

Bleikeråsen 68



Velkommen til

Bleikeråsen 68



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

BLEIKER

Familievennlig og innholdsrikt enderekkehus med god intern beliggenhet - Uteplass på 53kvm med boblebad - Garasje m/el

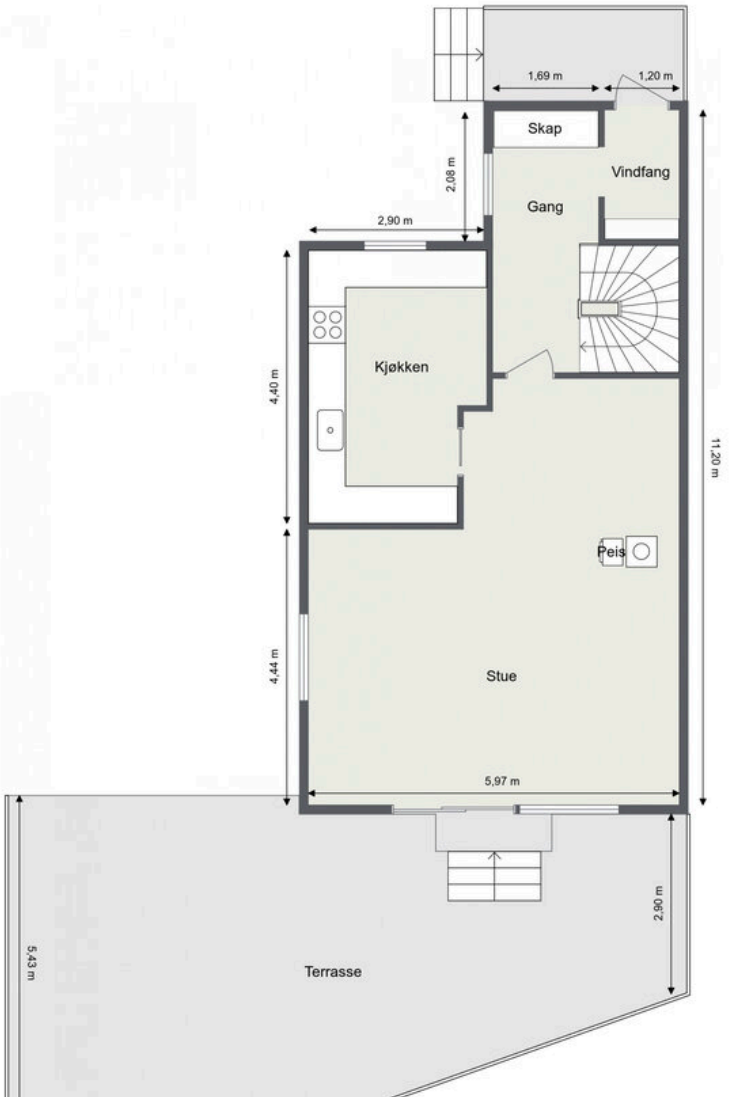
Prisantydning	8 300 000,-
Omkostninger	208 850,-
Totalpris	8 508 850,-
BRA-i	163 kvm
Totalt BRA	185 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1973

