ikke verneforskriftene være til hinder for å ta med løse steiner til personlig samlerformål. Dersom hensynet til verneverdiene gjør det nødvendig, kan departementet innføre forbud mot all innsamling av prøver i området.

v

Bestemmelsene i punkt iv er ikke til hinder for:

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

2. Skånsom bruk av hammer i undervisningssammenheng.

3. Nødvendig vedlikehold av eksisterende veger, bygninger og anlegg.

vi

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak i samsvar med fredningsformålet. Det kan utarbeides skjøtselsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.

vii

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra fredningsforskriftene når formålet med fredningen krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i andre særlige tilfeller, når disse ikke strider mot formålet med fredningen.

viii

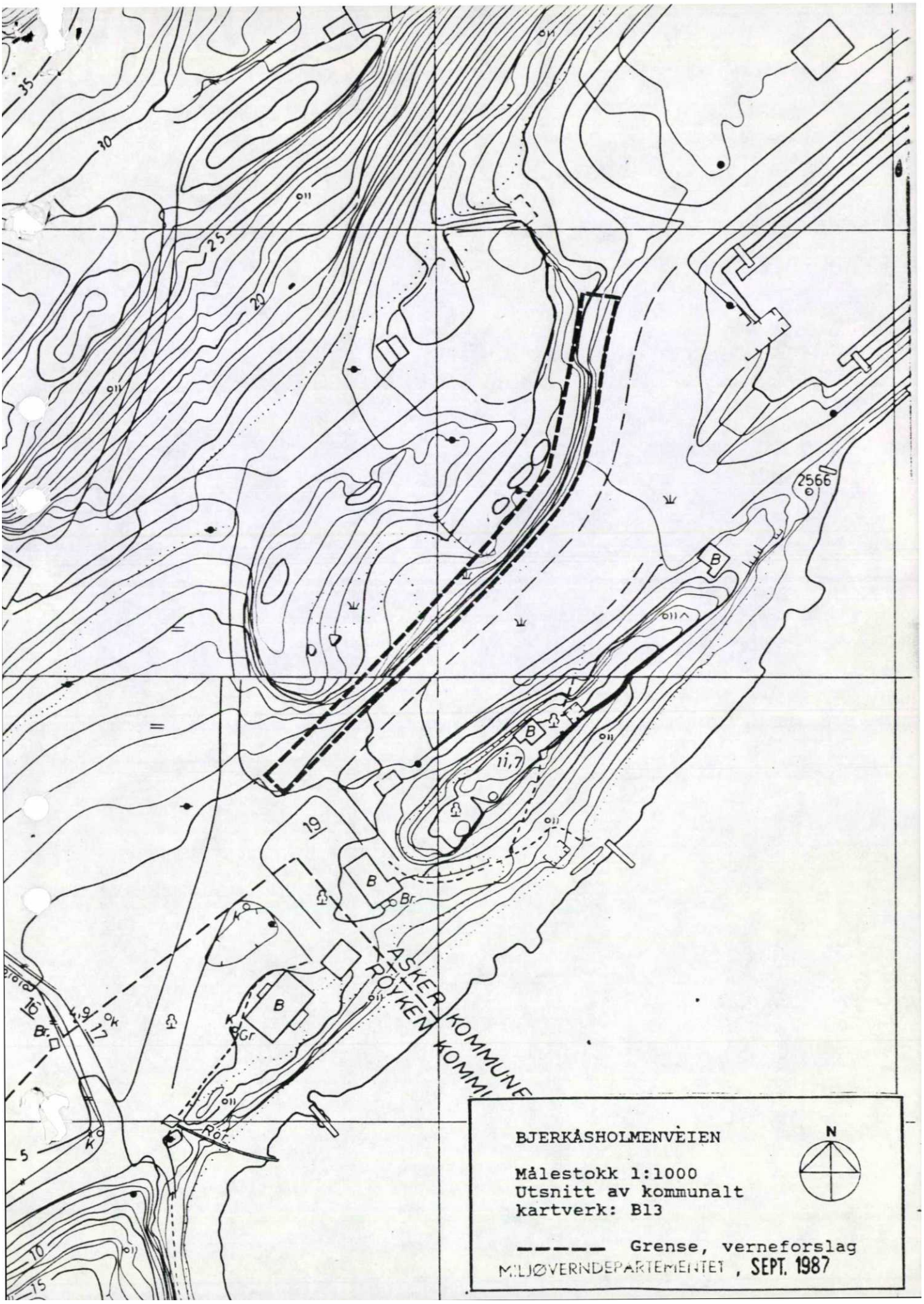
Forvaltningen av fredningsforskriftene tillegges fylkesmannen i Akershus.

ix

Disse forskriftene trer i kraft straks.

Rett kopi bekreftes.
21/1 88 Lars Eriksen

MILJØVERN-DEPARTEMENTET


35
30
25
20
2566
B
19/
Br
ASKER
RØYKEN
KOMMUNE
BJERKÅSHOLMENVEIEN
Målestokk 1:1000
Utsnitt av kommunalt
kartverk: B13
Grense, verneforslag
MILJØVERNDEPARTEMENTET, SEPT. 1987
N

DAGBOKFØRT

05.OKT.89 034082

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Erik Barfod	Knud Askersvei 62 Boks 289, 1371 Asker	781843 783746

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
68	378		ASKER

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
SLEMMESTAD EIENDOM A/S 3470 Slemmestad	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	880/1720	21		
2	B	840/1720	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

I forbindelse med oppdeling av eiendommen i 2 -to- stk. selveierseksjoner er inngått sameieavtale av 25/8 1989. Hver av seksjonene har tinglyst panterett til sameiet med kr.20.000,- tjuetusen- til sikkerhet for hver enkelt seksjons overholdelse av fellesforpliktelsene. Panteretten skal tinglyses på hver seksjon og til enhver tid ha prioritet i sin helhet innenfor avsagt lånetakst.

