

Oppsjømarka 85



Velkommen til

Oppsjømarka 85



Salgsoppgaven produsert 12. juni 2025

Vardåsen

Lekker enebolig med fantastisk beliggenhet | God standard og solfylt hage | Nærhet til skoler og barnehager

Prisantydning	10 350 000,-
Omkostninger	260 100,-
Totalpris	10 610 100,-
BRA-i	173 kvm
Totalt BRA	208 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1996

Megler	Janne Jæger-Amland
Telefon	917 79 993
E-post	j.amland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Oppsjømarka 85 - en lekker, lys og romslig enebolig med fantasisk beliggenhet! Boligen går over to plan og har en optimal planløsning med soveromsavd. oppe og stue/kjøkken samt utgang til terrasse og hage nede. Ut fra stue har du en flat, grønn og frodig hage med stor terrasse - perfekt for barnefamilier. Hagen er skjermet og solrik og med direkte adkomst til skogen. Boligen fremstår moderne og velholdt med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys.

- Fantastisk beliggenhet
- Skjermet, inngjerdet og solfylt hage/terrasse
- God standard
- Store vindusflater
- Velholdt og moderne
- God planløsning med soveromsavd. i 2.etg
- 4 store soverom
- 2 bad
- Peis i stue
- Kort vei til skoler, barnehager og kollektivtransport (buss hvert 10.min til Asker)

Arealer og innhold

BRA-i:	173 kvm
BRA-e:	35 kvm
Totalt BRA:	208 kvm
TBA:	96 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Stue, kjøkken, gang, kontor, vaskerom, entré og garderobe.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 89 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang, bod, kott, bad og fire soverom.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Garasje.
Total BRA: 35 kvm.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

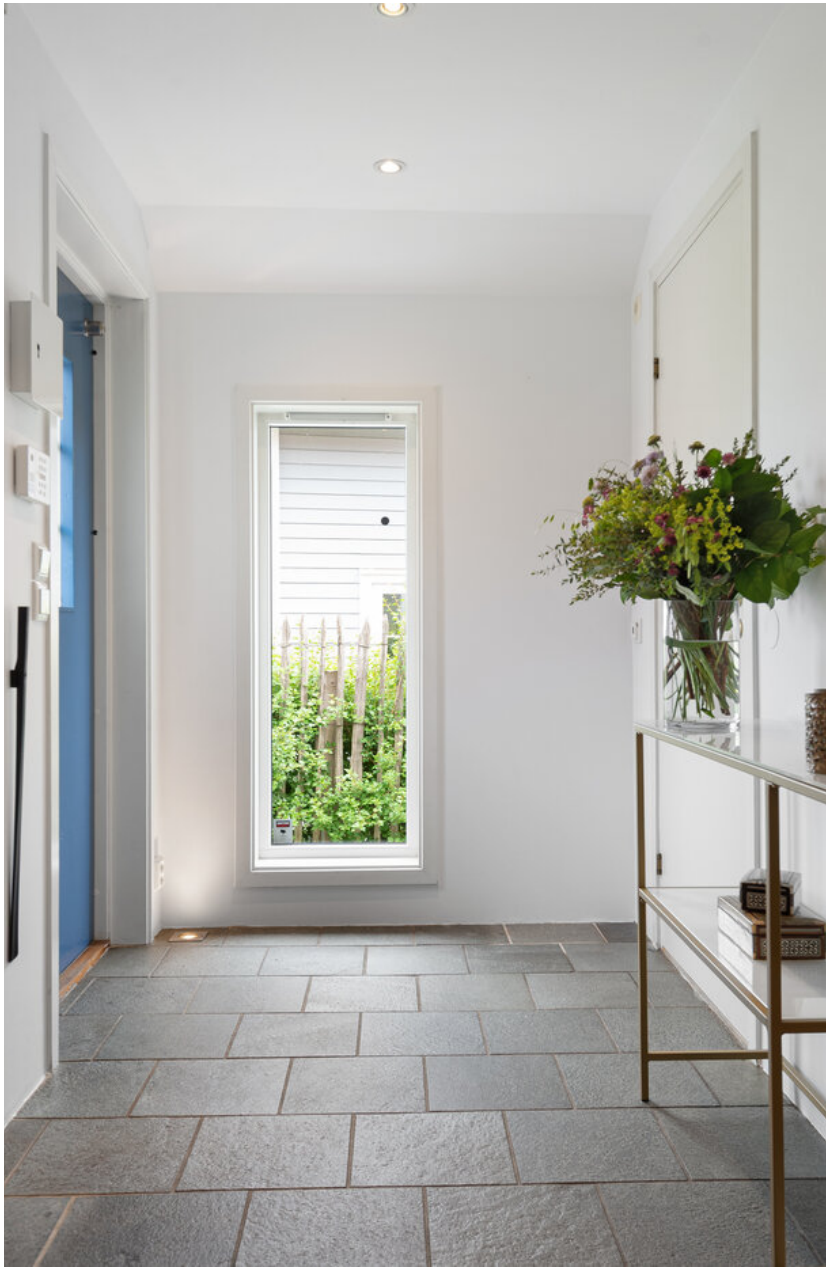
Forklaring av bilde/rommet








85
85

































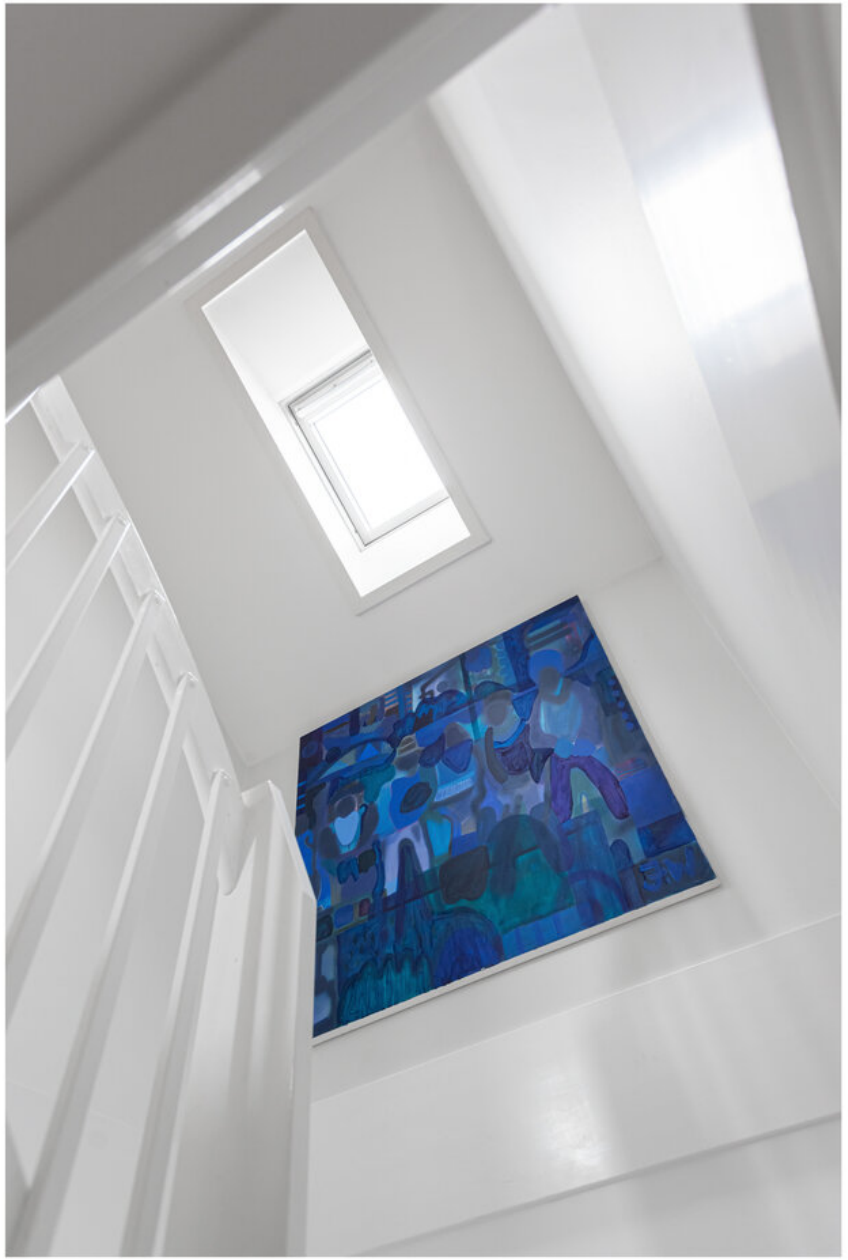


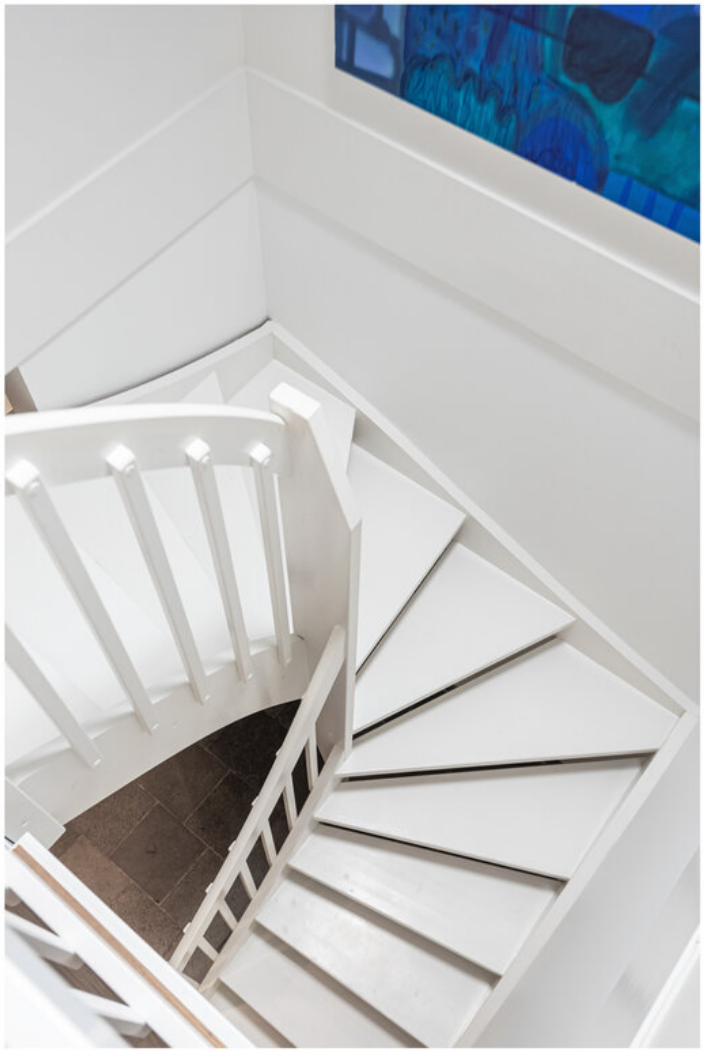



















pivot
pivot













































Informasjon

Oppsjømarka 85

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0230/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Oppsjømarka 85, 1385 ASKER
Gnr 89, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Nina Solheim
Bjørn Søeberg

Kjøpesum og omkostninger
10 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
258 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
260 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
279 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 610 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 629 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1996

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 173 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 208 kvm
TBA: 89 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Stue, kjøkken, gang, kontor, vaskerom, entré og garderobe.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 89 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang, bod, kott, bad og fire soverom.

Total BRA: 80 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Garasje.
Total BRA: 35 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Terrasse v/kjøkken og garasje: ca 32,9 kvm.
Terrasse v/stue: ca 40 kvm.
Platting i hage: ca 16 kvm.
Balkong: ca 7,1 kvm.

Gulvareal(GUA) 2.etasje: 86 kvm. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde.
S-rom 2.etasje: Bod. Kottet bak badet er ikke målbart pga lav takhøyde.
S-rom 1.etasje: Garderobe.

Innhold

1.etg: Gang, stue, kjøkken, WC/vaskerom, kontor, garderobe. Terrasse ut fra kjøkken og stue.
2.etg: Bod, gang, bad og soverom. Balkong ut fra soverom.

Standard

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Microsement på vaskerommet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1 og 3-stavs parkett. Flislagt gulv på bad, vaskerom, kjøkken, garderobe og i entré/gang.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann

Bygningsdeler som har fått TG2:
Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
Setninger i tilbygget (opptil 29 mm) målt i 2. etasje. Skjevheter i himling og sprekker mellom ny og gammel del. Anbefalt ettersyn, mulig behov for grunnstabilisering.

Drenering
Ingen rom under terreng, lav risiko for skader, men fall bør utbedres.

Yttervegger og veggkonstruksjon
Luftespalte bak kledning under anbefalt min. 18 mm. Manglende vannbrett over vinduer/dører gir økt fuktrisiko.

Vinduer og ytterdører
Sprekker og flassende maling på Velux-vinduer. Mangelfullt beslag og isolasjon ved balkongdører, risiko for fukt og skadedyr. Slitasje og subbing på dører. Vedlikehold og justering nødvendig. Vinduene (fra 1996) nærmer seg utskiftingsbehov.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Sutaksplater fra byggeår (1996) nærmer seg levetidsslutt (2026). Anbefalt inspeksjon ved kraftig regn.

Renner, nedløp og beslag
Nærmer seg levetidsslutt. Risiko for flassing/frostskader. Utskifting etter behov.

Innvendig Loft
Skjolder og glipper rundt pipeløp, mulig utetthet. Luftespalte ved raft må kontrolleres og opprettes korrekt (50 mm).

Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Løse og sprukne terrassebord, værslitasje og rust. Terrassebord delvis under gress – reduserer levetid.

Bad 2.etg Overflate vegger og himling
Fuktskader, sprekker og svertesopp.

Bad 2.etg Overflate gulv
Manglende drensspalte, vannansamling ved lekkasje.

Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Oversteget levetid, ingen dokumentasjon, tiltak bør vurderes.

Vaskerom Overflate vegger og himling
Manglende luftespalte, sprekker, høy alder.

Vaskerom Overflate gulv
For liten høydeforskjell ved dør, slitasje, hakk.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Ukjent membrantype, gammel sluk, rehabilitering anbefales.

Andre rom
Sprekker i overganger, fuktskader ved takvinduer og dører. Knirk i gulv.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Rør i yttervegg – frostfare. Kobberrør nær levetidsslutt. Innebygde blandebatterier uten overløp, manglende dokumentasjon.

Varmtvannsbereder
Over forventet levetid. Anbefalt utskiftning og ny strømtilkobling m/Waterguard.

Garasje – uthus
Fuktskjolder på OSB-plater og kledning. Svertesopp og lokale fuktskader. Taknedløp med frostskader og lekkasje i takrenner.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskillere
Avvik i 2. etasje overstiger 30 mm, altså over grensen satt i NS3600. Gjelder hovedsakelig soverom over tilbygg – sannsynlig årsak: setninger i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Avretting med avrettingsmasse. Prisoverslag inkluderer ikke nytt gulv, lister eller møblering. Ved økte setninger kan fundamentstabilisering bli

nødvendig.

TG2 (moderat avvik)
I 1. etasje: Avvik mellom 15–30 mm (over NS3600-toleranse). Rekkverk i 2. etasje: Høyde: 89 cm (kravet er 90 cm). Åpninger >10 cm – gir fallrisiko for barn.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkering i garasje og på gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjestetoilett; 2020 egen innsats med mikrosement oven på fliser. Hovedbad: totalrenovering ca 2010- mener det var AskerBadAs

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedbad: Totalrenovering Asker bad ca. 2010

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedbad- AskerBad- finnes dok men finner de ikke.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ildsted; 1998 Asker Tre&Mur Terrasse-2020 egeninnsats Tak og fasade renset og malt - nye vindskier 2024- byttet ca 6 bordkledninger Balkong 2024 Firma Steengruppen As

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker elektriske: innlagte kurser ifm kjøkken 2003 bad renovasjon 2010 samt ved elbillader 2020 og varmepumpeinstalasjon 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker elektriske as 2020

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny utekran 2025
Omlegging av vannrør ifm renovering kjøkken 2003 og bad 2010- AskerBad

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2002 Tømrermester Kjetil Eriksen

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja. Beskriv: Fuktskade under fuktmembran ved yttervegg til gjestetoilett.
Observert sølvfisk - behandlet med kiselgur og feller.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Vi bor ut til skogen så maur er uundgåelig men aldri i store mengder

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Husforsikring 2024 Storebrand skadenummer 6379166,1

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Etter renovering og utbygging i 2002

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

Enebolig over 2 etasjer + kaldtloft. Støpt såle, antatt fundamentert til komprimerte masser. Etasjeskiller av trebjelker. Bærende elementer av treverk, samt mulige innslag av stål. Yttervegger over terreng er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er bygget opp av taksperrer og takstoler. Taket er tekket med dobbelkrummet takstein og underliggende sutaksplater. Vinduer med 2 og 3-lags glass med varierende alder.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Robotgressklipper følger ikke med.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk. Vamrepumpe under trapp i 1.etg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Avløp: 5749,72,-
Feiing: 326,-
Renovasjon: 7 528,-
Vann: 5 444,-

Velavgift
Kr 5 000,- pr. år
Snømåking, vedlikehold av vei m.m inngår i den årlige kontigenten på kr 5000,-.