Megler	Henrik Nielsen
Telefon	952 86 829
E-post	h.nielsen@nordvikbolig.no

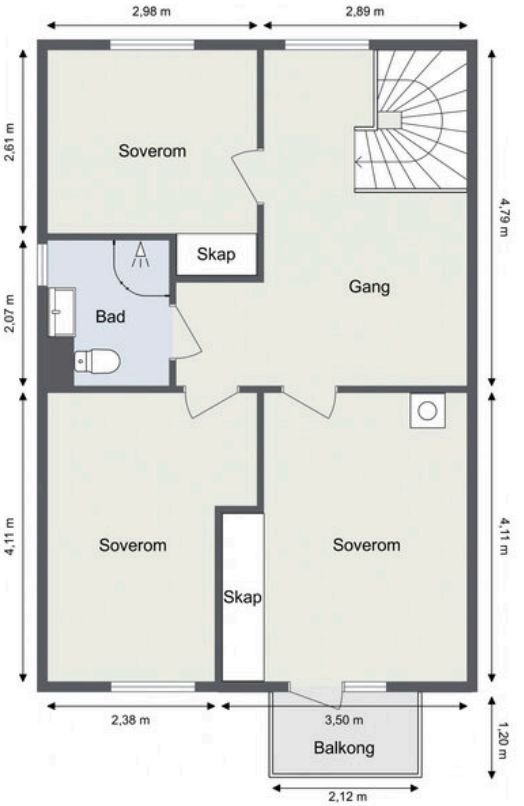

68

Tyder



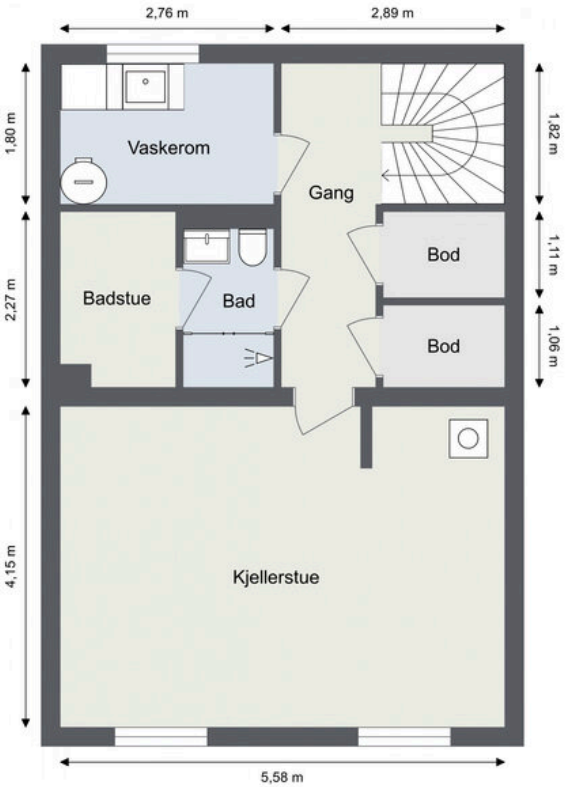
Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Arealer og innhold

BRA-i:	163 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	185 kvm
TBA:	56 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad, vaskerom, badstue, gang, kjellerstue, to boder
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Vindfang, gang, kjøkken, stue
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, gang, tre soverom
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 3 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 5 kvm.





Kort fortalt

- Velkommen til Bleikeråsen 68 - Et stort og sjarmerende enderekkehus med flere utesoner og flott beliggenhet på familievennlige og attraktive Bleikeråsen. Fra boligen er det kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikk, idrettsanlegg, svømmehall, tur/rekreasjonsmuligheter, offentlig kommunikasjon m.m. Alt dette er med på å skape en ideell hverdag for deg og din familie!

- Fremstående kvaliteter:
- Praktisk og familievennlig planløsning med 3 soverom i samme etasje
- Topp moderne Epoq kjøkken
- Luftige oppholdsrom med store vindusflater
- Stort og skjermet hageområde på 53kvm, med boblebad og utedusj
- 2 bad
- 2 stuer
- Garasjeplass m/elbil-lader
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Kort vei til barnehager, skoler og kollektivt