Dato: 25. august 1989

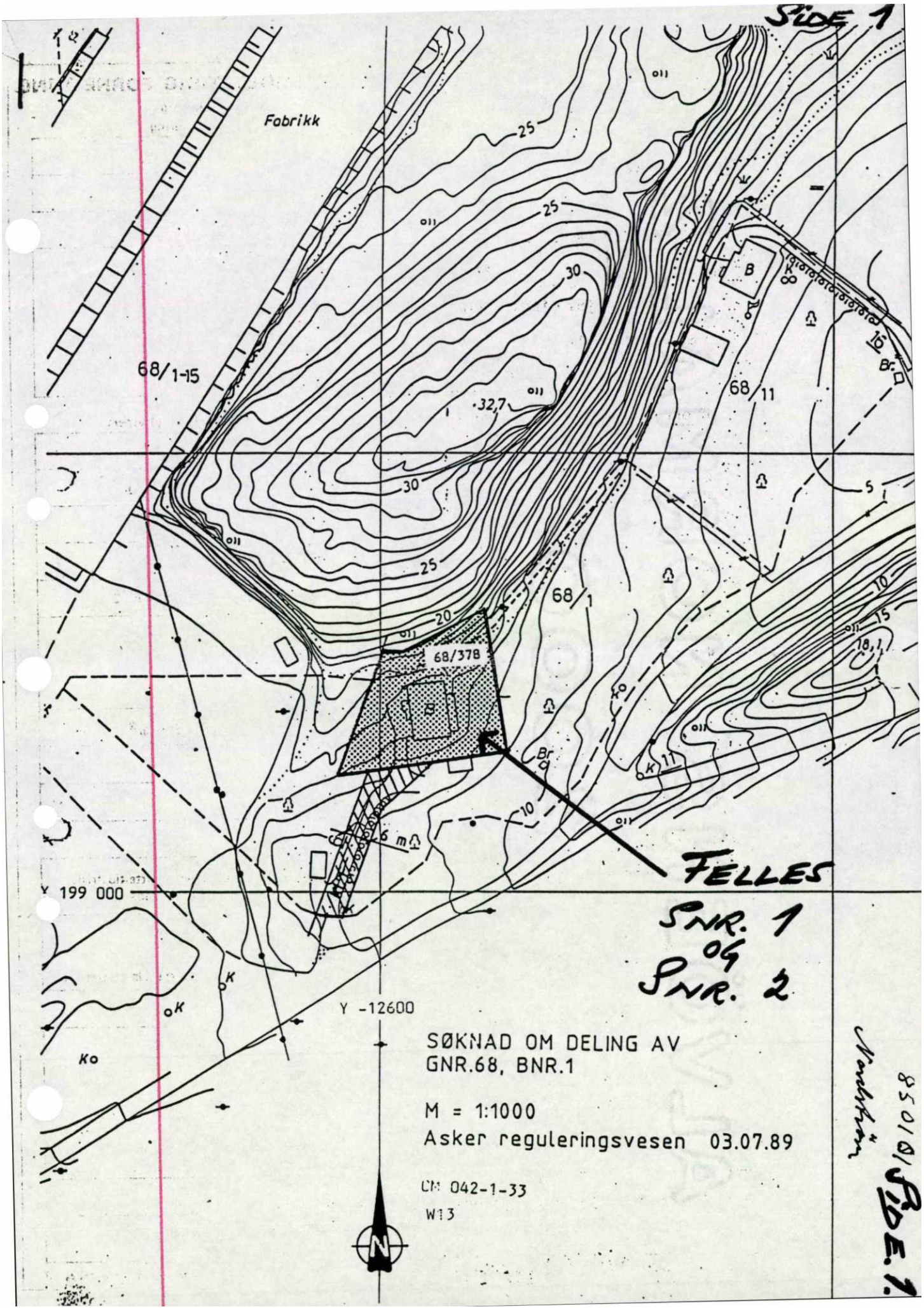
Sted: Asker/Slemmestad

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

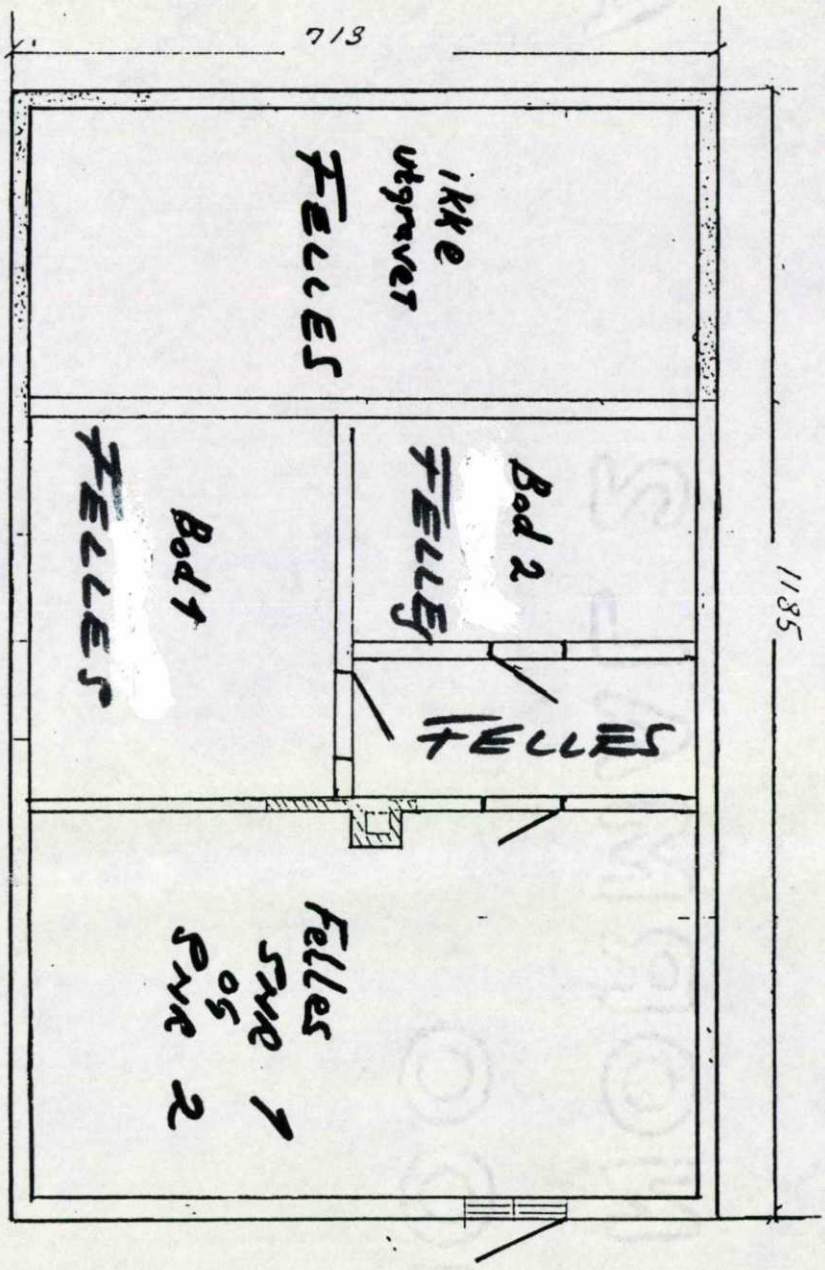
Per B. Lucien

SLEMMESTAD EIENDOM A/S

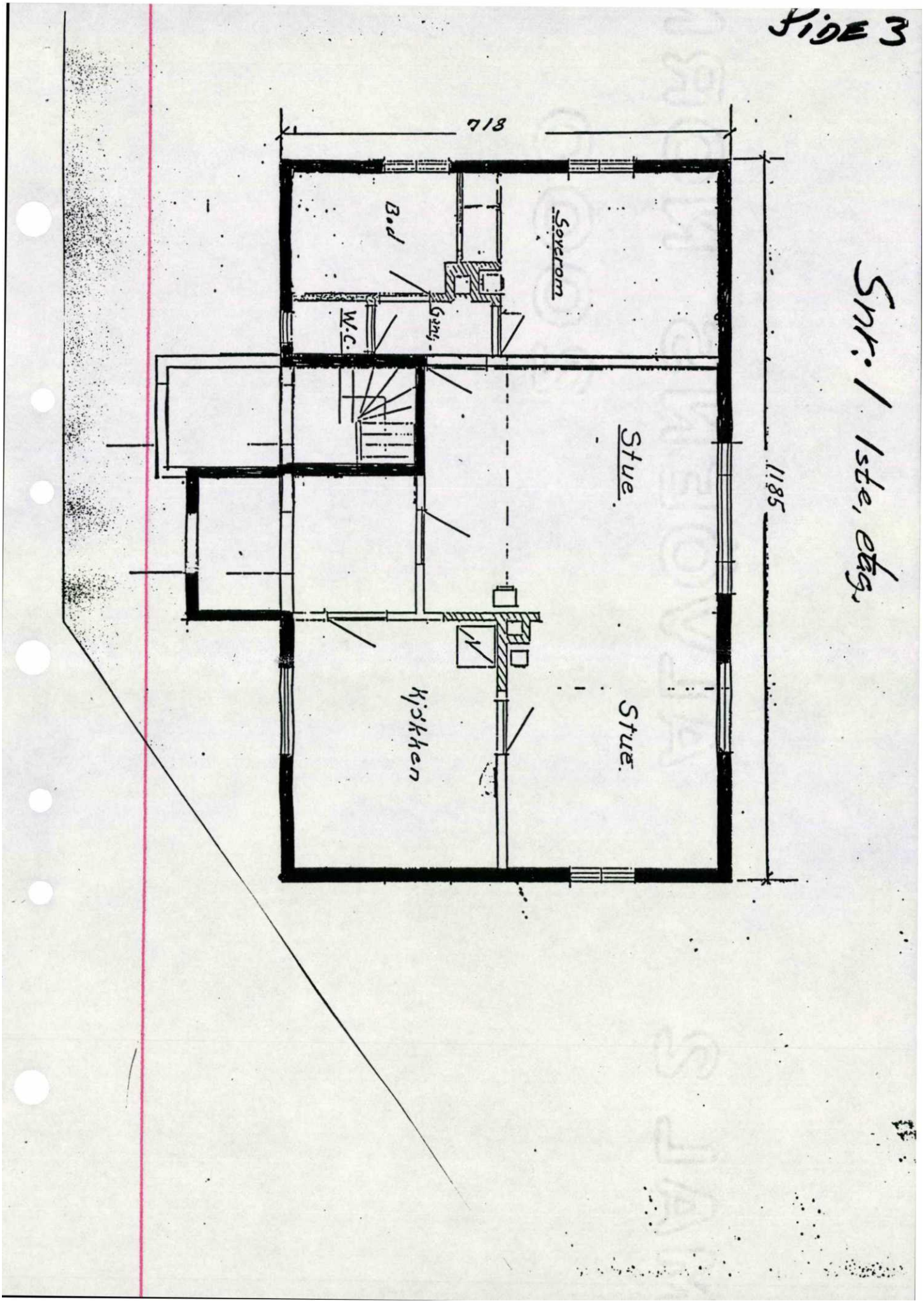
Tinglysingsstempel


SIDE 1
Fabrikk
68/1-15
68/11
68/1
68/378
B
Br.
K
Ko
32,7
Y 199 000
Y -12600
6 m
FELLES
SNR. 1
OG
SNR. 2
SØKNAD OM DELING AV
GNR.68, BNR.1
M = 1:1000
Asker reguleringsvesen 03.07.89
CM 042-1-33
W13
N
SIDE 1.