Referat fra ordinær generalforsamling for Høyden huseierforening ligger vedlagt.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 6800,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm kr 357,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1348,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 089 760,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 359 038,- pr. 2023

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 6379166

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 577 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et område med tilsvarende husbebyggelse fra samme tidsperiode.
Tomten er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og terrasser/plattinger.
Umiddelbar adkomst til skogholt bak boligen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Oppsjømarka 85 ligger suverent til, i enden av blindvei og rett ved skogen. Området består av eneboliger med stikkveier mellom og lekeplasser med grøntarealer. Her bor du rolig, skjermet og tilbaketrukket med kort vei til det meste - perfekt for barnefamilier.

Vardåsen tilbyr en fin balanse av rolige omgivelser og tilbud av det meste man trenger i hverdagen. Området er perfekt for familier, med nærhet til både skoler, barnehager og friluftsaktiviteter. Her finner du Vardåsen skole (1-7 kl.) i enden av veien og for de eldre barna er Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) en rask 6 minutters kjøretur unna. Asker videregående skole ligger også praktisk til, kun 8 minutter unna med bil.

For de minste er det flere barnehager i nærheten, inkludert Vardåsen barnehage (1-5 år) som også ligger i enden av veien. Asker byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Nærheten til skog og mark gir fantastiske muligheter for turgåing, sykling og andre utendørsaktiviteter. For de sportsinteresserte finnes Vardåsen Vel Sandvolleyballbane (6 minutter unna) og ballspill ved Vardåsen skole (8 minutter unna).

Dagligvarehandelen er enkel med Coop Extra Vardåsen (9 minutters gange) og Coop Extra Drengsrud (4 minutter med bil). Asker stasjon er lett tilgjengelig, kun 7 minutter unna, og tilbyder toglinjer som L1, F4, F5, RE11 og R12, som tar deg til Oslo på kun 18 minutter. For de som reiser ofte, er Oslo Gardermoen flyplass kun 1 time og 1 minutt unna. Asker er et attraktivt område med et bredt spekter av fasiliteter og et aktivt lokalmiljø. Med sin ideelle beliggenhet og familievennlige atmosfære, er Asker et perfekt sted å slå seg ned for både store og små.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

En del av bad i 2.etg er godkjent som bod i godkjente byggetegninger. For at den delen skal kunne kalles bad i byggemeldte plantegninger må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det opplyses om at deler av hage som brukes i dag er utenfor tomtegrensen. Se vedlagte tegninger fra kommunen for å se tomtegrenser.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.
Kommuneplaner
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 578 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal: 578 m

Reguleringsplaner
Id: 0220179C
Navn: Vardåsen nord
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 17.06.1992
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/468/179C_bestemmelser.pdf

Delarealer: Delareal 578 m
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn: B4

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/89/120:
28.08.1996 - Dokumentnr: 23036 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:120

09.07.1996 - Dokumentnr: 17988 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om at fremtidig utskilte parseller av d.e. gis rett til å føre vann-og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom hverandres parseller i den utstrekning Asker kommune finner dette nødvendig.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.03.1996 - Dokumentnr: 5608 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:95

11.03.1996 - Dokumentnr: 6269 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:98

11.03.1996 - Dokumentnr: 6271 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:99

11.03.1996 - Dokumentnr: 6272 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:100

11.03.1996 - Dokumentnr: 6274 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:101

11.03.1996 - Dokumentnr: 6279 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:102

11.07.1996 - Dokumentnr: 18384 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:103

11.07.1996 - Dokumentnr: 18385 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:104

11.07.1996 - Dokumentnr: 18386 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:105

11.07.1996 - Dokumentnr: 18389 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:106

11.07.1996 - Dokumentnr: 18408 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:107

11.07.1996 - Dokumentnr: 18408 - Målebrev

28.08.1996 - Dokumentnr: 23024 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:108

28.08.1996 - Dokumentnr: 23025 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:109

28.08.1996 - Dokumentnr: 23026 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:110

28.08.1996 - Dokumentnr: 23027 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:111

28.08.1996 - Dokumentnr: 23029 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:112

28.08.1996 - Dokumentnr: 23030 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:113

28.08.1996 - Dokumentnr: 23031 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:114

28.08.1996 - Dokumentnr: 23032 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:115

28.08.1996 - Dokumentnr: 23033 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:116

28.08.1996 - Dokumentnr: 23035 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:117

28.08.1996 - Dokumentnr: 23037 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:121

28.08.1996 - Dokumentnr: 23038 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:122

28.08.1996 - Dokumentnr: 23040 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:123

28.08.1996 - Dokumentnr: 23041 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:124

28.08.1996 - Dokumentnr: 23042 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:125

28.08.1996 - Dokumentnr: 23043 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:126

28.08.1996 - Dokumentnr: 23046 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:127

18.11.1996 - Dokumentnr: 32095 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:118

18.11.1996 - Dokumentnr: 32096 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:119

01.01.2020 - Dokumentnr: 242516 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:89 Bnr:97

01.01.2024 - Dokumentnr: 105113 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:89 Bnr:97

28.08.1996 - Dokumentnr: 23036 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:89 Bnr:97

28.08.1996 - Dokumentnr: 23036 - Målebrev

18.11.1996 - Dokumentnr: 32097 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1667442 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:89 Bnr:120

01.01.2024 - Dokumentnr: 105786 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:89 Bnr:120

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 450,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 200,-

Samlet skal selger betale kr. 177 840,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2025

Ansvarlig megler

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Oppsjømarka 85

Oppsjømarka 85

Nabolaget Vardåsen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 297 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	5 min 2.8 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	6 min 3.5 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 319 elever, 20 klasser	11 min 5 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	12 min 5.7 km
Asker videregående skole 486 elever	10 min 4.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 5.4 km

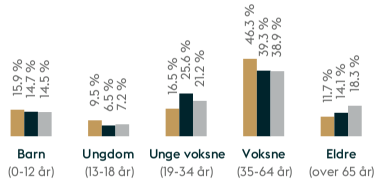
Offentlig transport

Oppsjøsvingen Linje 291	6 min 0.5 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	9 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	59 min

Barnehager

Vardåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 61 barn	20 min 1.5 km
Brendsrud barnehage (1-5 år) 48 barn	18 min 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vardåsen	819	339
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vardåsen skole	9 min
Vardåsen Vel Sandvolleyballban...	11 min
EVO Asker Sentrum	9 min
Actic Liertoppen	8 min

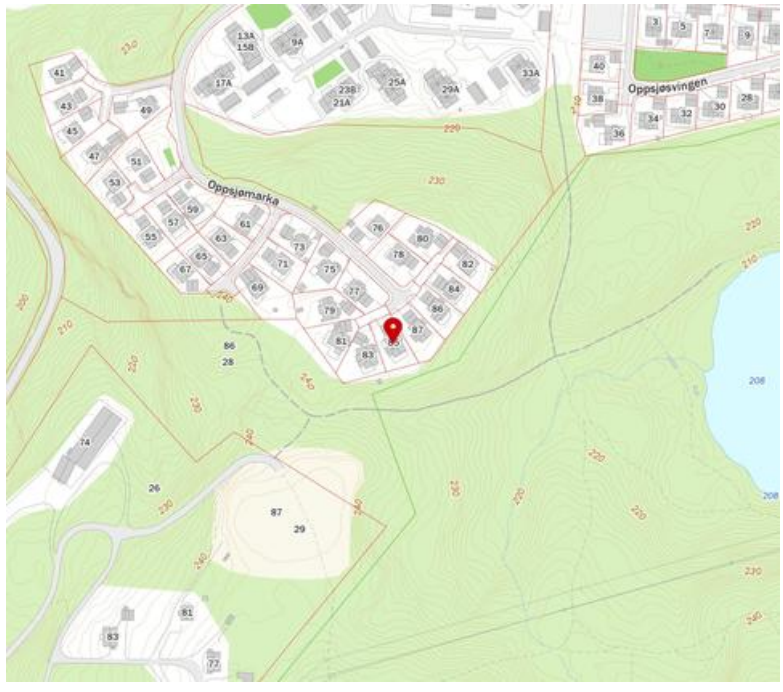
«Utrolig fint turterreng, med skog og mark rett utenfor døren. Flotte boliger de fleste meg egen hage. Gode naboer. Lite biltrafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100



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 2025

Enebolig
Oppsjømarka 85
1385 Asker

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 06/06/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 120
Hjemmelshaver:	Nina Solheim / Bjørn Søeberg
Tomt:	578 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1996
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke forelå tilstrekkelig sikringsutstyr for arbeider i høyden. Garasjen og boden i 2.etasje ble benyttet til lagring og overflatene var i stor grad tildekket av gjenstander/løsøre. Opplysninger i rapporten vedrørende årstall, utbedringer, vedlikehold etc er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver og har ikke blitt ytterligere kontrollert. Boligen er oppført etter en annen byggeforskrift og vil ikke møte dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. Været på befaringsdatoen var overskyet og ca 15 grader.
Oppdragsgiver:	Nina Solheim
Tilstede under befaringen:	Bjørn Søeberg
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende husbebyggelse fra samme tidsperiode. Tomten er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og terrasser/plattinger. Umiddelbar adkomst til skogholt bak boligen.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 etasjer + kaldtloft. Støpt såle, antatt fundamentert til komprimerte masser. Etasjeskiller av trebjelker. Bærende elementer av treverk, samt mulige innslag av stål. Yttervegger over terreng er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er bygget opp av taksperrer og takstoler. Taket er tekket med dobbelkrummet takstein og underliggende sutaksplater. Vinduer med 2 og 3-lags glass med varierende alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som velholdt og med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen.
Det ble påvist setninger i tilbygget i stuen med avvik opptil 25 og 29 mm på begge soverommene i retning mot balkongen. Avviket er også synlig i himlingen i stuen.
Overfladisk bruksslitasje forekommer på gulvet og øvrige flater, samt at innvendige dører kan trenge en justering. Stedvise sprekkdannelser har oppstått, da særlig i overgangen mellom huset og tilbygget i stuen.
Badet i 2.etasje har jevnt over normal slitasje på overflatene, stedvise sprekkdannelser og generell bruksslitasje forekommer. De innebygde blandebatteriene på badet har ikke et synlig overløp og det er ukjent om disse har en tilstrekkelig lekkasjesikring da dokumentasjon ikke foreligger.
Kjøkken fra HTH med jevnt over normal slitasje. En flis har gått av benkeplaten ved kjøkkenvasken.

Utvendige flater fremstår som velholdt, både tak og vegger ble malt i 2024.

ANNET:
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,37 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 1,39 - 3,28 m.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på våtrom og øvrige flislagte flater(ikke garderobe).
Åpen peis i stuen.
Varmepumpe under trappen i 1.etasje.
Automatiske sikringer.
Stoppekran og vannmåler er montert på kjøkkenet.
Varmtvannsbereder er montert bak badet i 2.etasje.
Alarm.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Brannslange er montert under kjøkkenvasken.

DOKUMENTKONTROLL:
www.asker.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
www.doctorg.no
www.nve.no
www.ngu.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Microsement på vaskerommet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1 og 3-stavs parkett. Flislagt gulv på bad, vaskerom, kjøkken, garderobe og i entré/gang.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
1998: Peis i stue.
2002: Tilbygg.
2003: Kjøkkeninnredning.
2015: Bad 2.etasje.
2020: Microsement på veggene i vaskerommet.
2020: Terrasse v/stue.
2020: Lader for el-bil.
2022: El-tilsyn.
2024: Varmepumpe.
2024: Fasaden ble malt.
2024: Balkongen ble oppgradert med nye terrassebord og kledning på rekkverk.
2024: Taket ble renset og malt.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	93	0	0	89	90	3
2. etasje	80	0	0	7	78	2
SUM BYGNING	173	0	0	96	168	5
SUM BRA	173					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	35	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	35	0	0	0	0
SUM BRA	35					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
1. etasje: Stue, kjøkken, gang, kontor, vaskerom, entré og garderobe.
2. etasje: Gang, bod, kott, bad og fire soverom.

BRA-e:
Garasje.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Terrasse v/kjøkken og garasje: ca 32,9 kvm.
Terrasse v/stue: ca 40 kvm.
Platting i hage: ca 16 kvm.
Balkong: ca 7,1 kvm.

Gulvareal(GUA) 2.etasje: 86 kvm. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde.

S-rom 2.etasje: Bod. Kottet bak badet er ikke målbart pga lav takhøyde.
S-rom 1.etasje: Garderobe.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

06/06/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

- Berggrunnen består av Granitt i følge ngu.no.
- Det er ikke påvist en risiko for kvikkleire i området rundt tomten i følge nve.no.
- Det har ikke blitt fremvist en radonmåling av luften i boligen. Boligen har ikke rom under terreng og risikoen for radon vil dermed reduseres.
- Det er ikke en registrert risiko for flom eller overvann på tomten i følge nve.no.

Betongsålen til den originale boligen fremstår med en planhet som er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600. Tilbygget mot terrasse/balkong har setninger på opptil 29 mm og dette tyder på at betongsålen fra 2002 har seget.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdet rundt boligen er i hovedsak skrånende fra boligen, men det forekommer områder hvor terrenget er ujevnt og faller inn mot boligen.
Boligen har ikke rom under terreng og risikoen for skader pga fall mot konstruksjonen er minimal, men bør uansett utbedres for å redusere belastningen på konstruksjonen.

Boligen har ikke en dreneringsløsning da det ikke er rom under terreng.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Ytterveggene er i original tilstand fra de respektive byggeårene mtp kledning, vindsperre og isolasjon. Kledningen ble malt opp i 2024 og fremstår med normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Mindre sprekkdannelser etc må forventes da kledningen har noe alder.
Det ble observert en liten luftespalte i bakkant av kledningen og denne bør være minst 18mm for å sikre tilstrekkelig med sirkulasjon av luft. Kledningen har ikke tatt synlig skade av at luftingen er begrenset.

Det er ikke montert vannbrett over flere av vinduene og dørene rundt boligen. Dette medfører at luftingen av kledningen over er begrenset og at evt kondens som oppstår bak kledningen/over vinduet ikke blir drenert ut, samt at vinduet får en økt fuktbelastning da vann ikke ledes ut fra vegglivet.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2005, 2008, 2009, 2010 og 3-lags glass fra 1996.
Veluxvinduer med 2-lags glass fra byggeåret og 2010. Glasset ble skiftet i 2010, karmen er original.
Sprekker i enkelte av karmene og flassende maling forekommer på flere av veluxvinduene og vedlikehold anbefales. Et takvindu er en risikokonstruksjon mtp innsig av fukt i konstruksjonen. Veluxvinduet i trapperommet ble ikke besiktiget pga manglende adkomst.

Balkongdører ut mot balkongen i 2.etasje med 2-lags glass av nyere dato(ikke synlig produksjonsår).
Beslaget under dørtersklene er ikke ført opp under dørtersklene og isolasjonen(skum) under dørterskelen er synlig.
Risiko for at gnagere kan komme inn i konstruksjonen, samt innsig av fukt.
Dobbel balkongdør med 2-lags glass fra 2002 på et soverom. Utvendig slitasje på karm med sprekker og flassende maling i treverket. Det mangler et beslag under dørterskelen og treverket under dørterskelen er eksponert.
Terrassedører med 2-lags glass fra 2002 i 1.etasje. Innvendig slitasje på karm, samt at dørbladet subber mot karm.
Justering og vedlikehold anbefales.
Terrassedør med 3-lags glass fra 1996.
Ytterdør fra byggeåret med Yale doorman kodelås. Dørbladet subber mot karm og justering av karmen anbefales.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Takkonstruksjonen fremstår uten tegn til synlige deformasjoner i mønet eller heng i taksperrene/stolene. Noe nedbøy må forventes da treverk vil sige med årene.
Lufting av takkonstruksjonen via spalter i gesimskassene/raftet og via kaldtloftet. Fluenetting er montert.
Takkonstruksjonen fra 2002(tilbygg) er ikke synlig pga begrenset med adkomst og at taket til tilbygget over stuen er oppført uten et kaldtloft.

Merknader: Se kommentarer om lufting og skjolder under punkt 5.1 - Loft.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1996

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen er original fra byggeåret og består av dobbelkrummet takstein og underliggende sutaksplater.
Taket ble vasket og malt i 2024 og overflaten til taksteinen har ingen særlige bemerkninger.
Feiestige er montert. Snøfanger er kun montert på takflaten over inngangspartiet og sådan iht datidens krav.
Dagens forskrift krever at det skal være montert snøfangere i praksis rundt hele huset.

Underliggende sutaksplater er originale fra byggeåret og passerer forventet levetid på 30 år ila 2026. Dette medfører at utskiftning av taktekkingen må påregnes på sikt. Ettersyn av kaldtloftet anbefales ved krafting regn eller slagregn i tilfelle det trekker inn på loftet.

Merknader:

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av emaljert stål. Nedbør ledes ut på terrenget hvor det spres naturlig.
Det ble ikke påvist tegn til frostspreng på befaringsdatoen. Løpende utskiftning anbefales hvis dette oppstår.

Merknader: Emaljerte nedløp, renner og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Kaldtloft med adkomst via loftsstige i 2.etasje.
Lufting er etablert via gesimsen/raftet. Det bemerkes at raftepappen har på flere steder vridd seg og gjør at luftespalten har blitt forminsket. Luftingen må ettergås slik at spalten er 50 mm mellom raftepappen og undertaket(sutaksplatene).
Det ble observert stedvise skjolder i skjøtene til sutaksplatene og ettersyn anbefales ved kraftig nedbør.
Skjolder på sutaket ble observert rundt pipeløpet, samt lysglipper mellom beslag og pipeløp. Dette tyder på at det kan være en utetthet i beslaget rundt pipeløpet som må etterses.