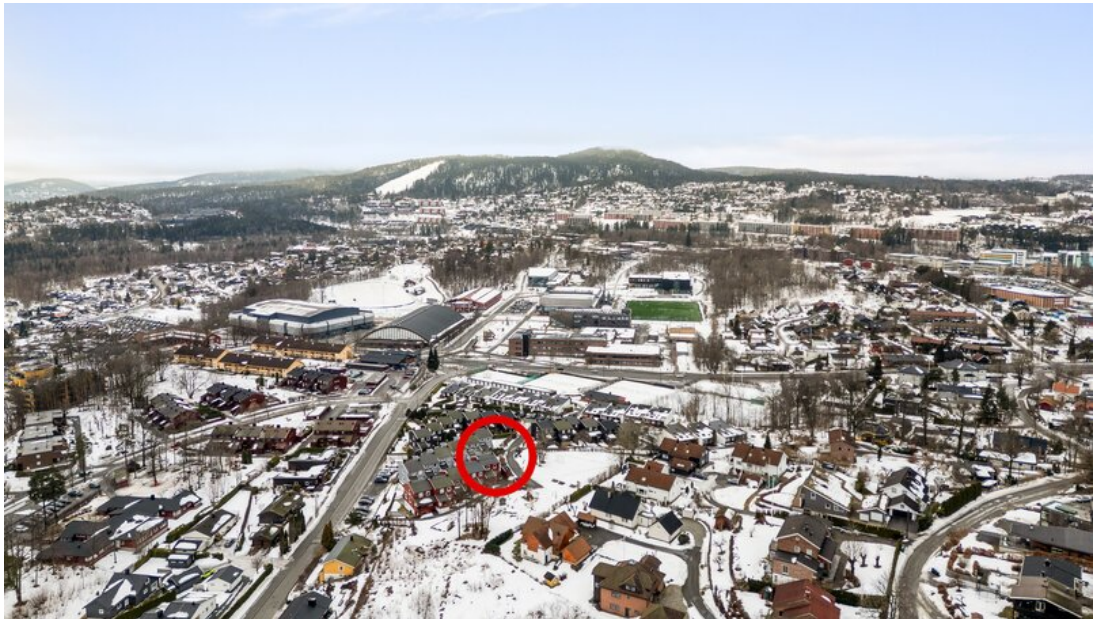














Informasjon

Bleikeråsen 68

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0014/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Bleikeråsen 68, 1387 ASKER
Gnr 55, bnr 494 / Gnr 55, bnr 446 (ideell andel 1/38) / Gnr 55, bnr 698 (ideell andel 1/38) / Gnr 55, bnr 699 (ideell andel 1/38) i Asker kommune

Selgere
Ole Henry Hallgren
Beate Marianne Baist Hallgren

Kjøpesum og omkostninger
8 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
207 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
228 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 508 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 528 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 163 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 185 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad, vaskerom, badstue, gang, kjellerstue, to boder
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Vindfang, gang, kjøkken, stue
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, gang, tre soverom
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 3 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 5 kvm.

Standard

Bleikeråsen 68 er ett flott enderekkehus, og familievennlig bolig med moderne kjøkken og flotte uteområder. Boligen har en funksjonell planløsning med stor stue, kjellerstue, tre soverom og to baderom. Her kan du nyte en romslig, solrik og skjermet uteplass med boblebad.

Stue:
Stor og lys stue i første etasje med direkte utgang til en sydvendt terrasse på 53 kvm. Stuen har rikelig med plass til spisestue, sofakrok og øvrig møblement etter ønske. I tillegg finnes en romslig kjellerstue – et perfekt ekstra oppholdsrom for barn og ungdom. Kjellerstuen er innredet med en ekstra seng som medfølger salget, og har tidvis vært brukt som en fjerde soveplass.

Kjøkken:
Moderne kjøkken fra Epoq (2020) med rikelig benkeplass og heltre benkeplate med planlimt kum i kompositt. Innredningen har glatte fronter, frostede glassplater over benk og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin sikrer en helhetlig og praktisk løsning.

Soverom:
Boligen har tre soverom i andre etasje, alle av god størrelse med plass til garderobeskap, skrivebord og stor seng.

Bad:
Boligen har to baderom, ett i andre etasje og ett i underetasjen. Det flislagte badet i underetasjen ble pusset opp i 2007 og er utstyrt med dusj med skyvedører i herdet glass, vegghengt klosett og servant. Badet i andre etasje er fra (ca) 1994 og har behov for modernisering.

Balkong/Terrasse:
Boligen har en stor, sydvendt terrasse på 53 kvm med terrassefliser. En flott forlengelse av boligen under sommerhalvåret. Her har man en privat og skjermet hage med boblebad og plass til utemøbler og grill.
I tillegg har hovedsoverommet tilgang til en sydvendt balkong på 3 kvm.