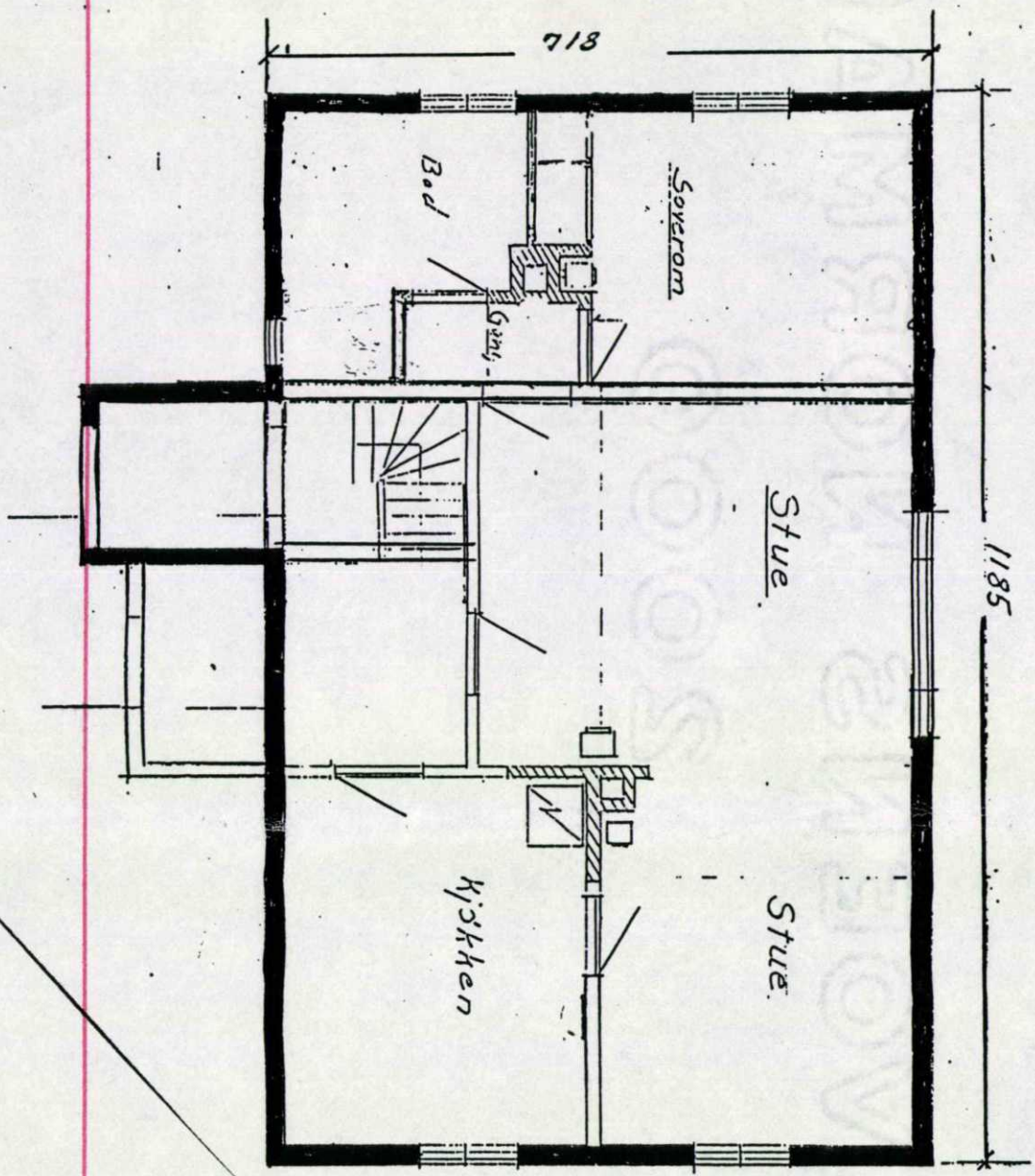
SIDE 2



Kjeller.


SIDE 3
718
Bad
Soverom
W.C.
Gang
Stue
1185
Kjøkken
Stue
Snr. 1 1ste etg.

SIDE 4



Snr. 2 2 etg.

SLEMMESTAD EIENDOM AS

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
09 NOV 1998
DAGBOKNR: 30273

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 68 bnr. 1 og bnr. 68 bnr. 417, Asker

gir med dette eier av eiendommen gnr. 68 bnr. 378

rett til kjørbar adkomstvei via gnr. 68 bnr. 1 og 417.

Denne erklæringen avgis med virkning også for senere eiere (festere)

av ovennevnte eiendommer.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Asker bygningsråds samtykke.

Oslo, 29. oktober 1998

Kjell G. Finstad
for Slemmestad Eiendom AS

eier av gnr. 68 bnr. 1 og
gnr. 68 bnr. 417

Doknr: 30273 Tinglyst: 09.11.1998 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Slemmestad Eiendom AS
Ole Deviksvei 26
N-0666 Oslo

Tlf.: +47 23 05 16 00
Fax.: +47 23 05 16 10

Org. nr.: 942 098 804
Kto. nr.: 8160.07.45212

ENDRINGER I FREDNINGSFORSKRIFTER FOR BJERKÅSHOLMEN NATURMINNE I ASKER KOMMUNE, AKERSHUS FYLKE.

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
8 AUG 1997
DAGBOKNR: 22958

I

Kap. I skal lyde:

«I medhold av lov om naturvern av 19.juni 1970 nr. 63, § 11,jf. § 12 og §§ 21, 22 og 23, er et område i Asker kommune, Akershus fylke fredet som naturminne ved kgl. res. av 15.01.1988 under betegnelsen Bjerkåsholmen naturminne. *Med hjemmel i kgl. res. av 03.07.1987 og Miljøverndepartementets delegasjon av 3. november 1988 er forskriftene for naturminnet endret ved Direktoratet for naturforvaltnings vedtak den 30. juni 1997.*»

II

Kap. II skal lyde:

«Det fredete området berører følgende gnr/bnr: 68/1. *Naturminnet dekker et areal på ca 7,5 daa. Grensene for naturminnet fremgår av vedlagte kart i målestokk 1:1000, datert Direktoratet for naturforvaltning juni 1997.* Kartet og fredningsforskriften oppbevares i Asker kommune, hos fylkesmannen i Oslo og Akershus, Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene for naturminnet skal avmerkes i marka der de går over land og knekkpunktene bør koordinatfestes.»

III

Denne endring trer i kraft straks.

Doknr: 22958 Tinglyst: 08.08.1997 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FORSKRIFT OM FREDNING FOR BJERKÅSHOLMEN NATURMINNE I ASKER KOMMUNE, AKERSHUS FYLKE.