Merknader: Gulvet er delvis gangbart og medfører at gjenstander kan lagres på loftet. Det anbefales at dette unngås da gjenstander kan forhindre utluftingen av takkonstruksjonen.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Balkong med adkomst fra soverommene i 2.etasje. Rekkverket ble målt til 91 cm og er iht datidens krav. Det bemerkes at rekkverket ble oppgradert med ny kledning i 2024 og kan med fordel ha blitt hevet til 100 cm slik at det hadde vært iht dagens krav.
Overflatene er kledd med impregnerte terrassebord og fremstår uten særlige bemerkninger. Åpen konstruksjon/bjelkelag fra 2002.

Fransk balkong med adkomst fra soverommet over kontoret(tilbygg 2002). Rekkverket ble målt til 107 cm høyt og er iht dagens krav.

Terrasse foran kjøkken og mot garasjen:
Impregnert terrassebord med værslitt overflate. Flere bord er løse da skruene har knekt. Sprekker i treverket forekommer.
Vedlikehold anbefales. Rekkverk er ikke nødvendig da terrassen ligger på terreng.

Platting i hagen:
Impregnerte terrassebord med generelt normal slitasje. Noe grønske og værslitt overflate forekommer. Vedlikehold anbefales.

Terrasse ved stue:
Terrassebord av Møre-royal eller tilsvarende. Overflaten fremstår med normal slitasje og har begynt å få en naturlig patina.
Stedvis ligger terrassebordene under gress og dette medfører at terrassebordene får en forkortet levetid.
Rustdannelser rundt flere av skruehodene forekommer.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at dagens gjeldene TEK ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløpet består av pipelementer og er synlig på minst 2 sider gjennom hele boligen.
Sotluke er montert på kjøkkenet. Åpen peis er montert i stuen og med en tilstrekkelig glassplate foran ildstedet.
Blikkslått skorstein over tak(se bemerkning under punkt 5.1 - Loft).

Merknader: Vedholderen i stuen er boltet fast i peiskappen. Pipeløpet går på kjøkkenet og det antas at dette ikke har noen påvirkning på pipeløpets integritet. Et pipeløp skal generelt ikke brukes til innfestning.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillerene har følgende avvik i planheten:
2.etasje:
- Soverom: 29 mm internt.
- Soverom: 25 mm internt.
- Soverom: 15 mm internt.
- Soverom: 5 mm internt.

Totale avvik i etasjen ble målt til å være høyere enn 30 mm og overstiger toleransekraver som er satt i NS3600.

1. etasje:
- Stue: 25 mm internt, hvor av 15 mm fra søylene og til ytterveggen mot terrassen(tilbygg).
- Kontor: 5 mm internt.
- Gang: 5 mm internt.
- Kjøkken: 5 mm internt.

Trappen mellom etasjene har malte trinn og fremstår med normal slitasje. Ingen unormal knirk ble bemerket ved normal gange i trappen.
Rekkverket i 2.etasje ble målt til 89 cm og er lavere enn kravet på 90 cm. Rekkverket i trappen ble sporadisk målt til 90 cm.
Åpningene i rekkverket og på et punkt mot veggen ble målt til å være større enn kravet på 10 cm og dette medfører en fallrisiko da mindre barn kan få hodet i mellom.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Eksisterer ikke

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad 2.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2010 med flislagte vegger og slett himling.
Stedvise sprekkdannelser i himlingen forekommer. Øvrige flater med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen.
Forekomster av svertesopp i silikonfugene i dusjen og misfarginger i fugene.

Mekanisk avtrekk, merk at ventilen er montert et stykke ned på veggen ved dusjen. Høyere plassering er å foretrekke da varm og fuktig luft stiger.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Vinduet er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt. Fuktskader på utforingen forekommer.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Overflaten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50. Øvrig gulv har et fallforhold på ca 1:200 i retning av dusjen og lekkasjevann ledes til sluk.
Merk at lekkasjevann fra toalettet vil ledes mot dusjveggen og fallet på gulvet gjør at vannet vil samles på dette punktet.
Det er er ikke etablert en drensspalte i glasset og vannet vil ikke ledes direkte til sluket.

I 2010 var det en overgangsperiode mellom TEK-97 og TEK-10 hvor begge forskrifter kunne benyttes. Fallforholdet anses som tilstrekkelig iht TEK-97.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2010
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2010 med tilhørende vannlås. Det er ukjent om det er etablert et sluk under badekaret da denne flaten ikke er synlig. Badekaret har høy vekt og kan ikke med letthet flyttes.
Det ble observert en banemembran og klemring i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført da bunnsvillen til veggen bak dusjen er tilgjengelig via boden. Fuktsøk ble utført direkte i bunnsvillen og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

©bmtf.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet er i hovedsak originalt fra byggeåret og veggene ble påført microsement i 2020. Bakenforliggende flis/overflate er fra byggeåret.
Stedvise sprekkdannelser forekommer i overflaten til microsementen.

Et skår i glasset over servanten forekommer.
Mekanisk avtrekk via viften i boden bak badet i 2.etasje. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Enkelte avskallinger/hakk i flisene forekommer og stedvis høy slitasje på overflaten.

Fallforholdet ble målt til ca 1:50 i dusjen og øvrig gulv har et fallforhold på ca 1:200 i retning av dusjen. Fallforholdet på gulvet anses å være iht datidens krav(TEK-97).
Området under vaskesøylen ble ikke besiktiget og fallforholdet på dette punktet er ukjent(skal være 1:50).
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran under dørterskelen ble målt til mindre enn 25 mm(dagens krav).

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket er fra byggeåret.
Det ble ikke observert en membran i sluket og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.
Merk at før TEK-97 så var det vanlig at baderomsgulv mot grunn ikke ble påført en membran da vannet i teorien vil trekke ned i grunnen under. En risiko for at det ikke er påført en membran på gulvet er dermed tilstede.

Gjennomføringene til vannrørene og avløpet under servanten er ikke tilstrekkelig forseglet med en membran og det er mulig å se direkte inn i veggen. Merk at vannrørene går i en yttervegg og løper dermed en risiko for frostspreng ved lave temperaturer.

Det frarådes at dusjen benyttes da våtrommets tettesjikt har passert forventet levetid. Ved ønske om å dusje på vaskerommet så bør det monteres et dusjkabinett.

Hulltagning ble ikke utført i tilstøtende konstruksjoner. Inspeksjonsluken ved stoppekranen på kjøkkenet ble benyttet for adkomst da denne er rett bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.
Hjemmelshaver opplyser forøvrig at dusjen benyttes sjeldent og fuktbelastningen på overflaten er dermed sporadisk.

Merknader:

©bmtf.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2003

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2003 med benkeplater av heltre, flislagt backsplash og slette skapfronter. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilator med utkast til friluft. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk av kjøkkenet.

Merknader: Røret fra ventilatoren har hoppet av og må remonteres slik at luften blåses ut av boligen.
Det har gått av/løsnet en flis av benkeplaten ved kjøkkenvasken.
Jevnt over normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Boligens andre rom fremstår som generelt velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.

Det forekommer støvkondens i himlingen i 2.etasje og dette tyder på at det forekommer en kuldebro i takkonstruksjonen.
Sprekkdannelser har oppstått på flere vegger og i himlingen, særlig i overgangen mot tilbygget i 2.etasje.
Fuktskade på parketten forekommer under flere av takvinduene og foran balkong/terrassedørene.
Stedvis knirk i gulvet forekommer.
Overfladisk slitasje på parketten forekommer på flere steder og må forventes da boligen er brukt.

Merknader: Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1996/2003/2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(bad 2.etg) og kobberrør.
Det er montert et fordelerskap i boden bak badet for vanntilførselen til badet. Et overløp er montert og lekkasjevann fra anlegget skal ledes ut på badet via en siklemikk(grått deksel). Kursene i fordelerskapet er merket. Sekundær stoppekran er montert i skapet.
Hovedstoppekranen og tilhørende vannmåler er montert på kjøkkenet og stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Vannrørene på vaskerommet går i ytterveggen og dette utgjør en risiko for frostspreng ved lave temperaturer.

Avløpene består av PVC og er i hovedsak skjult i rørgater og ble derfor ikke besiktiget. Stakeluke er montert ved stoppekranen på kjøkkenet. Lufting over tak er etablert.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet i 2.etasje. Drensspalte er etablert for synliggjøring av lekkasjevann.

Det er innebygde blandebatterier på badet i 2.etasje og det er ikke etablert et overløp fra disse. Dokumentasjon på utførelse eller FDV-dokumentasjon for produktet må fremvises slik at det kan avklares hvordan lekkasjevann håndteres.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Plastrør har en forventet teknisk levetid på ca 50 år.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1996

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1996, montert i boden bak badet i 2.etasje.
Strømtilførsel via en stikkontakt iht datidens krav. Dagens krav(siden 2010) er at strømtilførselen skal gå via en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp.
Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og det anbefales at det monteres en waterguard i tilfelle det oppstår en lekkasje.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2024

Varmepumpe(luft-luft) fra 2024 er montert under trappen i 1.etasje. Ingen overfladiske avvik ble påvist.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er ca 15 år. Service ca hvert 2.år anbefales for å sikre lang levetid og effektivitet.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1996

Boligen har mekanisk ventilasjon.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Avtrekket i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en vifte i boden bak badet. Avtrekk er montert på badet og vaskerommet.
Friskluftsventiler er montert i de fleste vinduskarmene og i enkelte yttervegger. Disse bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette er nødvendig for at avtrekket skal ha forventet effekt.

Dørtersklene i boligen er i hovedsak høye og dette medfører at luften ikke kan sirkulere mellom rommene når dørene er lukket. Dette kan føre til at det lettere dannes kondens på vinduskarmer etc.

Merknader: Avtrekksviften har ukjent alder og må forventes å være original og kan dermed ha høy alder. Ukjent servicehistorikk.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Dobbelgarasje på ca 35 kvm(5,79(d) x 5,98(b)). To stk garasjeporter med elektrisk portåpner. Lader for el-bil er montert.

Betongsåle med stedvise flassende betonghinne. Ytterveggene er oppført som lett bindingsverk og kledd med OSB-plater. Stedvis synlig isolasjon i veggene. OSB-platene er plassert direkte mot betongen og har fått skjolder i nedre del av platene.
Noe svertesopp på undersiden av sutaksplatene.

Utvendig kledning fremstår jevnt over med normal slitasje, men det ble observert områder på baksiden av garasjen hvor kledningen ligger tett mot/under terreng og kledningen har begynt å få fuktskader. Stedvis utskiftning anbefales.

Taket er tekket med dobbelkrummet takstein. Snøfangere er ikke montert. Ukjent helningsgrad på taket, hvis helningen er over 27 grader så bør det monteres snøfangere da snø og is lettere kan skli av.
Taknedløp med frostspreng. Takrennen på baksiden av noe ujevnt og det ble observert dryppmerker fra skjøten til takrennen.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1996

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert sporadisk siden byggeåret og det ble ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte arbeider.
Hjemmelshaver opplyser at det ble foretatt et el-tilsyn i 2022 og at det ikke ble påvist avvik. Bekreftelse på endt tilsyn fra Elvia ble ikke fremvist og bør innhentes.
Merk at et avsluttet el-tilsyn ikke gir en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.

Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs og varierende alder på sikringene. 20 amp kurs til laderen for el-bil.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert, men kan med fordel renskrives i forbindelse med f eks en el-kontroll.

Det bemerkes at flere av spottene i boligen er av halogen og det anbefales at disse skiftes ut til LED, samt at armatur og trafoer etterses av en elektriker.
Det ble observert koblingspunkter som ikke var tildekket med et lokk og ledningene var eksponert.
Løse stikkontakter ble observert. Ettersyn anbefales.

Merknader: På bakgrunn av at det ikke ble fremvist samsvarserklæringer så skal det anbefales at det utføres en el-kontroll av el-anlegget, men merk at det ble utført et el-tilsyn i 2022 hvor det ikke ble påvist avvik ved stikkprøver.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger fra 2002 når tilbyggene ble oppført.
Disse samsvarer i stor grad med utformingen av dagens bolig, men flere avvik forekommer.
1.etasje:
- Dagens inngangsparti har blitt utvidet med ca 3 kvm og utvidelsen er ikke tegnet inn i byggetegningene fra 2002.
- Entreen/hall har blitt utvidet. Tidligere gikk det en lettvegg mellom entreen og trapperommet, denne er nå fjernet og en ny vegg ble oppført mellom trappen og mot stuen.
- Døråpning inn til kjøkkenet fra entreen har blitt blendet igjen.
2.etasje:
- Hovedsoverommet har blitt utvidet i retning av de andre soverommene. Deler av gangen har blitt innlemmet i hovedsoverommet.
- Boden i gangen har blitt oppført og arealet var tidligere en del av det sideliggende soverommet.
- Badet har blitt utvidet og en tidligere bod har blitt innlemmet i arealet.

Ferdigattest fra 06.05.1998 foreligger for boligen og tilhørende garasje.
Det ble ikke observert en ferdigattest for arbeidene som ble utført i 2002.

Det ble fremvist en perm med dokumenter fra overtagelsen av boligen i 1996. Dokumentasjon på nyere arbeider ble ikke fremvist, men hjemmelshaver opplyser at disse foreligger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Ferdigattest for tilbyggene som ble oppført i 2002 bør innhentes hvis mulig.
Inngangspartiet som ikke er byggemeldt må meldes inn slik at omrisset av boligen er riktig.
Tegninger som viser boligen "som bygget" må sendes inn samtidig som en eventuell søknad om ferdigattest.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Setninger i tilbygget mot terrassen/balkongen har oppstått og avvik opptil 29 mm ble målt på et soverom i 2.etasje. Synlige skjevheter i himlingen i stuen og sprekkdannelser ble observert i overgangen mellom ny og gammel del på soverommene over stuen. Ettersyn anbefales og mulig behov for stabilisering av grunnen kan være nødvendig hvis avviket øker.
1.3	Drenering
	Boligen har ikke rom under terreng og risikoen for skader pga fall mot konstruksjonen er minimal, men bør uansett utbedres for å redusere belastningen på konstruksjonen.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Det ble observert en liten luftespalte i bakkant av kledningen og denne bør være minst 18mm for å sikre tilstrekkelig med sirkulasjon av luft. Kledningen har ikke tatt synlig skade av at luftingen er begrenset og avviket anses ikke som kritisk. Det er ikke montert vannbrett over flere av vinduene og dørene rundt boligen. Dette medfører at luftingen av kledningen over er begrenset og at evt kondens som oppstår bak kledningen/over vinduet ikke blir drenert ut, samt at vinduet får en økt fuktbelastning da vann ikke ledes ut fra vegglivet.
3.1	Vinduer og ytterdører

	Sprekker i enkelte av karmene og flassende maling forekommer på flere av veluxvinduene og vedlikehold anbefales Balkongdører 2.etg: Beslaget under dørterskelene er ikke ført opp under dørterskelene og isolasjonen(skum) under dørterskelen er synlig. Risiko for at gnagere kan komme inn i konstruksjonen, samt innsig av fukt. Balkongdør 2.etg(fransk balkong): Utvendig slitasje på karm med sprekker og flassende maling i treverket. Det mangler et beslag under dørterskelen og treverket under dørterskelen er eksponert. Risiko for innsig av vann inn i konstruksjonen. Terrassedører og inngangsdør 1.etg: Innvendig slitasje på karm, samt at dørbladet subber mot karm. Justering og vedlikehold anbefales. Vinduene og dørene fra 1996 begynner å få høy alder og utskiftning må påregnes på sikt. Normalt vedlikehold må utføres for at forventet levetid skal kunne oppnås.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Underliggende sutaksplater er originale fra byggeåret og passerer forventet levetid på 30 år ila 2026. Dette medfører at utskiftning av taktekkingen må påregnes på sikt. Ettersyn av kaldtloftet anbefales ved krafting regn eller slagregn i tilfelle det trekker inn på loftet.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Taknedløp, renner og beslag nærmer seg forventet levetid og risikoen for at emaljen begynner å flasse av øker. Løpende utskiftning hvis det oppstår flassende emalje eller frostspreng anbefales.
5.1	Innvendig Loft
	Skjolder på sutaket ble observert rundt pipeløpet, samt lysglipper mellom beslag og pipeløp. Dette tyder på at det kan være en utetthet i beslaget rundt pipeløpet som må etterses. Det ble observert stedvise skjolder i skjøtene til sutaksplatene og ettersyn anbefales ved kraftig nedbør. Det bemerkes at raftepappen har på flere steder vridd seg og gjør at luftespalten har blitt forminsket. Luftingen må ettergås slik at spalten er 50 mm mellom raftepappen og undertaket(sutaksplatene).
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Terrasse foran kjøkken og mot garasjen: Impregnert terrassebord med værslitt overflate. Flere bord er løse da skruene har knekt. Sprekker i treverket forekommer. Vedlikehold anbefales. Terrasse ved stue: Stedvis ligger terrassebordene under gress og dette medfører at terrassebordene får en forkortet levetid. Rustdannelser rundt flere av skruehodene forekommer.
10.1.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Fuktskader på utforingen til vinduet og sprekker i himlingen forekommer. Forekomster av svertesopp i silikonfugene i dusjen og misfarginger i fugene. Rens av fugene med f eks klorin kan forsøkes. Hvis svertesoppen er gjentagende så må silikonfugene skiftes ut.
10.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Lekkasjevann fra toalettet vil ledes mot dusjveggen og fallet på gulvet gjør at vannet vil samles på dette punktet. Det er er ikke etablert en drensspalte i glasset og vannet vil ikke ledes direkte til sluket. Vannansamlinger kan dermed forekomme ved en lekkasje.
10.1.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert minimum forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak på sikt for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Ukjent om det er et sluk under badekaret. Hvis det er et sluk her så må det etableres en bedre adkomst for regelmessig vask og ettersyn.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig. Stedvise sprekkdannelser forekommer i overflaten til microsementen. Generelt høy alder på bakenforliggende konstruksjon.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv

	Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran under dørterskelen ble målt til mindre enn 25 mm(dagens krav). Enkelte avskallinger/hakk i flisene forekommer og stedvis høy slitasje på overflaten.
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket har høy alder og en eventuell membran har passert forventet levetid. Utskiftning av våtrommets tettesjikt og nytt sluk anbefales, dette medfører generelt at våtrommet blir rehabilitert i sin helhet. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og membranen var ikke synlig i sluket. Membranen kan ikke konstateres visuelt i sluket eller ved bruk av dokumentasjon. Gjennomføringene til vannrørene og avløpet under servanten er ikke tilstrekkelig forseglet med en membran og det er mulig å se direkte inn i veggen.
12.1	Andre rom
	Sprekkdannelser har oppstått på flere vegger og i himlingen, særlig i overgangen mot tilbygget i 2.etasje. Fuktskade på parketten forekommer under flere takvinduer og foran balkong/terrassedørene. Stedvis knirk i gulvet forekommer.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vannrørene på vaskerommet går i ytterveggen og dette utgjør en risiko for frostspreng ved lave temperaturer. Kobberrørene overstiger ila kort tid forventet levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales ved anledning. Det er innebygde blandebatterier på badet i 2.etasje og det er ikke etablert et overløp fra disse. Dokumentasjon på utførelse eller FDV-dokumentasjon for produktet må fremvises slik at det kan avklares hvordan lekkasjevann håndteres. Dokumentasjon på anlegget er generelt fraværende.
13.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Utskiftning av strømtilførselen til en fast kobling iht dagens krav og en waterguard anbefales.
14.1	Garasje – uthus
	OSB-platene er plassert direkte mot betongen og har fått skjolder i nedre del av platene. Noe svertesopp på undersiden av sutaksplatene. Det ble observert områder på baksiden av garasjen hvor kledningen ligger tett mot/under terreng og kledningen har begynt å få fuktskader. Stedvis utskiftning anbefales. Taknedløp med frostspreng. Takrennen på baksiden av noe ujevnt og det ble observert dryppmerker fra skjøten til takrennen. Lokale utbedringer anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	TG 3: Totale avvik i 2.etasjen ble målt til å være høyere enn 30 mm og overstiger toleransekravet som er satt i NS3600. Avviket forekommer i hovedsak på soverommene over tilbyggene og dette medfører med sannsynlighet at det har forekommet setninger i disse delene av huset. Avretting kan utføres ved å benytte avrettingsmasse for et ønske om et plant gulv. Prisestimatet inkluderer kun avretting, ikke ny parkett, belistning, innredning etc og gjelder bare avvik nevnt som TG3. Hvis det oppstår ytterligere forandringer kan det være nødvendig å stabilisere fundamentene. TG 2: Avvikene i etasjeskilleren i 1.etasje overstiger toleransekravene som er satt i NS600(15-30mm). Rekkverket i 2.etasje ble målt til 89 cm og er lavere enn kravet på 90 cm. Åpningene i rekkverket og på et punkt mot veggen ble målt til å være større enn kravet på 10 cm og dette medfører en fallrisiko da mindre barn kan få hodet i mellom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solheim, Nina	9578-5999-4-832180	2025-06-05 19:31:27
Søeberg, Bjørn	9578-5999-4-2463903	2025-06-05 19:26:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0230/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oppsjømarka 85, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Bjørn Søeberg, Nina Solheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 1996

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6379166
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjestetoilett; 2020 egen innsats med mikrosement oven på fliser. Hovedbad: totalrenovering ca 2010- mener det var AskerBadAs

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedbad: Totalrenovering ca Asker bad ca2010

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedbad- AskerBad- finnes dok men finner de ikke.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ildsted; 1998 Asker Tre&Mur Terrasse-2020 egeninnsats Tak og fasade renset og malt - nye vindskier 2024- byttet ca 6 bordkledninger Balkong 2024 Firma Steengruppen As

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker elektriske: innlagte kurser ifm kjøkken 2003 bad renovasjon 2010 samt ved elbillader 2020 og varmepumpeinstalasjon2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker elektriske as 2020

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny utekran 2025 Omlegging av vannrør ifm renovering kjøkken 2003 og bad 2010-AskerBad

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2002 Tømrermester Kjetil Eriksen

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Fuktskade under fuktmembran ved yttervegg til gjestetoilett. Observert sølvfisk - behandlet med kiselgur og feller.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Vi bor ut til skogen så maur er uundgåelig men aldri i store mengder

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Husforsikring 2024 Storebrand skadenummer 6379166,1

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Etter renovering og utbygging i 2002

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0230/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Søeberg, Bjørn	**2025-06-05**	**Solheim, Nina**	**2025-06-05**

Identifikasjon

bankID Søeberg, Bjørn

Identifikasjon

bankID Solheim, Nina

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

HØYDEN HUSEIERFORENING

Til: HUSEIERNE

Asker, 3. Juni 2025

Referat fra ordinær Generalforsamling

Sted: Vardåsen skole (utomhus, ved inngangen)
Tid: Tirsdag 3 juni 2025 kl. 18:00

DAGSORDEN:

1. **Godkjenning av innkalling**
2. **Registrering av stemmeberettigede og godkjenning av fullmakter 5 (4 fra styret)**
3. **Valg av møteleder og referent**
4. **Valg av 2 huseiere til undertegning av protokoll (Jerker og Øyvind**
5. **Årsmelding fra styret**
6. **Godkjenning av regnskap**
7. **Budsjett**
8. **Valg av styre**
9. **Saker til behandling**
10. **Eventuelt**

1. **Innkalling**
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes. **Innkalling ble godkjent**

2. **Registrering av stemmeberettigede og godkjenning av fullmakter**
En person fra hver husstand har stemmerett
Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn 1 fullmakt, jfr. vedtektene § 5, 1. ledd. Fullmakt leveres ved ankomst til møtet.

Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som vedtektsendringer, hvor det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jfr. vedtektene § 5, 2. ledd.

5 stemmeberettigede ble notert (4 fra styret)

3. **Valg av møteleder og referent**
Valg av møteleder: Styret innstiller Jerker

Jerker Carlquist Styreleder
Ragnhild Skaale Styremedlem og kasserer
Erling Langeland Styremedlem
Cato Rypdal Styremedlem

Styret har avholdt et styremøter i inneværende periode, samt utvekslet informasjon og delegert oppgaver via mail.

I perioden har styret arbeidet med følgende saker:

a) **Brøyting av stikkveier og strøsand**
- Avtalen med Rønning fungerer fortsatt tilfredsstillende da styret kun har registrert mindre alvorlige avvik fra huseierne.

b) **Individuell dugnad med 2 containere for hageavfall**
- Ble gjennomført 8. mai 2025.

c) **17. Mai komiteen Vardåsen Skole 2025**
- Huseierforeningen støttet med 3.000 kr til Vardåsen Skole FAU.

d) Meldt til kommune fra styret at kommunen overtar vedlikehold av lys i private stikkveier

Forslag til vedtak: Årsmelding godkjennes. **Godkjent**

6. REGNSKAP
Regnskapet er vedlagt.

På grunn av mildere og mindre vekslende vinter så blev kostnadene for strøing og at vi ikke trengte å kjøre vekk snø noe mindre i år enn forventet så gikk huseierforeningen med overskudd kr 31.088 i perioden april 2024-mars 2025

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes. **Godkjent**

7. BUDSJETT
Budsjett 2025-2026 er vedlagt.

Erling Langeland Styremedlem
Ragnhild Skaale Styremedlem
Cato Rypdal Styremedlem
Anders Mjell Styremedlem