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 11, jf § 12 og § 21, § 22 og § 23, er et område i Asker kommune, Akershus fylke, fredet som naturminne ved kgl.res. av 15. januar 1988, under betegnelsen Bjerkåsholmen naturminne.
Med hjemmel i kgl. res. av 3. juli 1987 og Miljøverndepartementets delegasjon av 3. november 1988 er forskriften for naturminnet endret ved Direktoratet for naturforvaltnings vedtak den 30. juni 1997.

II

Det fredede området berører følgende gnr/ bnr: 68/1 Naturminnet dekker et areal på ca 7,5 daa. Grensene for naturminnet framgår av kart i målestokk 1:1.000, datert Direktoratet for naturforvaltning juni 1997. Kartet og fredningsforskriftene oppbevares i Asker kommune, hos fylkesmannen i Oslo og Akershus, Direktoratet for Naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene for naturminnet skal avmerkes i marka der de går over land og knekkpunktene bør koordinatfestes.

III

Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.

IV

For naturminnet gjelder følgende bestemmelser (jf dog punktene V og VI):

1. Alle inngrep i grunnen er forbudt, herunder alle former for flytting eller påfylling av masse, stein og steinblokker, anlegg av veg, oppføring av bygninger eller andre faste eller midlertidige innretninger, fremføring av jordkabler og kloakkledninger o.l. Opplistingen er ikke uttømmende.
2. Hammerbruk, kiling, boring og sprenging er ikke tillatt. Videre er innsamling av prøver fra fast fjell forbudt. Om grunneier eller bruker gir tillatelse til det, skal ikke verneforskriftene være til hinder for å ta med løse steiner til personlig samlerformål. Dersom hensynet til verneverdiene gjør det nødvendig, kan departementet innføre forbud mot all innsamling av prøver i området.
3. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær er fredet mot skade og ødeleggelse unntatt det som følger av tillatt ferdsel eller tiltak i medhold av punkt V-VII. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet. Nye plantearter må ikke innføres.

V

Bestemmelsene i punkt IV er ikke til hinder for:

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

forvaltningsøyemed.
2. Skånsom bruk av hammer i undervisningssammenheng.
3. Nødvendig vedlikehold av eksisterende veger, bygninger og anlegg.
4. Sanking av bær og matsopp.
5. Beiting, og begrenset vedhogst til eget bruk.

VI

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak i samsvar med fredningsformålet. Det kan utarbeides skjøtselsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.

VII

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra fredningsforskriftene når formålet med fredningen krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i andre særlige tilfeller, når disse ikke strider mot formålet med fredningen.

VIII

Forvaltningen av fredningsforskriftene tillegges fylkesmannen i Oslo og Akershus.

IX

Disse forskriftene trer i kraft straks.

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
8 AUG 1997
DAGBOKNR.: 22925

ENDRINGER I FREDNINGSFORSKRIFTER FOR BJERKÅSHOLMVEIEN NATURMINNE I ASKER KOMMUNE, AKERSHUS FYLKE.

I

Kap. I skal lyde:

«I medhold av lov om naturvern av 19.juni 1970 nr. 63, § 11,jf. § 12 og §§ 21, 22 og 23, er et område i Asker kommune, Akershus fylke fredet som naturminne ved kgl. res. av 15.01.1988 under betegnelsen Bjerkåsholmveien naturminne. *Med hjemmel i kgl. res. av 03.07.1987 og Miljøverndepartementets delegasjon av 3. november 1988 er forskriftene for naturminnet endret ved Direktoratet for naturforvaltnings vedtak den 30. juni 1997.*»

II

Kap. II skal lyde:

«Det fredete området berører følgende gnr/bnr: 68/1. *Naturminnet dekker et areal på ca 1 daa. Grensene for naturminnet fremgår av vedlagte kart i målestokk 1:1000, datert Direktoratet for naturforvaltning juni 1997.* Kartet og fredningsforskriften oppbevares i Asker kommune, hos fylkesmannen i Oslo og Akershus, Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene for naturminnet skal avmerkes i marka der de går over land og knekkpunktene bør koordinatfestes.»

III

Denne endring trer i kraft straks.

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
8 AUG 1997
DAGBOKNR.:

Doknr: 22925 Tinglyst: 08.08.1997 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FORSKRIFT OM FREDNING FOR BJERKÅSHOLMENVEIEN NATURMINNE I ASKER KOMMUNE, AKERSHUS FYLKE.

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 11, jf § 12 og § 21, § 22 og § 23, er et område i Asker kommune, Akershus fylke, fredet som naturminne ved kgl.res. av 15. januar 1988, under betegnelsen Bjerkåsholmenveien naturminne.
Med hjemmel i kgl. res. av 3. juli 1987 og Miljøverndepartementets delegasjon av 3. november 1988 er forskriften for naturminnet endret ved Direktoratet for naturforvaltnings vedtak den 30. juni 1997.

II

Det fredede området berører følgende gnr/ bnr: 68/1 Naturminnet dekker et areal på ca 1 daa. Grensene for naturminnet framgår av kart i målestokk 1:1.000, datert Direktoratet for naturforvaltning juni 1997. Kartet og fredningsforskriftene oppbevares i Asker kommune, hos fylkesmannen i Oslo og Akershus, Direktoratet for Naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene for naturminnet skal avmerkes i marka der de går over land og knekkpunktene bør koordinatfestes.

III

Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.

IV

For naturminne gjelder følgende bestemmelser (jf dog punktene V og VI):

1. Alle inngrep i grunnen er forbudt, herunder uttak, eller påfylling av masse, anlegg av veg, oppføring av bygninger eller andre faste eller midlertidige innretninger samt fremføring av jordkabler og kloakkledninger o.l. Opplistingen er ikke uttømmende. Det er også forbudt å risse eller male inn tegn, figurer o.l. i fjell eller på steinblokker. oppgjøring av varme og henleggelse av avfall er ikke tillatt.
2. Hammerbruk, kiling, boring og sprenging er ikke tillatt. Videre er innsamling av prøver fra fast fjell forbudt. Om grunneier eller bruker gir tillatelse til det, skal ikke verneforskriftene være til hinder for å ta med løse steiner til personlig samlerformål. Dersom hensynet til verneverdiene gjør det nødvendig, kan departementet innføre forbud mot all innsamling av prøver i området.

V

Bestemmelsene i punkt IV er ikke til hinder for:

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

2. Skånsom bruk av hammer i undervisningssammenheng.
3. Nødvendig vedlikehold av eksisterende veger, bygninger og anlegg.

VI

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak i samsvar med fredningsformålet. Det kan utarbeides skjøtselsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.

VII

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra fredningsforskriftene når formålet med fredningen krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i andre særlige tilfeller, når disse ikke strider mot formålet med fredningen.

VIII

Forvaltningen av fredningsforskriftene tillegges fylkesmannen i Oslo og Akershus.

IX

Disse forskriftene trer i kraft straks.


TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
8 AUG 1997
DAGBOKNR:

DAGBOKS
10.FEB88 05767
HER
ASKER OG BÆRUM

FREDNINGSFORSKRIFTER FOR ELNESTANGEN NATURRESERVAT I ASKER KOMMUNE, AKERSHUS FYLKE.

i

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, §8, jf §10 og §§21,22 og 23, er et område i Asker kommune, Akershus fylke, fredet som naturreservat ved kgl res av 15.01.1988 under betegnelsen Elnestangen naturreservat.

ii

Det fredete området berører følgende gnr/bnr: 67/6,19,53,54,157. Naturreservatet dekker et areal på ca 6,5 daa. Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:2000, datert Miljøverndepartementet sept. 1987. Kartet og fredningsforskriftene oppbevares i Asker kommune, hos fylkesmannen i Akershus , Direktoratet for Naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene for naturreservatet skal avmerkes i marka der de går over land og knekkpunktene bør koordinatfestes.

iii

Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.

iv

For naturreservatet gjelder følgende bestemmelser (jf dog punktene v og vi):

1. Alle inngrep i grunnen er forbudt, herunder alle former for flytting eller påfylling av masse, stein og steinblokker, anlegg av veg, oppføring av bygninger eller andre faste eller midlertidige innretninger, fremføring av jordkabler og kloakkledninger o.l. Opplistingen er ikke uttømmende.

2. Hammerbruk, kiling, boring og sprenging og innsamling av prøver fra fast fjell og løse steiner tillates ikke. Likeledes er det forbudt å risse eller male inn tegn, figurer o.l. i fjell eller på steinblokker. Oppgjøring av varme og henleggelse av avfall er ikke tillatt.

v

Bestemmelsene i punkt iv er ikke til hinder for:

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

3. Nødvendig vedlikehold av eksisterende veger, bygninger og anlegg.

vi

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak i samsvar med fredningsformålet. Det kan utarbeides skjøtselsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.

vii

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra fredningsforskriftene når formålet med fredningen krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i andre særlige tilfeller, når disse ikke strider mot formålet med fredningen.

viii

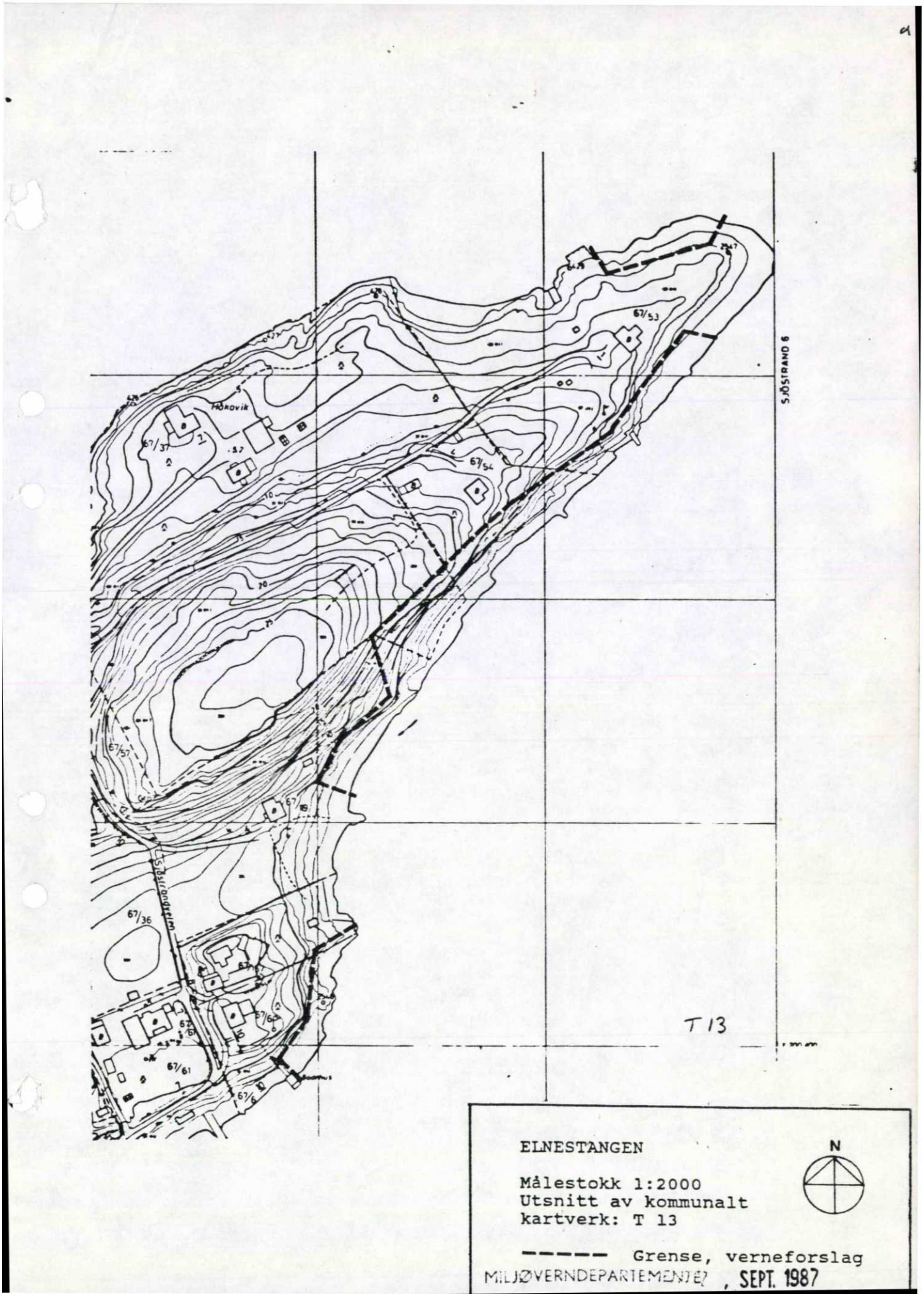
Forvaltningen av fredningsforskriftene tillegges fylkesmannen i Akershus.