Styret konstituerer seg ved første styremøte

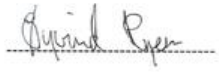
9. SAKER TIL BEHANDLING

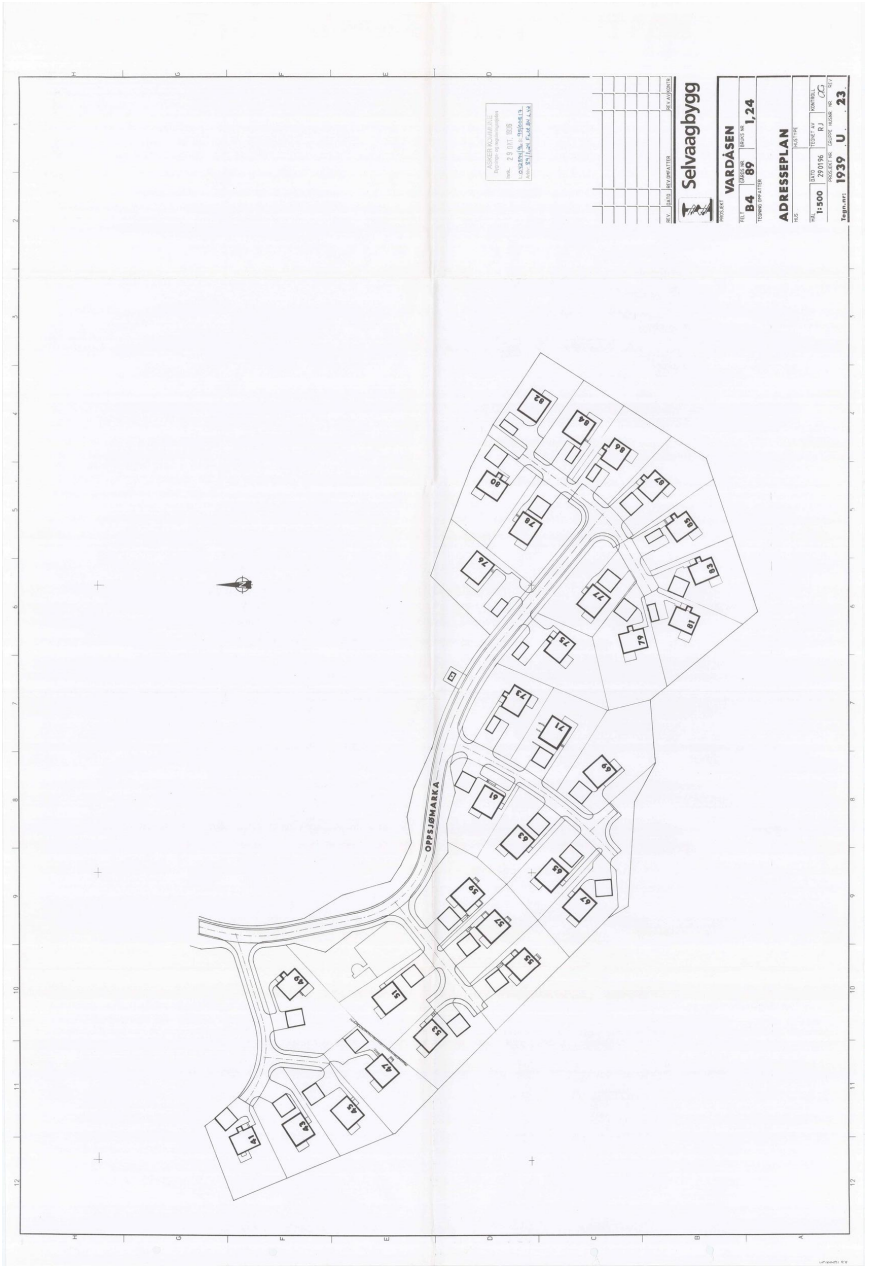
9.1 EVENTUELT

Takk for oppmøte 😊

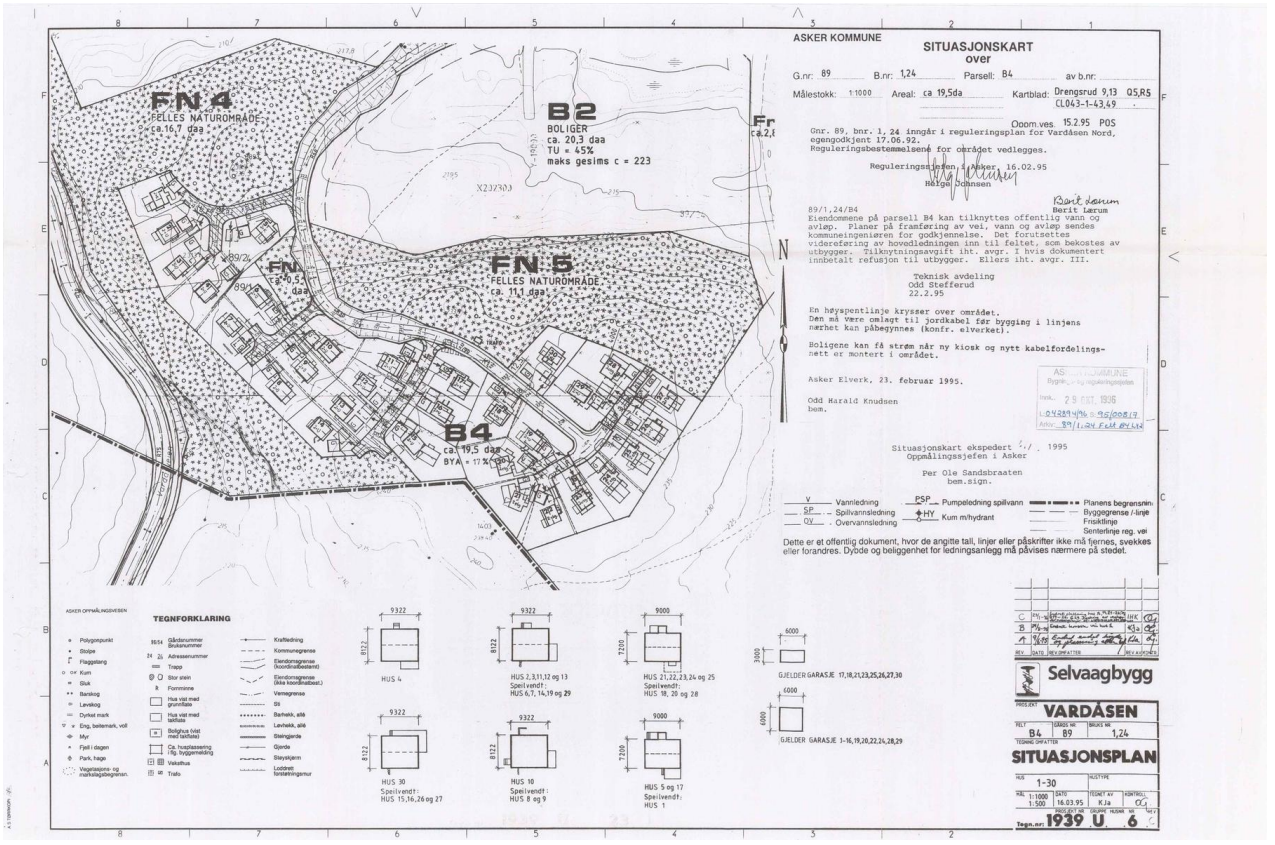
2 huseier signerer



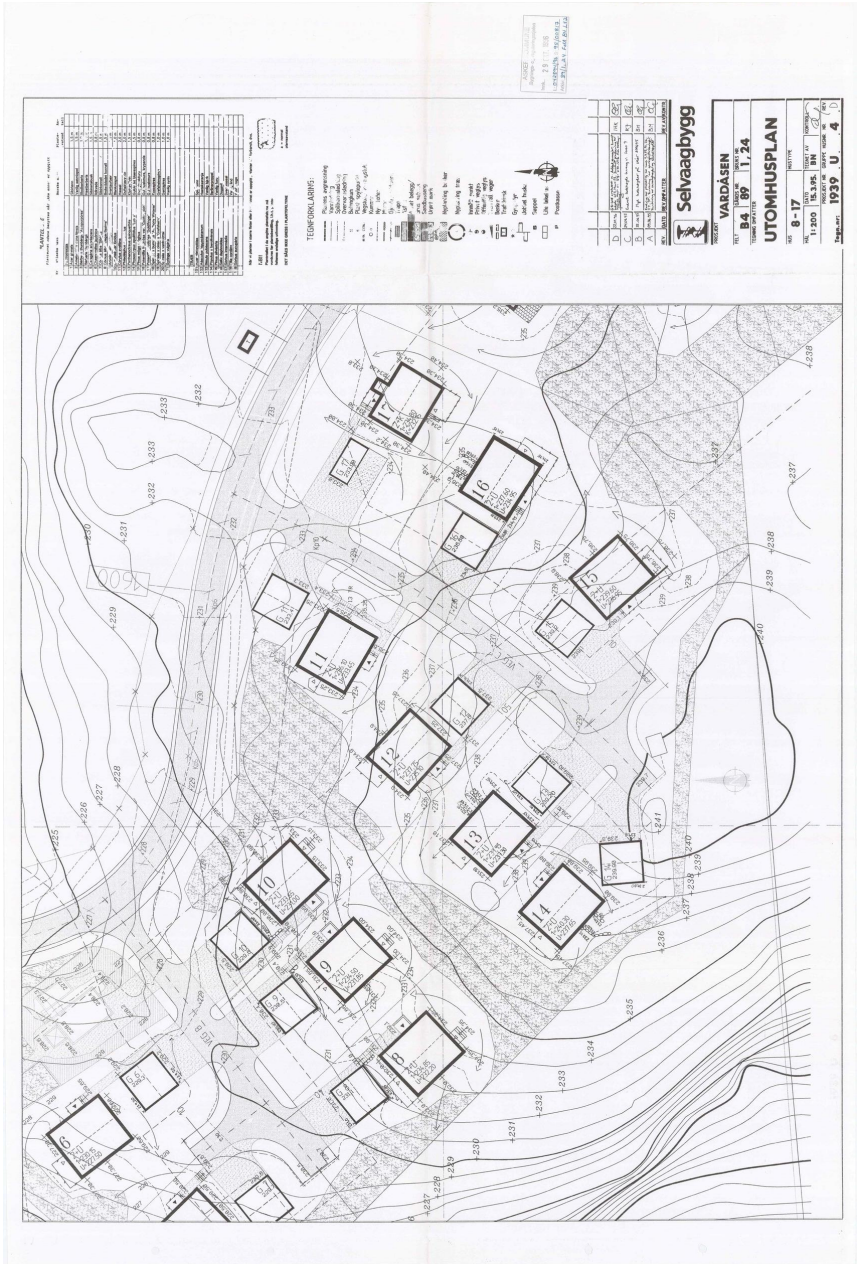


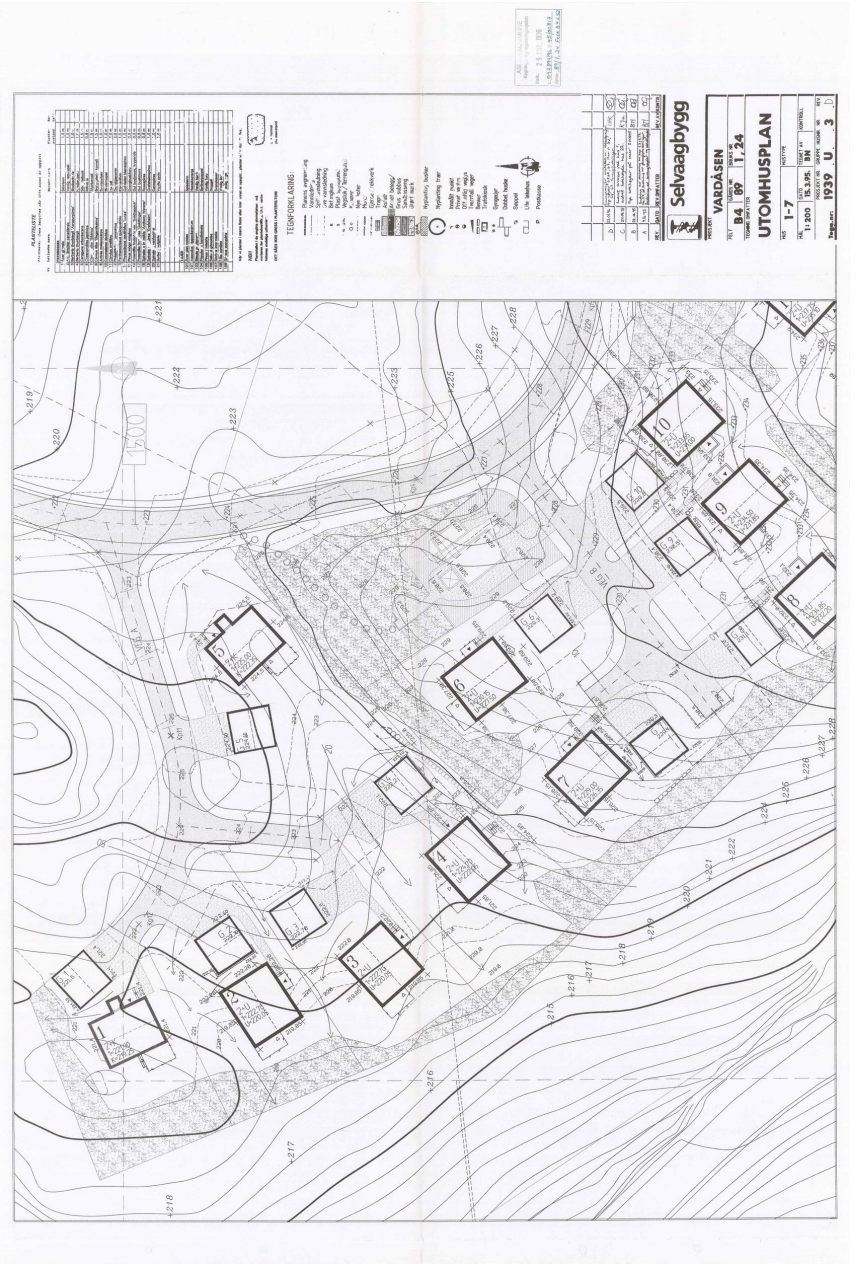

OPPEGÅRDSVEIEN
OPPEGÅRDSVEIEN
Selvaagbygg
VARDÅSEN
B4
89
1, 24
ADRESSEPLAN
1:500
1939
U
23

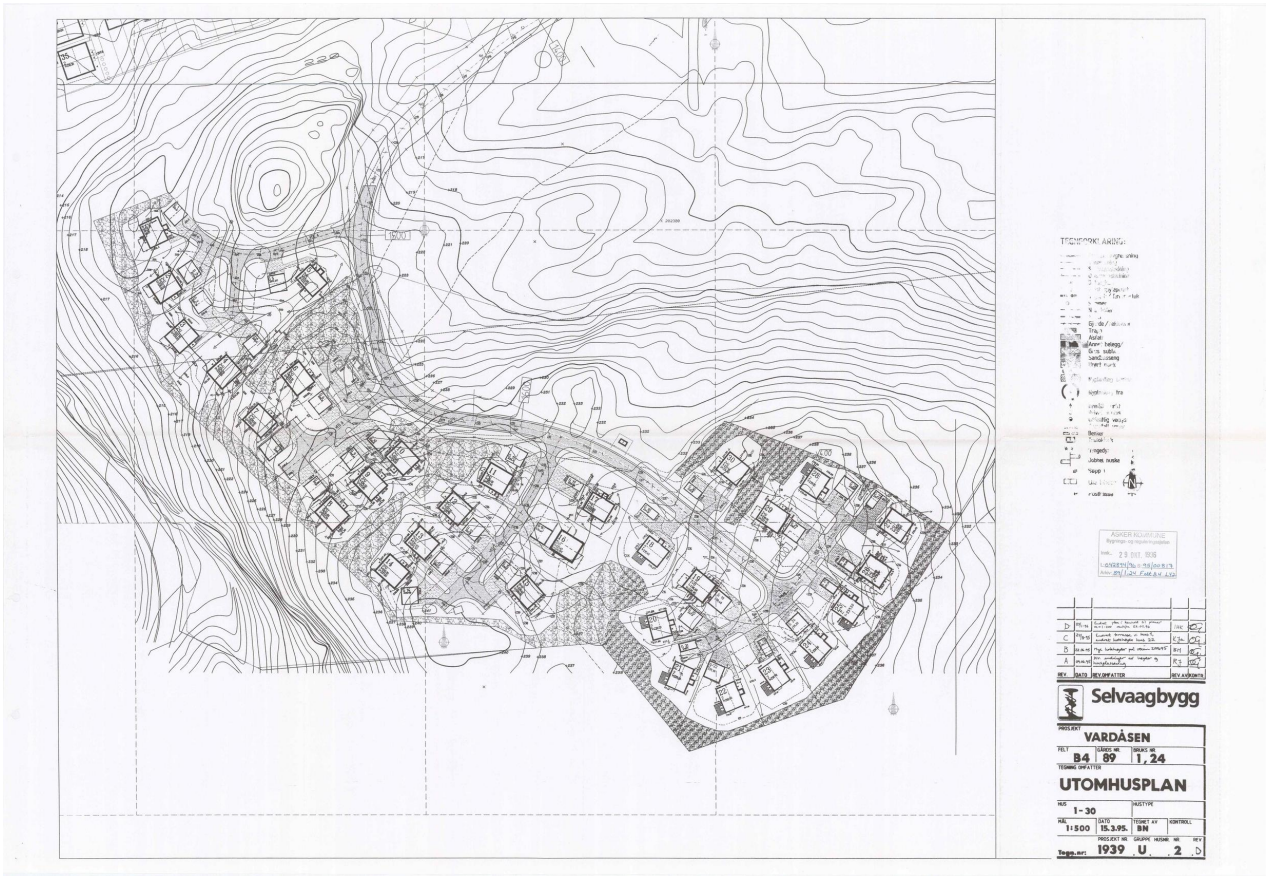

1500
1600
Selvaagbygg
VARDÅSEN
B4
89
1, 24
TOMTEPLAN
1 - 30
1: 500
1939
U
7


FN 4
FELLES NATUROMRÅDE
ca.16,7 daa
B2
BOLIGER
ca. 20,3 daa
TU = 45%
maks gesims c = 223
FN 5
FELLES NATUROMRÅDE
ca. 11,1 daa
B4
ca. 19,5 daa
BYA = 17%
N
ASKER KOMMUNE
SITUASJONSKART
over
G.nr: 89 B.nr: 1,24 Parsell: B4 av b.nr:
Målestokk: 1:1000 Areal: ca 19,5da Kartblad: Drengsrud 9,13 Q5,R5
CL043-1-43,49
Oppm.ves. 15.2.95 POS
Gnr. 89, bnr. 1, 24 inngår i reguleringsplan for Vardåsen Nord, egengodkjent 17.06.92.
Reguleringsbestemmelsene for området vedlegges.
Reguleringssjefen i Asker 16.02.95
Helge Schnsen
89/1,24/B4
Eiendommene på parsell B4 kan tilknyttes offentlig vann og avløp. Planer på framføring av vei, vann og avløp sendes kommuneingeniøren for godkjennelse. Det forutsettes videreføring av hovedledningen inn til feltet, som bekostes av utbygger. Tilknytningsavgift iht. avgr. I hvis dokumentert innbetalt refusjon til utbygger. Ellers iht. avgr. III.
Berit Lærum
Berit Lærum
Teknisk avdeling
Odd Stefferud
22.2.95
En høyspentlinje krysser over området.
Den må være omlagt til jordkabel før bygging i linjens nærhet kan påbegynnes (konfr. elverket).
Boligene kan få strøm når ny kiosk og nytt kabelfordelingsnett er montert i området.
Asker Elverk, 23. februar 1995.
Odd Harald Knudsen
bem.
Situasjonskart ekspedert . . 1995
Oppmålingssjefen i Asker
Per Ole Sandsbraaten
bem.sign.
V Vannledning
SP Spillvannsledning
OV Overvannsledning
PSP Pumpeledning spillvann
HY Kum m/hydrant
Planens begrensning
Byggegrense /-linje
Frisiktlinje
Senterlinje reg. vei
Dette er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Dybde og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.
TEGNFORKLARING
HUS 4
HUS 2,3,11,12 og 13
Speilvendt: HUS 6,7, 14,19 og 29
HUS 21,22,23,24 og 25
Speilvendt: HUS 18, 20 og 28
GJELDER GARASJE 17,18,21,23,25,26,27,30
HUS 30
Speilvendt: HUS 15,16,26 og 27
HUS 10
Speilvendt: HUS 8 og 9
HUS 5 og 17
Speilvendt: HUS 1
GJELDER GARASJE 1-16,19,20,22,24,28,29
Selvaagbygg
PROSJEKT VARDÅSEN
FELT B4 GÅRDS NR. B9 BRUKS NR. 1,24
TEGNING OPPDATTER
SITUASJONSPLAN
HUS 1-30 HUSTYPE
MÅL 1:1000 1:500 DATO 18.03.95 TEGNET AV KJa KONTROLL
PROSJEKT NR. 1939 GRUPPE HUSNR. U 6 REV.
Tegn.nr:


PLAN-TEKST:
TEGNFORKLARING:
Selvaagbygg
PROSJEKT VARDÅSEN
FELT B4 GÅRDS NR. B9 BRUKS NR. 1,24
TEGNING OPPDATTER
UTOMHUSPLAN
HUS 18-30 HUSTYPE
MÅL 1:200 DATO 15.3.95. TEGNET AV BN KONTROLL
PROSJEKT NR. 1939 GRUPPE HUSNR. U REV. 5
Tegn.nr:


Selvaagbygg
VARDÅSEN
B4 89 1.24
UTOMHUSPLAN
8 - 17
1:200
15.3.95
1939 U 4


Selvaagbygg
VARDÅSEN
B4 89 1.24
UTOMHUSPLAN
1-7
1:200
15.3.95
1939 U 3



TEGNFORKLARING:

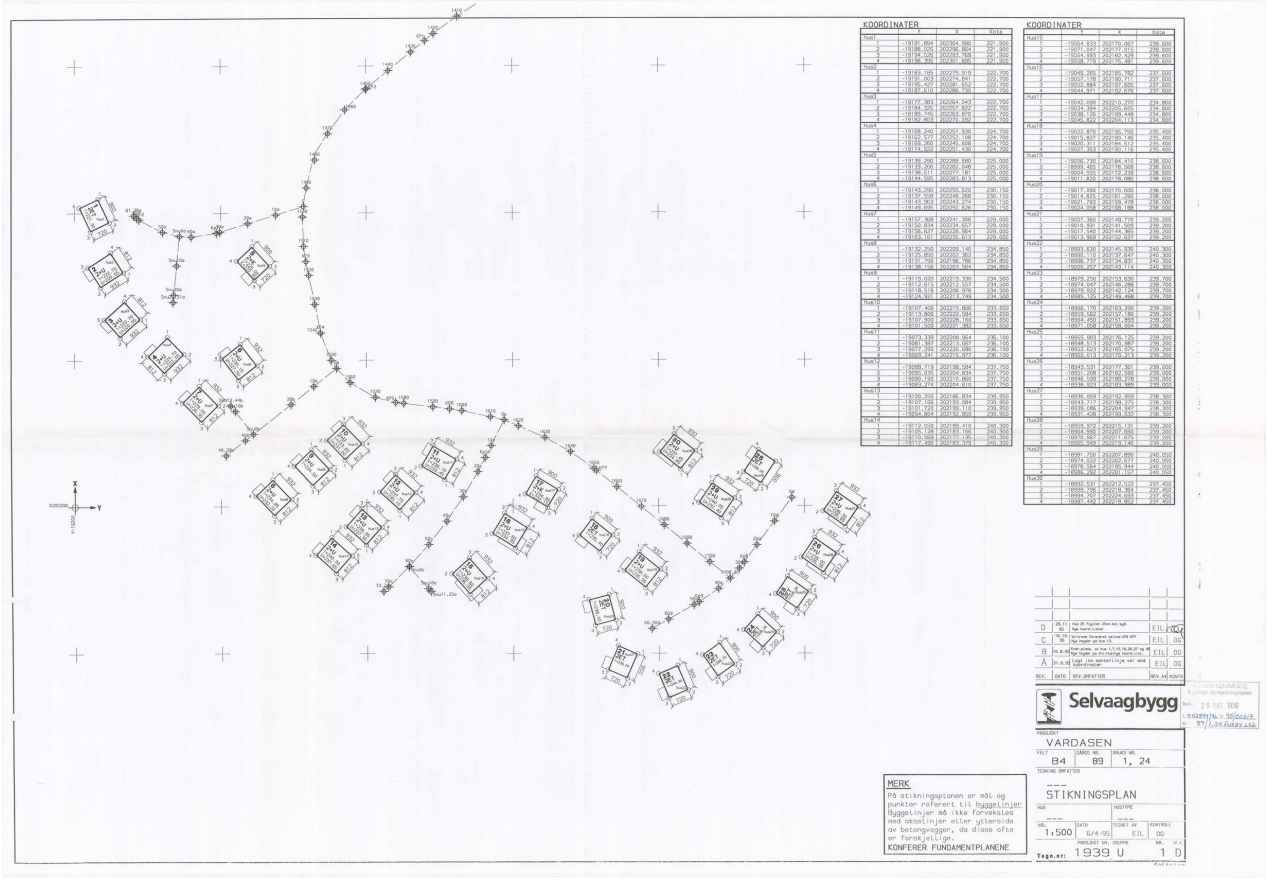
Asfalt
Gatelys
Betong
Trapp

REV.	DATO	REVIDERTES	REV. KONTR.
D	25.11	Hus 25 Fjernet. Hus ned. kjøl.	EIL
C	18.10	Terrasse forandret, veilinje GNR 69/1	EIL
B	10.8.95	Kjøl. lukkegater på tomter SAMLET	EIL
A	29.6.95	Div. endringer av veger og kjøreadkomster	EIL

ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten
Mott. 29 DES. 1995
GNR/BNR 84/89 + 69/1,24
Adresse 89/1,24 Fuglevn. 132

Selvaagbygg

PROSJEKT: VARDÅSEN
FELT 84 | GÅRDS NR. 89 | BRUKS NR. 1, 24
TEGNING OMFATTER: UTOMHUSPLAN
HUS 1-30 | HUSTYPE
MÅL 1:500 | DATO 15.3.95. | TEGNET AV BN | KONTROLL
PROSJEKT NR. 1939 | GRUPPE U | HUSNR. 2 | REV. D
Tegn.nr:



KOORDINATER

		X	Kote
Hus01			
1	-19191.894	2023104.990	231.300
2	-19186.505	2023096.964	231.300
3	-19194.508	2023093.788	231.300
4	-19196.992	2023101.805	231.300
Hus02			
1	-19183.185	2023275.918	232.700
2	-19181.003	2023274.841	232.700
3	-19185.427	2023281.592	232.700
4	-19187.610	2023282.730	232.700
Hus03			
1	-19177.383	2023267.643	232.700
2	-19184.746	2023263.829	232.700
3	-19181.745	2023263.870	232.700
4	-19182.603	2023270.592	232.700
Hus04			
1	-19188.240	2023257.930	224.700
2	-19181.392	2023254.108	224.700
3	-19184.260	2023245.668	224.700
4	-19174.922	2023241.436	224.700
Hus05			
1	-19139.290	2022888.580	225.000
2	-19143.976	2022892.748	225.000
3	-19146.511	2022877.181	225.000
4	-19144.992	2022881.813	225.000
Hus06			
1	-19143.290	2022855.920	230.100
2	-19137.508	2022848.398	230.100
3	-19143.863	2022843.274	230.100
4	-19145.499	2022850.606	230.100
Hus07			
1	-19157.308	2022241.326	229.000
2	-19150.814	2022234.027	229.000
3	-19156.627	2022228.964	229.000
4	-19163.181	2022236.813	229.000
Hus08			
1	-19130.250	2022200.140	234.850
2	-19125.850	2022202.362	234.850
3	-19131.795	2022186.786	234.850
4	-19136.116	2022183.564	234.850
Hus09			
1	-19119.020	2022019.330	234.500
2	-19112.815	2022012.107	234.500
3	-19118.631	2022006.974	234.500
4	-19124.327	2022013.748	234.500
Hus10			
1	-19107.496	2021915.906	233.650
2	-19113.808	2021922.984	233.650
3	-19107.995	2021928.105	233.650
4	-19101.703	2021920.987	233.650
Hus11			
1	-19071.139	2022298.564	236.100
2	-19081.387	2022313.957	236.100
3	-19077.390	2022315.980	236.100
4	-19068.241	2022315.977	236.100
Hus12			
1	-19088.218	2021186.584	237.700
2	-19092.835	2021204.834	237.700
3	-19086.192	2021216.880	237.700
4	-19083.274	2021204.815	237.700
Hus13			
1	-19100.230	2021186.824	238.900
2	-19104.733	2021204.815	238.900
3	-19097.728	2021216.115	238.900
4	-19094.824	2021202.953	238.900
Hus14			
1	-19112.926	2021189.413	240.300
2	-19117.530	2021207.195	240.300
3	-19110.498	2021218.495	240.300
4	-19117.490	2021183.179	240.300

KOORDINATER

		X	Kote
Hus15			
1	-19064.833	2021170.087	236.600
2	-19071.047	2021217.015	236.600
3	-19064.989	2021218.429	236.600
4	-19058.775	2021170.487	236.600
Hus16			
1	-19049.365	2021190.782	237.600
2	-19057.178	2021190.771	237.600
3	-19052.884	2021205.695	237.600
4	-19044.971	2021192.826	237.600
Hus17			
1	-19042.686	2022023.202	234.800
2	-19042.686	2022023.202	234.800
3	-19038.136	2022036.448	234.800
4	-19045.922	2022054.113	234.800
Hus18			
1	-19002.979	2022185.750	235.400
2	-19010.577	2022182.116	235.400
3	-19013.384	2022190.114	235.400
4	-19007.153	2022193.111	235.400
Hus19			
1	-19006.130	2021.84.418	238.600
2	-19009.486	2021.78.598	238.600
3	-19004.124	2021.72.228	238.600
4	-19011.826	2021.78.106	238.600
Hus20			
1	-19017.980	2021170.000	238.000
2	-19014.825	2021171.295	238.000
3	-19021.153	2021152.478	238.000
4	-19024.348	2021151.183	238.000
Hus21			
1	-19007.780	2021.49.776	239.200
2	-19019.931	2021.41.320	239.200
3	-19017.140	2021.44.369	239.200
4	-19013.580	2021.52.167	239.200
Hus22			
1	-19003.636	2021.45.339	240.300
2	-19000.110	2021.37.647	240.300
3	-18996.737	2021.34.891	240.300
4	-19000.457	2021.43.113	240.300
Hus23			
1	-18974.740	2021153.630	239.700
2	-18974.740	2021149.699	239.700
3	-18979.107	2021149.699	239.700
4	-18985.105	2021150.468	239.700
Hus24			
1	-18998.176	2021153.990	239.300
2	-18995.982	2021157.163	239.300
3	-18992.523	2021154.891	239.300
4	-18997.709	2021151.687	239.300
Hus25			
1	-18995.903	2021176.125	239.200
2	-18988.113	2021170.987	239.200
3	-18992.523	2021167.733	239.200
4	-18995.113	2021170.243	239.200
Hus26			
1	-18983.761	2021177.301	238.000
2	-18981.408	2021182.556	238.000
3	-18986.508	2021184.579	238.000
4	-18988.923	2021181.989	238.000
Hus27			
1	-18976.959	2021182.859	236.300
2	-18974.606	2021188.114	236.300
3	-18979.196	2021190.137	236.300
4	-18981.426	2021185.539	236.300
Hus28			
1	-18959.902	2021213.135	239.200
2	-18952.112	2021207.997	239.200
3	-18955.580	2021205.743	239.200
4	-18959.146	2021.9.146	239.200
Hus29			
1	-18981.750	2022207.890	240.050
2	-18974.572	2022203.577	240.050
3	-18978.164	2022210.744	240.050
4	-18986.406	2022215.187	240.050
Hus30			
1	-18932.131	2022212.329	237.450
2	-18939.798	2022216.364	237.450
3	-18934.107	2022218.923	237.450
4	-18927.426	2022213.984	237.450

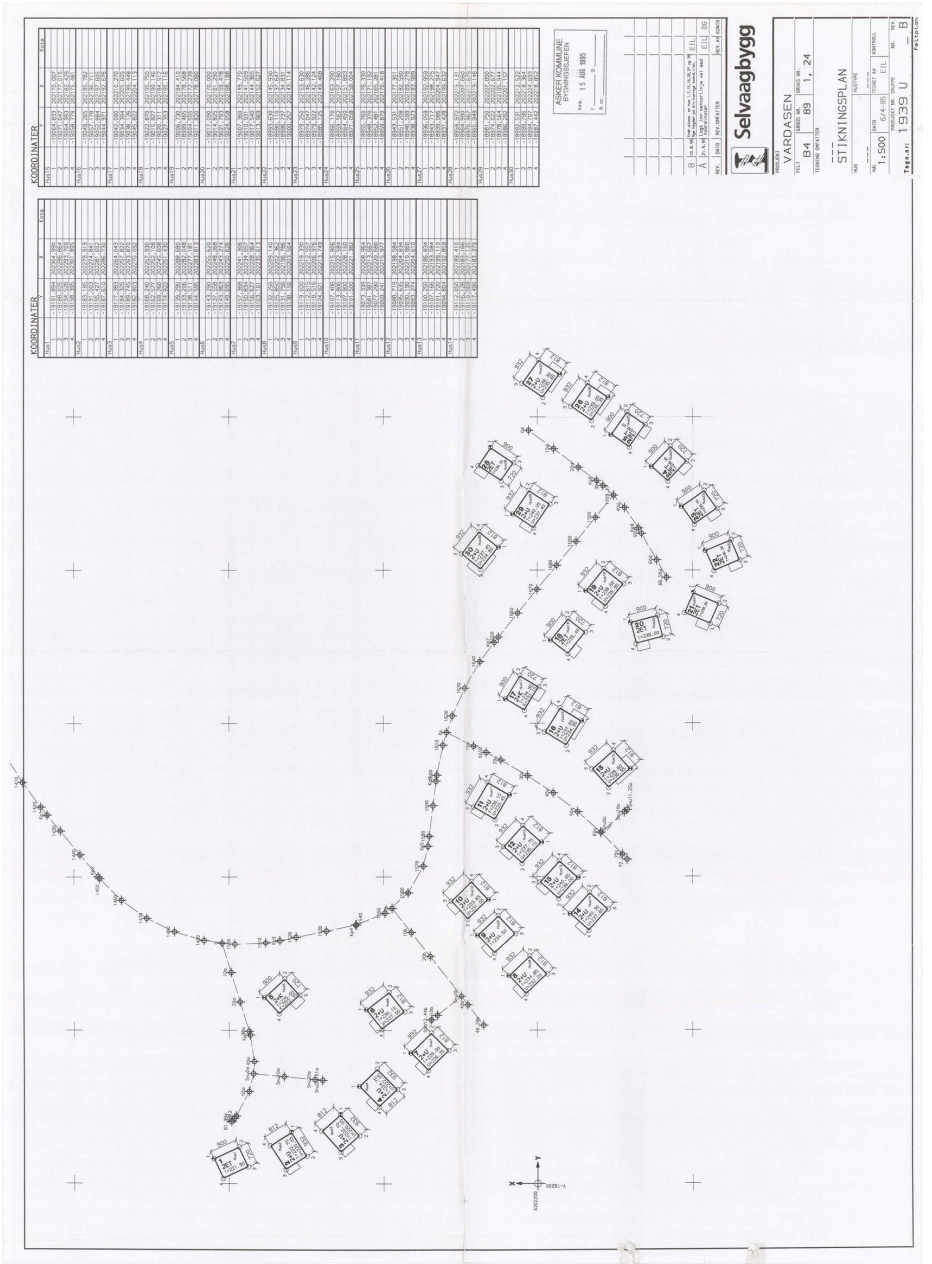
MERK
På stikningsplanen er mål og punkter referert til byggelinjer. Byggelinjer må ikke forveksles med aksallinjer eller utterside av betongvegger, da disse ofte er forskjellige.
KONFERER FUNDAMENTPLANENE.

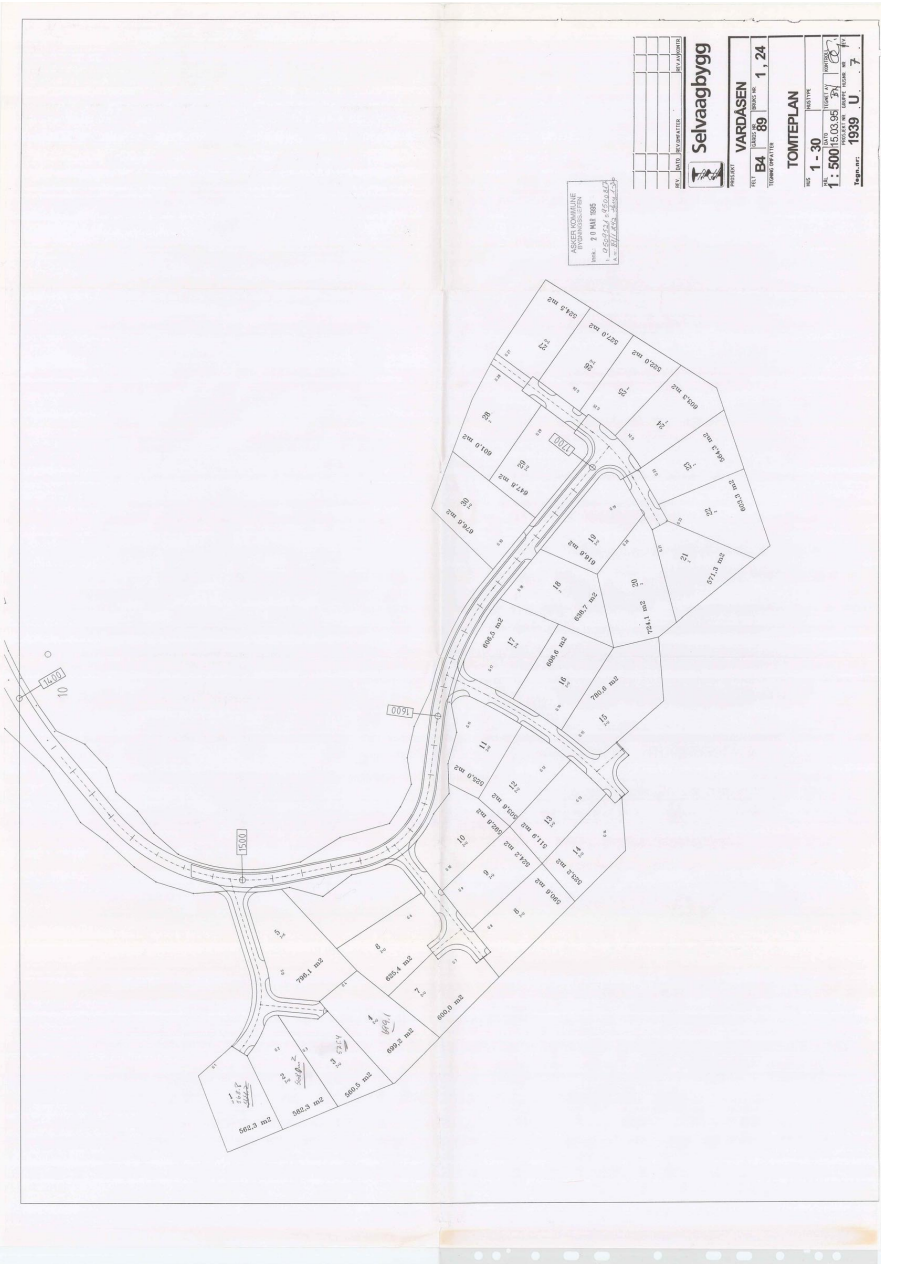
REV.	DATO	REVIDERTES	REV. KONTR.
D	25.11	Hus 25 Fjernet. Hus ned. kjøl.	EIL
C	18.10	Terrasse forandret, veilinje GNR 69/1	EIL
B	10.8.95	Kjøl. lukkegater på tomter SAMLET	EIL
A	29.6.95	Div. endringer av veger og kjøreadkomster	EIL

ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten
Mott. 29 DES. 1995
GNR/BNR 84/89 + 69/1,24
Adresse 89/1,24 Fuglevn. 132

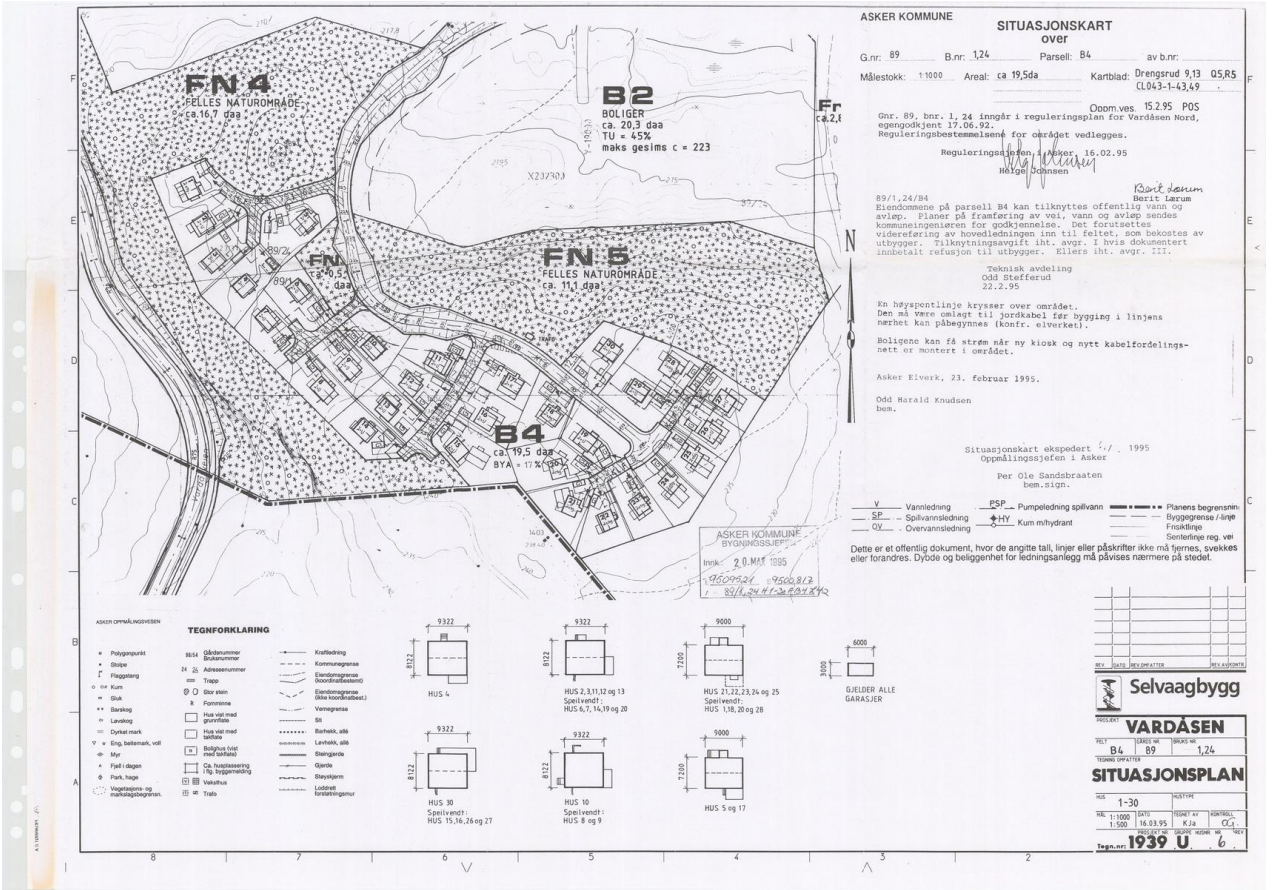
Selvaagbygg

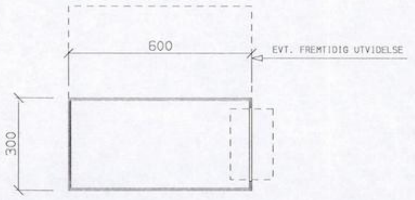
PROSJEKT: VARDÅSEN
FELT 84 | GÅRDS NR. 89 | BRUKS NR. 1, 24
TEGNING OMFATTER: STIKNINGSPLAN
HUS | HUSTYPE
MÅL 1:500 | DATO 6/4-95 | TEGNET AV EIL | KONTROLL
PROSJEKT NR. 1939 | GRUPPE U | HUSNR. | REV. 1 D
Tegn.nr:


KOORDINATER
Selvaagbygg
VARDASEN
B4
89
1, 24
STIKNINGSPLAN
1:500
1939 U
ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT


Selvaagbygg
VARDASEN
B4
89
1, 24
TOMTEPLAN
1 : 30
1 : 500
1939 U
ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT


TEGNFORKLARING:
Planens avgrensning
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Betongkum
Plast sjaktgulvstein
Vegslukk / Rennegslukk
Kummer
Nye koter
Murer
Gjerde / rekkverk
Trapp
Asfalt
Annet belegg
Grus subbus
Sandbasseng
Urørt mark
Nyplanting busker
Nyplanting trær
Innmålt punkt
Privat vegkryss
Offentlig vegkryss
Tverrfall veger
Benker
Trafikkskilt
Gangfelt
Dobbel huske
Sarpsel
Lite telefon
Postkasse
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 20 MAR 1995
UTGÅTT
REV. DATO REV.OPPLATTER REV.AV/KONTR.
Selvaagbygg
PROSJEKT
VARDÅSEN
FELT B4
GNRNR. 89
BRUKS NR. 1, 24
TEGNING OPPLATTER
UTOMHUSPLAN
HUS 1 - 30
HUSTYPE
NIVÅ 1 : 500
DATO 15.03.95
TEGNET AV BN
KONTROLL
PROSJEKT NR. 1939
GRUPPE HUSNR. NR.
REV
Tegn.nr: 1939 U . 2 .