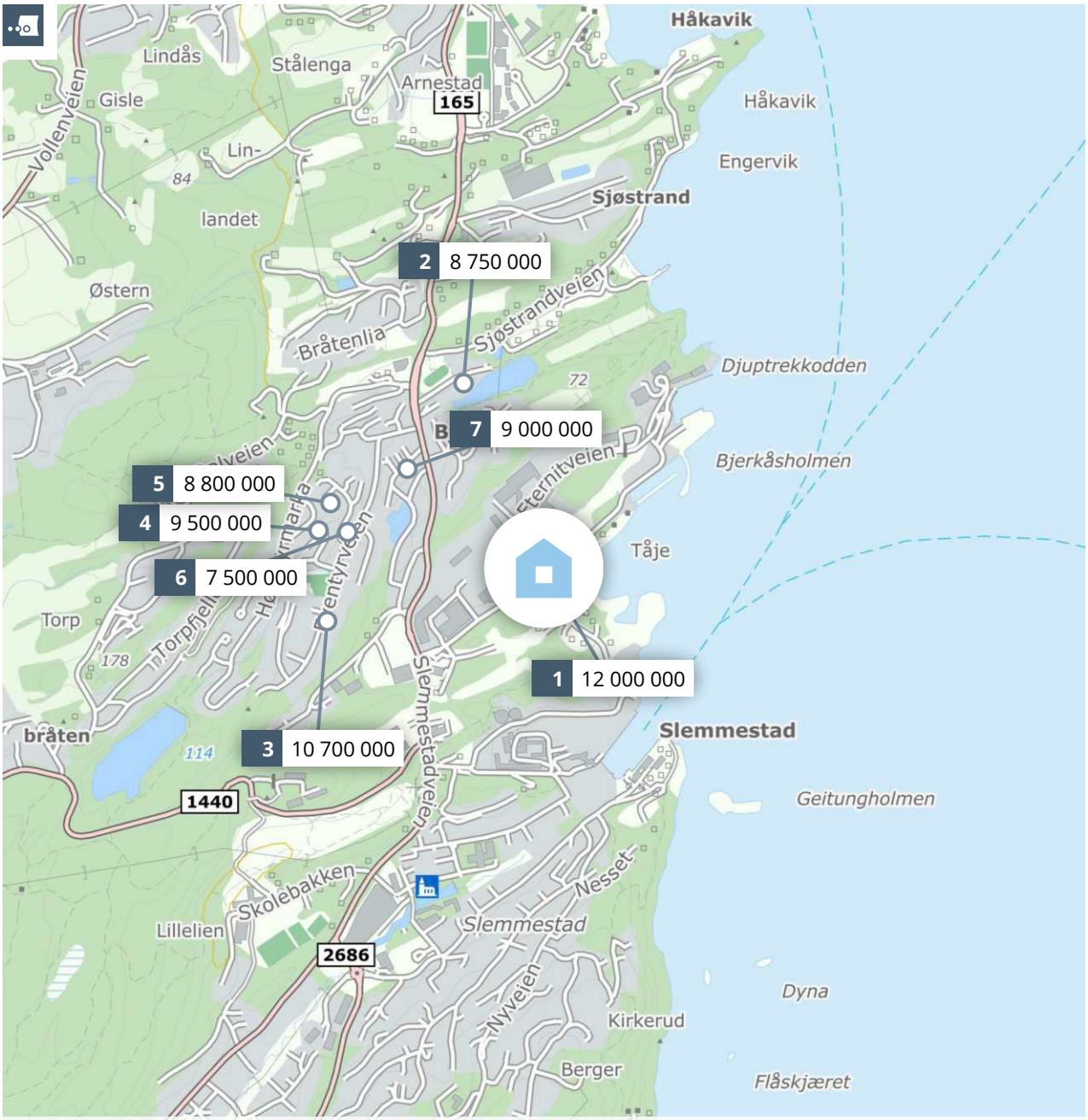
ix

Disse forskriftene trer i kraft straks.

Rett kopi bekreftes.
3/2 88 Lars Eri

MILJØVERNDEPARTEMENTET


SJØSTRAND 6
67/53
67/54
67/37
67/57
67/36
67/61
T 13
ELNESTANGEN
N
Målestokk 1:2000
Utsnitt av kommunalt
kartverk: T 13
Grense, verneforslag
MILJØVERNDEPARTEMENTET, SEPT. 1987



Meglers verdivurdering

BJERKÅSHOLMEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 16.06.2026

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: Carl Fredrik Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjerkåsholmen 6, 3470 SLEMMESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 68 BNR 378 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS SJØSTRAND

Verdivurdert til

11 950 000

-	11 950 000	49 585
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	241 m²	38 m²	- m²	97 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerkåsholmen 6 252 m² 1932 - m² 6 sov	24.01.2025	11 800 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**47 619**
2	Bjerkås terrasse 15 185 m² 1963 2 677 m² 4 sov	28.05.2025	8 450 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**47 297**
3	Eventyrveien 34 236 m² 1973 1 383 m² 4 sov	17.10.2022	11 200 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**45 339**
4	Prinsessestien 17 210 m² 1983 761 m² 4 sov	10.09.2024	9 750 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**45 238**
5	Påls vei 36 A 170 m² 1995 998 m² 3 sov	03.06.2026	8 950 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**51 765**
6	Eventyrveien 15 158 m² 1968 1 284 m² 4 sov	28.11.2025	7 990 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**47 468**
7	Hampengen 4 A 188 m² 1979 568 m² 4 sov	03.09.2024	9 500 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**47 872**

Flott familiebolig med fin beliggenhet. Utsikt og nærhet til sjøen.