FN 4
FELLES NATUROMRÅDE
ca.16,7 daa
B2
BOLIGER
ca. 20,3 daa
TU = 45%
maks gesims c = 223
FN 5
FELLES NATUROMRÅDE
ca. 11,1 daa
FN
ca. 0,5 daa
B4
ca. 19,5 daa
BYA = 17%
N
ASKER KOMMUNE
SITUASJONSKART
over
G.nr: 89 B.nr: 1,24 Parsell: B4 av b.nr:
Målestokk: 1:1000 Areal: ca 19,5da Kartblad: Drengsrud 9,13 Q5,R5
CL043-1-43,49
Oppm.ves. 15.2.95 POS
Gnr. 89, bnr. 1, 24 inngår i reguleringsplan for Vardåsen Nord, egengodkjent 17.06.92.
Reguleringsbestemmelsene for området vedlegges.
Reguleringssjefen i Asker, 16.02.95
Helge Johnsen
Berit Lærum
89/1,24/B4
Eiendommene på parsell B4 kan tilknyttes offentlig vann og avløp. Planer på framføring av vei, vann og avløp sendes kommuneingeniøren for godkjennelse. Det forutsettes videreføring av hovedledningen inn til feltet, som bekostes av utbygger. Tilknytningsavgift iht. avgr. I hvis dokumentert innbetalt refusjon til utbygger. Ellers iht. avgr. III.
Teknisk avdeling
Odd Stefferud
22.2.95
En høyspentlinje krysser over området. Den må være omlagt til jordkabel før bygging i linjens nærhet kan påbegynnes (konfr. elverket).
Boligene kan få strøm når ny kiosk og nytt kabelfordelingsnett er montert i området.
Asker Elverk, 23. februar 1995.
Odd Harald Knudsen
bem.
Situasjonskart ekspedert 1995
Oppmålingssjefen i Asker
Per Ole Sandsbraaten
bem.sign.
V Vannledning
SP Spillvannsledning
OV Overvannsledning
PSP Pumpeledning spillvann
HY Kum m/hydrant
Planens begrensning
Byggegrense / -linje
Frisiktlinje
Senterlinje reg. vei
Dette er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Dybde og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 20 MAI 1995
TEGNFORKLARING
Polygonpunkt
Stolpe
Flaggstang
Kum
Stuk
Barskog
Lavskog
Dyrket mark
Eng, beitemark, vått
Myr
Fjell i dagen
Park, hage
Vegetasjons- og markslagsbegrensn.
Gårdsnummer Bruksnummer
Adressenummer
Trapp
Stor stein
Fomminne
Hus vist med grunnflate
Hus vist med takflate
Bolighus (vist med takflate)
Ca. husplassering i fig. byggemelding
Veksthus
Trafo
Kraftledning
Kommunegrense
Eiendomsgrense (koordinatfestet)
Eiendomsgrense (ikke koordinatbest.)
Vernegrense
Sti
Bærekk, allé
Levhekk, allé
Steingjerde
Gjerde
Støyskjerm
Loddrett forstøtningsmur
HUS 4
HUS 2, 3, 11, 12 og 13
Speilvendt: HUS 6, 7, 14, 19 og 20
HUS 21, 22, 23, 24 og 25
Speilvendt: HUS 1, 18, 20 og 28
GJELDER ALLE GARASJER
HUS 30
Speilvendt: HUS 15, 16, 26 og 27
HUS 10
Speilvendt: HUS 8 og 9
HUS 5 og 17
REV. DATO REV.OPPLATTER REV.AV/KONTR.
Selvaagbygg
PROSJEKT
VARDÅSEN
FELT B4
GNRNR. 89
BRUKS NR. 1,24
TEGNING OPPLATTER
SITUASJONSPLAN
HUS 1-30
HUSTYPE
NIVÅ 1:1000 1:500
DATO 16.03.95
TEGNET AV KJa
KONTROLL
PROSJEKT NR. 1939
GRUPPE HUSNR. NR.
REV
Tegn.nr: 1939 U . 6 .



PLAN

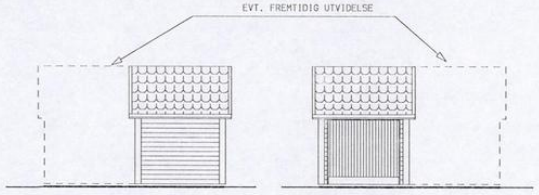


SNITT

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 20 MAR 1995
I: 9509480 S: 9500804
A.nr. 89/1,24 L42



GAVLER



FASADE

FASADE

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

Selvaagbygg

PROSJEKT
VARDÅSEN–B4

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
B4	89	1,24

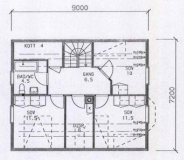
TEGNING OMFATTER
PLAN, SNITT
FASADER

HUS		HUSTYPE
G23		G

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	15.03.95	KJF	

PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegn. nr: 1939 A 53

G23-PLFAS-A



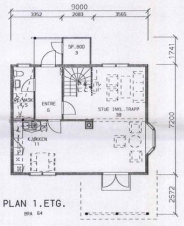
PLAN 2.ETG.



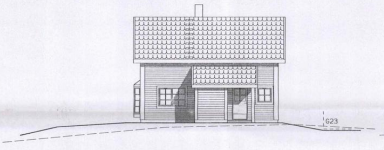
FASADE MOT VEST



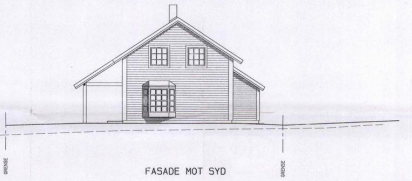
FASADE MOT NORD



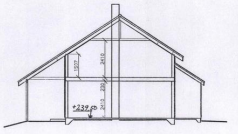
PLAN 1.ETG.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



SNITT

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSLOVEN
DATO 28 MAR 1995
GNR. 152/980 BNR. 152/804
A-NR. 89/1.24 LNR.

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.ANS.KONTR.

Selvaagbygg

PROSJEKT
VARDÅSEN-B4

FELT	LØPENR.	PROSJ.NR.
B4	89	1,24

TEGNING OMFATTER
PLANER, SNITT
FASADER

HUS	HUSTYPE
23	6A

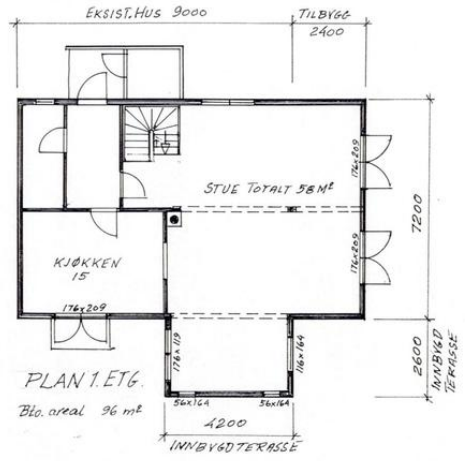
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTR.
1:100	15.03.95	KJF	

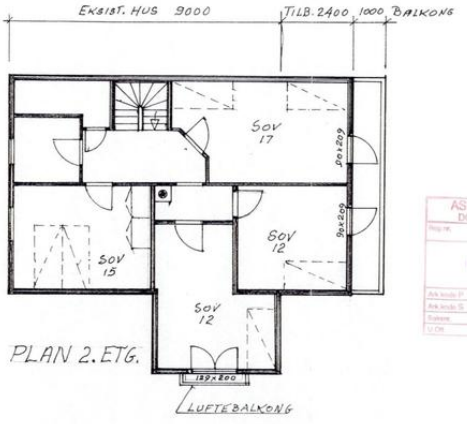
PROSJ.KST.NR. GR.NR. NR. REV.
Tegn.nr: 1939 A 23

FREMTIDIG TERRENG

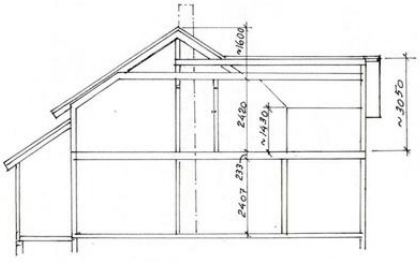
EKSISTERENDE TERRENG

"Skisser og tegninger er A/S Selvaagbygg eiendom og kan kun brukes med A/S Selvaagbygg samtykke. Det gjøres oppmerksom på at Eiere av de fullstendige leveranser som er brukt av beskyttet ved lov er og påtvist."





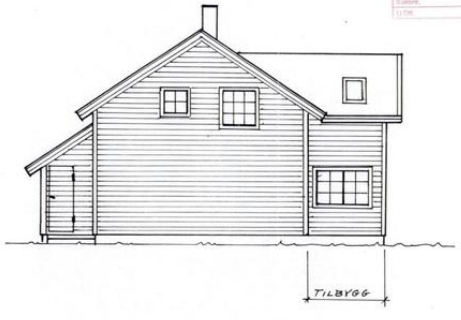
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
04 JUNI 2002



ENEBOLIG – TILBYGG
EIER: BJØRN SØEBERG
ADRESSE: OPPSJØMARKA 85
G/B.NR 89/120, 1385 ASKER
MÅL: 1:100 TEGN 3.5.02 KE

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
04 JUNI 2002





ENEBOLIG – TILBYGG
EIER: BJØRN SØEBERG
OPPSJØMARKA 85
G/B.NR 89/120, 1385 ASKER
MÅL: 1:100 TEGN. 3.5.02 KE

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr. Saksark.
04 JUN 2002
Ark.lenda F
Ark.lenda S
Sakens
U.off



FASADE VEST

TILBYGG



TILBYGG

FASADE SYD

ENEBOLIG – TILBYGG
EIER: BJØRN SØEBERG
ADRESSE: OPPSJØMARKA 85
G./B.NR 89/120, 1385 ASKER
MÅL: 1:100 TEGN. 3.5.02 KE

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

Utskriftsdato: 12.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	120	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oppsjømarka 85, 1385 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	5 749,72 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	7 528,00 kr
Vann	5 444,10 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

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

Dato: 12.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**89**	Bnr:	**120**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Oppsjømarka 85, 1385 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

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

Dato: 12.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**89**	Bnr:	**120**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Oppsjømarka 85, 1385 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

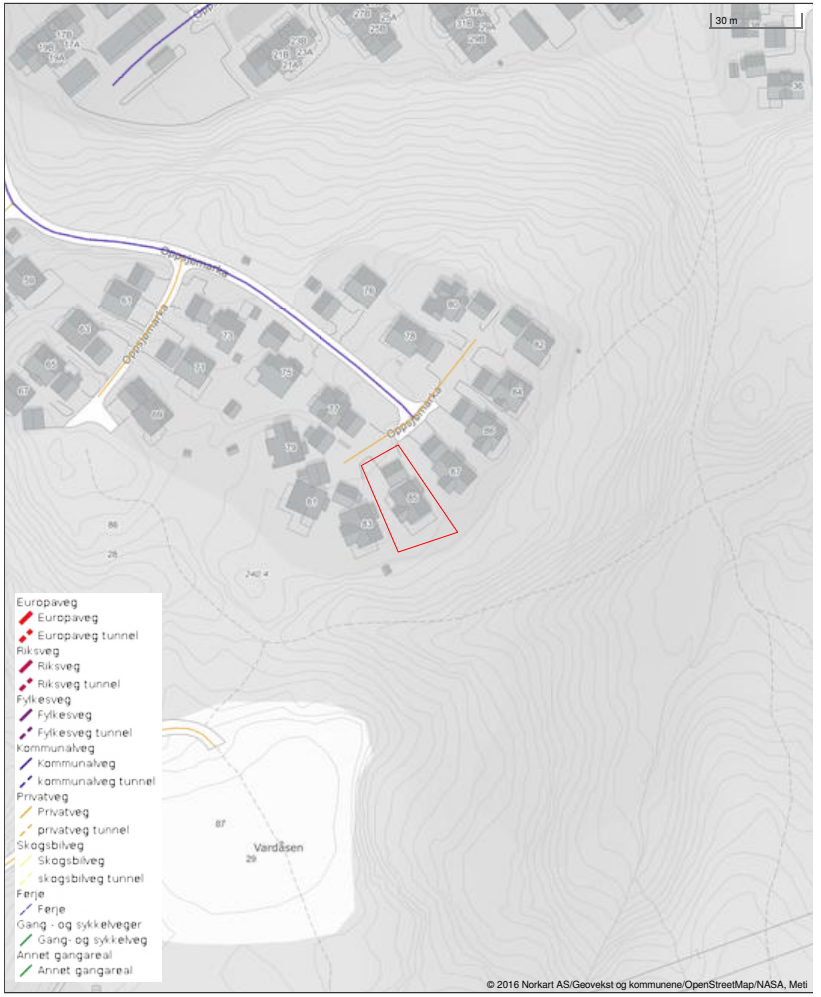
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

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

Utskriftsdato: 12.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 89/120//



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

Ledningskart

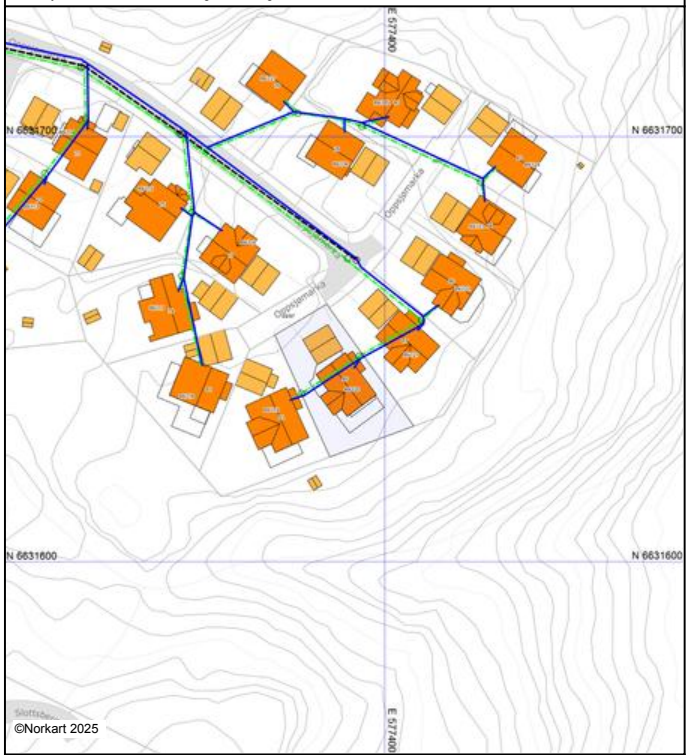
Eiendom: 89/120
Adresse: Oppsjømarka 85
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

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.