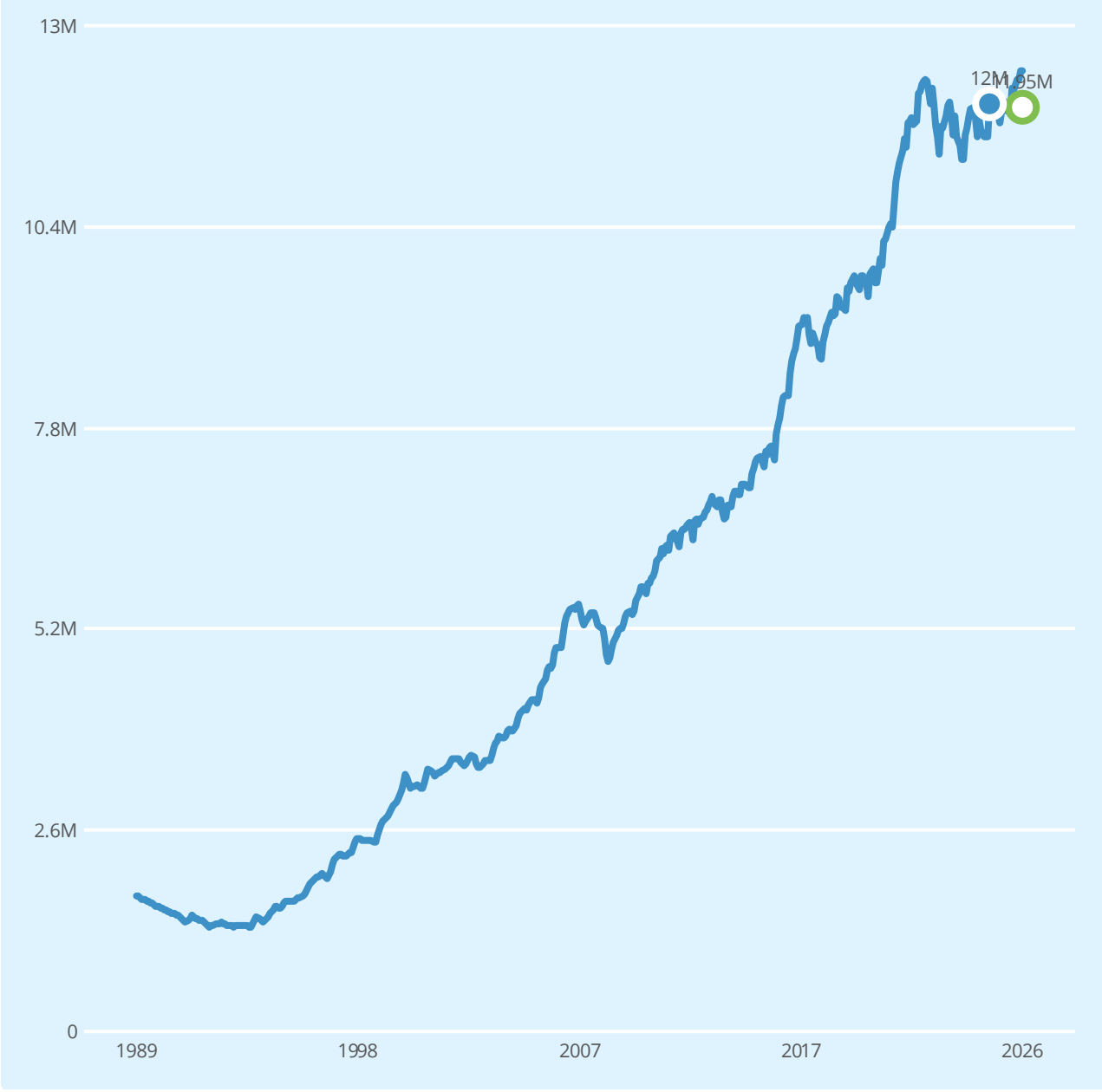
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2024	24.01.2025	24.04.2025	11 800 000	12 000 000	0	12 000 000	
10.07.2006		10.07.2006	-	2 066 667	-	2 066 667	1
24.11.1989		24.11.1989	-	760 000	-	760 000	1

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

Eneboliger til salgs i 3470 SLEMMESTAD nå

3
eneboliger til salgs

7.5M
7.3M
7 030 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Eneboliger solgt i 3470 SLEMMESTAD siste 3 mnd

14
eneboliger solgt

6.7M
6.5M
6 423 000 Prisantydning i snitt
6 317 000 Salgspris i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 585 Bjerkåsholmen 6 Totalpris 11 950 000
49 077 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

35 076 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Bjerkåsholmen 6

Nabolaget Vollen - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Slemmestad barneskole (1-7 kl.) 276 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 14 klasser	4 min 2.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 8.7 km
Asker videregående skole 486 elever	15 min 9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Slemmestad Ankertunet	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Eternitveien Totalt 6 ulike linjer	6 min 0.5 km
Heggedal stasjon Linje L1	10 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

BARNEHAGER

Vollen kystkulturbarnehage (1-5 år... 37 barn	0 min 0.1 km
Slemmestad barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.3 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 ... 82 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Slemmestad	4 min
Coop Extra Slemmestad	11 min

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

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	19 min
Vitusapotek Slemmestad Handelspark	4 min
Slemmestad Vinmonopol	19 min

SPORT

Øvre Bjerkås ballplass	13 min
Slemmestad idrettspark	18 min
Actic Slemmestad	4 min
SATS Slemmestad	19 min

«Luft og sjø. Oslofjordens fineste kystby.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Båt/ferge



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjerkåsholmen 6, 3470 Slemmestad
Gnr. 68, Bnr. 378, Snr. 1 og Gnr. 68, Bnr. 378, Snr. 2, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260035

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

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

E-post: carl.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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