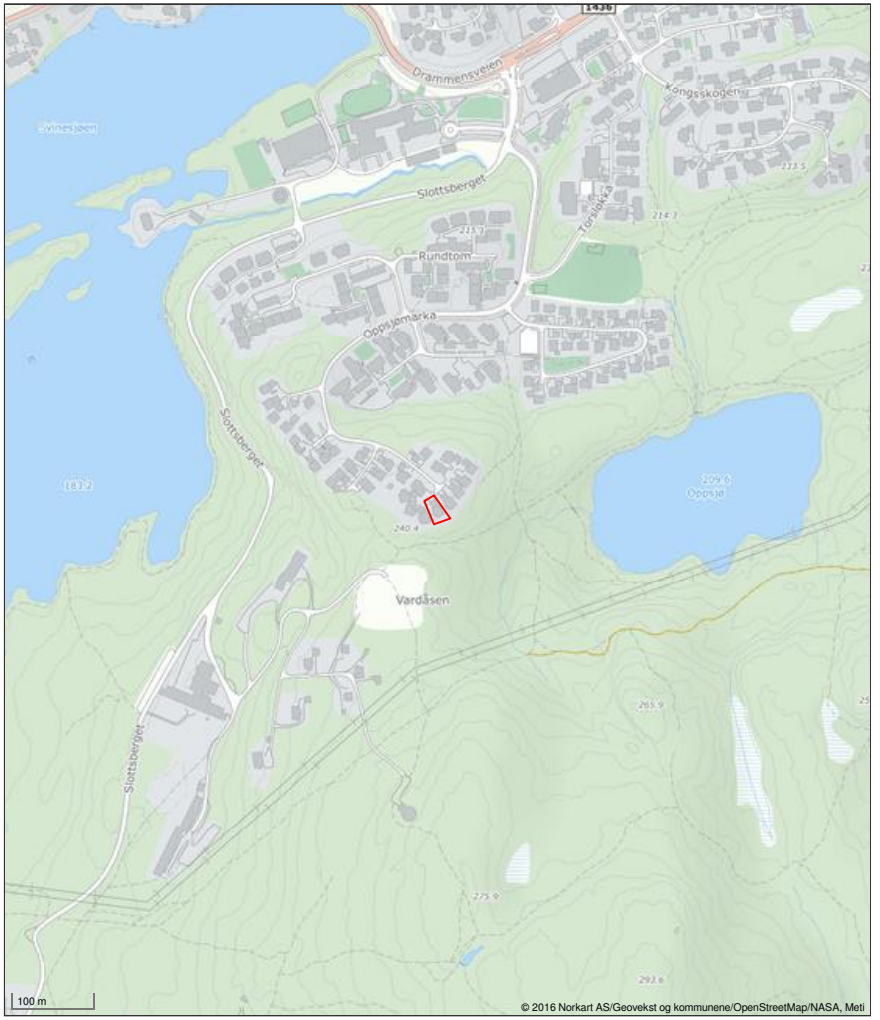


©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 12.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 89/120//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 89/120
Adresse: Oppsjømarka 85
Dato: 12.06.2025
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.

179c
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 17. juni 1992 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 26. juni 1992.

Anders Olav Knutsen
bem.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VARDÅSEN NORDAREALENE MELLOM OPPSJØEN, NORDVANNET OG DRAMMENSVEIEN - DELER AV GNR. 89 M.FL.

PLAN DATERT 20.2.1991 SIST REVIDERT 13.01.1992

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

Området reguleres til:

Byggeområder	- boliger
	- rekke-kjedehus/tett småhusbebyggelse.
	- offentlig formål/kontor/forretning
	- offentlig bebyggelse (skole,
	- barnehage-grendehus),
	- (institusjon-eldreboliger)
Trafikkområder	- kjørevei
	- parkering
	- gangvei
Fellesområder	- felles trafikkområde
	- felles naturområde
Friområder	- friluftsliv, bading, sport, lek, ballspill, turvei
Spesialområde	- friluftsområde

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

§ 2. Området for bebyggelse, rekke-kjedehus og konsentrert småhusbebyggelse.

2.1 Byggeområde B1 kan ved samlet feltutbygging bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet innenfor hver av de tomteparseller som bebyggelsesplanen anviser.

Maks. tillatt utnyttelse av byggeområde B1 under ett, TU = 27 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt utnyttelse.

Maks. tillatt bebygd areal innenfor den enkelte tomteparsell, BYA = 85 m^2.

Utebod som anvist på bebyggelsesplanen samt frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bruksareal eller bebygd areal. For garasjer og uteboder med større brutto grunnflate skal det overskytende medregnes.

Gesimshøyden for bolig må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. Gesimshøyden for garasje/utebod 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.

Bebyggelsen skal hå skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader. Panelretning skal følge norsk byggeskikk, dvs. stående eller liggende. Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

Byggeområde B2 kan ved samlet feltutbygging bebygges med 4-mannsboliger i to etasjer som vist på bebyggelsesplanen.
Maks. tillatt utnyttelse av byggeområde B2 under ett, fratrukket offentlig vei, TU = 34 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt utnyttelse.
Gesimshøyden for bolig må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. Gesimshøyden for garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra fe5rdig planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning som vist på planen. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader. Garasjer/boder skal utføres som fellesanlegg og rette seg etter bolighus i materialbruk og farge.
Innenfor området skal det ikke anlegges kjøreveier, bortsett fra frem til felles biloppstillingsplasser, garasjer. På kjørbare gangveier frem til bolig tillates nødvendig kjøring for syke- og flyttetransport.
Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til bolig, samt eksisterende terreng som forutsettes bevart.

2.2 Byggeområde B3 kan bebygges med rekke-kjedehusbebyggelse og frittliggende boliger.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 34 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Tilbygg kan kun plasseres der dette er vist på planen. Tilbygget kan ikke overstige 10 m^2.
Frittliggende garasjer, boder o.l. medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak med møneretningen som vist på planen.

Takvinkel skal være mellom 28 og 40 grader. Garasjer/boder og biloppstillingsplasser skal utføres som fellesanlegg og rette seg etter bolighus i materialbruk og farger.
Gjerder skal ha en enhetlig utførelse innen byggeområdet.
Konstruksjon, farge og plassering skal godkjennes av bygningsrådet.
Innenfor området skal det ikke anlegges kjøreveier, bortsett fra frem til felles biloppstillingsplasser, garasjer.
På kjørbare gangveier tillates nødvendig kjøring for renovasjon, syke og flyttetransport.

2.3 Byggeområde B4 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens netto-areal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m^2, skal det overskytende medregnes i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra 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.
Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Område for offentlig formål, kontor, forretning.

3.1 Byggeområde OKF kan bebygges med offentlig servicetilbud, kontorer og forretninger som omfatter nærservicetilbud til distriktet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 50 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden skal ikke overstige kote 208 (basert på inntil 3 etasjes bebyggelse).
Byggehøyden totalt skal ikke overstige kote 211.
Avskjermingsbelte langs sydøstre del av området skal ha tett skjermende beplanting.
Ved utbygging skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30m2 og med bredde over 4 m medregnes.
Arealene skal opparbeides med vegetasjonskjerm/park-grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.
Utvendig lagring må kun skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 4. Områder for offentlige bygninger.

4.1 Byggeområde 01 kan bebygges med skole, barnehage/grendehus med tilhørende anlegg for idrett/lek og parkering.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden skal ikke overstige kote 198 (basert på inntil 2 etasjes bebyggelse, event. 3 etg. i vestre del av området). Byggehøyden totalt skal ikke overstige kote 202.

Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 17 og 22 grader, på alle tak.
Eventuelle støyskjermende tiltak skal etableres slik at det oppnås tilfredsstillende trafikkstøydemping i henhold til Miljødepartementets retningslinjer (rundskriv T-8/79).

4.2 Byggeområde 02 kan bebygges med institusjonsbygg for eldre/eldreboliger.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 35 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden skal ikke overstige kote 217 (basert på inntil 3 etasjes bebyggelse).
Byggehøyden totalt skal ikke overstige kote 220.
Bebyggelsen skal ha skråtak med en takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

§ 5. Fellesarealer.

5.1 De på planen anviste veier i klasse F skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som har anvist adkomst, angitt med pil på plankartet.
Adkomsten skal ferdigstilles før deling av de tilhørende eiendommer kan finne sted.
Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

5.2 Områdene FN1, 2, 3, 4 og 5 skal nyttes til felles naturområde for byggeområdene B1, 2, 3, 4 og O2.
Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før deling/innflytting finner sted.

I området skal det søkes opprettholdt og utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand.
Siluett og randvirkning av eksist. vegetasjon skal særlig søkes bevart.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

§ 6. Friområder.

6.1 Område Fr1 skal nyttes til friluftsliv, turvei, lek, sport, idrett, bading og andre Rekreasjonsaktiviteter.

Område Fr2 skal nyttes til lek og ballspill.

Områdene Fr3, 4 og 5 skal nyttes til turveier.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets regulerte formål.
Lagring og massedeponering er ikke tillatt.
Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

§ 7. Spesialområder: Natur-/ friluftsområder.

7.1 Område NF1 skal nyttes til friluftsliv.
I område er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som natur-/ friluftsområde.
Lagring og massedeponering er ikke tillatt.

Ved skjørsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Bruken skal fortsatt sees i sammenheng med de tilstøtende utmarksområder, men natur-/ friluftsinteressene skal være mer tungtveiende enn skogbruksinteressene slik at området ikke kan forringes ved ren flatehogst.
Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

§ 8. Fellesbestemmelser.

8.1 Før områdene B1, 2, 3, OKF samt O1 og O2 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger med tilhørende lekeareal og uteanlegg.

8.2 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.

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

8.4 Minimumskrav til antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

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

8.6 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.

8.7 Gang-/ sykkelveg med full standard må være opparbeidet langs sydsiden av Fv 203.01 Drammensveien mellom Fv 204.01 Dikemarkveien og Vardåsveien før byggeområdene O1 og OKF kan bygges ut.

Reguleringssjefen i Asker

Helge Johnsen

Victor Lorentzen

Rettet Asker bygningsråd 10.9.1991.
” Reguleringssjefen i Asker, den 13.01.992.
” Asker bygningsråd 04.04.95.
” Asker bygningsråd 12.09.95
” Asker bygningsråd 09.04.96
” Asker bygningsråd 13.05.97.

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 89/120
Adresse: Oppsjømarka 85
Dato: 12.06.2025
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

- Fritliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteki
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 12.06.2025

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.**	89	**Bruksnr.**	120	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oppsjømarka 85, 1385 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 578 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 578 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220179C
Navn	Vardåsen nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/468/179C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 578 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B4

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 89, Bruksnr 120	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Oppsjømarka 85, gatenr 1556 1385 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1606 5	Slottsberget Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070102 801	Vardåsen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 23	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.08.1996	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	577,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/89/120	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/89/120	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	12.08.1996	Avgiver Mottaker	3203/89/97 3203/89/120	-578,3 578,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oppsjømarka 85	Bolig	124,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.05.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	150,0	Igangset.till.:	28.06.1995
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	150,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.09.1996
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16238007			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	77,0		77,0			
H02		13,0		13,0			
L01		60,0		60,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.05.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.06.1995
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.09.1996
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16238333			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			18,0	18,0			

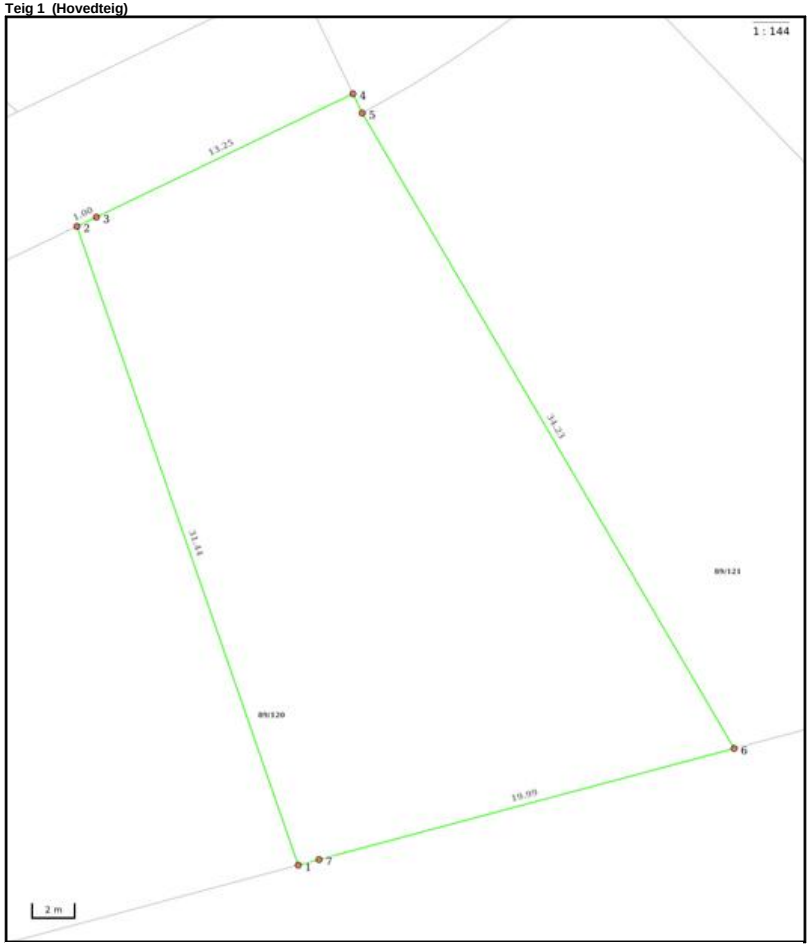
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 577,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 624,68	577 387,07	31,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 653,33	577 374,13	1,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 653,84	577 374,99	13,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 660,63	577 386,37	1,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 659,77	577 386,88	34,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 631,92	577 406,78	19,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 631 625,03	577 388,01	1,00m	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.

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/JANNE JÆGER-AMLAND
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0230/25
Vår referanse: 3761097/26484394
Bestilling: C3 2025-05-23 (4) 160

Dato
23.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17988	100	9.7.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	89	97	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
- 9 JUL 1996
DAGBOKNR: 17988

ERKLÆRING

Undertegnede eier av g. nr. 89 , b.nr. 97
Adresse: Vardåsen felt B4, Asker kommune

avgir følgende erklæring:

Eiere av fremtidig utskilte parseller av g.nr. 89, b.nr. 97 gis rett til å føre vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom hverandres parseller i den utstrekning Asker kommune finner dette nødvendig.

For anlagte ledninger som dekker flere eiendommer, skal eierne av de eiendommer som er tilknyttet eller knytter seg til ledninger, være solidarisk ansvarlig for vedlikehold i fellesskap.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av Byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftelig samtykke fra Asker kommune.

Asker, Asker Kommune
ordfører

Eier:

Doknr: 17988 Tinglyst: 09.07.1996 Emb.100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/JANNE JÆGER-AMLAND
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0230/25
Vår referanse: 3761100/26484409
Bestilling: C3 2025-05-23 (4) 159

Dato
23.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
32097	100	18.11.1996	MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	89	120	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1996/32097/100
Uthentet 2025-05-23 14:18

Kommunens navn (ev. stempel)

ASKER

MÅLEBREV

J nr 90/96
Målebrev nr 117-64

Målebrev over–
Gnr 89 | Bnr 120 | Festenr/Seksjonsnr
Bruksnavn eller adresse

TINGLYST
Dagboknr. ASKER OG BÆRUM TINGRETT
18 NOV 1996
DAGBOKNR: 32097

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–
Dato 1. mars 1996 holdt–

kartforretning over gnr. 89 bnr. 120.

Forretningen ble rekvirert av–
Asker kommune v/eiendomssjef Per Wangstad

Bestyrer ved forretningen var–
Erling Wiede

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Det er laget nytt målebrev da det tidligere var laget etter feil kartgrunnlag.
Tidligere tinglyst målebrev utgår.

Asker den 07.11.96

Odd Røneid

Erling Wiede

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Doknr: 32097 Tinglyst: 18.11.1996 Entb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 17.354 Sem & Stenersen Prisum AS. Oslo 11-87
Blankettens brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1996/23036/100
Uthentet 2025-05-23 09:21

Kommunens navn (ev. stempel)

ASKER

MÅLEBREV

J nr 90/96

Målebrev nr 115-292

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
89	120	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel: TINGLYST ASKER OG BÆRUM [illegible] 28 AUG 1996 DAGBOKNR: 23036

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 1. mars 1996 holdt—

kart- og delingsforretning over parsell 23 av gnr. 89 bnr. 97.

Forretningen ble rekvirert av—

Asker kommune v/eiendomsjef Per Wangstad

Bestyrer ved forretningen var—

Erling Wiede

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Asker den 12.08.96

Odd Røneid

Erling Wiede

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Doknr: 23036 Tinglyst: 28.08.1996 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Nr. 17 354 Sem & Stenersen Prisbok AS, Oslo 11-87
Blankettens brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Asker kommune
Teknisk

Nina Solheim og Bjørn Søberg
Oppsjømarka 85

1370 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	TEBYAKW S95/00804	L42 &18-BY89/1 L017041/98	06.05.98

GNR. 89, BNR. 120 (B4, HUS 23)
FERDIGATTEST BOLIG OG GARASJE
OPPSJØMARKA 85, EIERE: NINA SOLHEIM OG BJØRN SØBERG

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for overnevnte bygg, approbert 31.05.95.

Det henvises til midlertidig brukstillatelse av 11.09.96 og brev fra Selvaagbygg 03.02.97, 29.07.97.

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

Med vennlig hilsen

Anne K. Westerheim
Anne Katrine Westerheim
Overingeniør

Kopi: Selvaagbygg A/S.

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1371 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
Teknisk

A/S Selvaagbygg
Postboks 100 Vinderen

0319 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	TEBYAKW S95/00821	L42 &18-BY89/1 L016545/98	05.05.98

TIDL. GNR. 89, BNR. 1,24 HUS 1 - 30 FELT B4
FERDIGATTEST UTOMHUSANLEGG
BYGGHERRE: A/S SELVAAGBYGG

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte utomhusanlegg, approbert 31.05.95.

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

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

Med vennlig hilsen

Anne K. Westerheim
Overingeniør

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1371 Asker

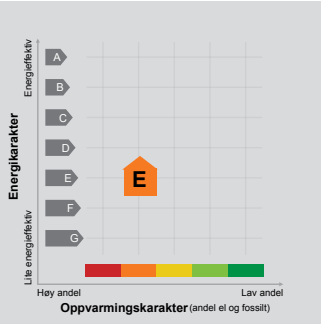
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202

Org.nr. 944 382 038 mva.

ENERGIATTEST

Adresse	Oppsjømarka 85
Postnummer	1385
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16238007
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134566
Dato	12.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 23 727 kWh pr. år

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

22 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 56-0230/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Oppsjømarka 85 1385 ASKER

Betegnelse: Gnr 89, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no