Parkering

Garasje i rekke på ca. 17 m². Garasjen er utstyrt med automatisk port, el-billader, strømtilførsel og belysning.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt Bad i underetasje i 2007 utført av Byggalex AS Bad i 2. etasje var relativt
nyoppusset da vi overtok. Jeg vet ikke hvem som gjorde det, men tror det ble gjort ca 1994. Ny varmtvannsbereder montert og
installert vannmåler på vaskerommet. Nye vannkraner montert på badene. (Karlstad Rør og varme AS)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i underetasje i 2007 av Byggalex AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke laget tegninger av det, men han som gjorde det kan forklare. Gulvet ble pigget opp og bygget
på nytt. Plater på vegger og tak ble revet ned og skjevheter korrigert og alt ble bygget opp nytt.

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: 2023: Byttet kledningsbord mellom vinduer i 1. og 2. etasje på nordsiden
(egeninnsats). 2020 : Totalrenovert kjøkken (Epoc) med nye integrerte hvitevarer. Nytt elektrisk anlegg for hele kjøkkenet ble
installert og det ble lagt opp flere nye kurser og belysning. Flyttet vasken på kjøkkenet, slik at en del av røropplegget for vann og
avløp ble byttet ut. Ny gipskledning på vegger og tak. Laminatgulv er lagt oppå parkettgulvet, derfor er det en liten høydeforskjell
mellom kjøkken og stue. (Byggalex AS, Karlstad rør og varme AS, Borgen elektriske AS) Ny terrasse. Terrassefliser er lagt oppå
eksisterende terrasse. Utvidelsen er gravd ut gruset opp med duk under og fliser lagt på nytt bjelkelag. Ekstra fliser medfølger for
å dekke utsparingen for boblebad. Arbeidene er utført av Byggalex AS. Strøm til bod og terrasse. Tatt fra en av kursene på
kjøkkenet. Utført av Borgen elektriske AS. Ny utebod. Boden er satt på lecablokker på ca 10 cm grus med duk under. Boden er
robust bygget og stivet av i tak og golv, slik at den kan løftes og flyttes med løftestropper om man ønsker. Det er grus under slik
at man kan føre frem løftestropper. Arbeidet er utført av Bygg Alex AS med noe egeninnsats (graving, taktekking og maling).
Boden er ikke formelt byggesøkt, men den faller inn under søknadsfrie tiltak iht SAK 10. Alle berørte naboer ble orientert og
spurt på forhånd. Den ligger nå inntegnet på kommunens oversikt. Montert automatisk garasjeport. Arbeidet utført av Mora

garasjeporter AS. Markise på soverom montert av Markisemannen AS. 2019: Byttet utvendig kledning på østsiden over taket til
naboen - egeninnsats. 2017: Byttet bord på trapp og inngangsparti. Vedlikeholdsfri Kebony - egeninnsats. 2016 Nytt toalett på
badet i 2. etasje. Satt inn av en rørleggerlærling. 2014: Ny trapp på terrassen ble satt opp - egeninnsats. Det mangler rekkverk,
fordi vi ikke bruker/trenger det. Det er enkelt å etablere det. Det ene veggfestet til trappen er dårlig, derfor forsterket jeg trappen
med en stender i 2021. Nytt takbelegg på vindfanget - egeninnsats. 2013: Nytt rekkverk tapp inngangsparti og dør til rom under
trapp (alt i impregnerte materialer) - egeninnsats 2012: Ny terrassedør med sidefelt i stue Ny terrassedør med vindu i soverom
Nye vinduer på alle soverom, gang 2. et, kjøkken og bad. Nytt vindu i kjellerstue (rømningsvindu). Arbeidet utført av Byggalex
AS. 2010 Satt inn ekstra lufteventil i kjellerstue som følge av at vi registrerte radonverdier som var litt over ny grenseverdi.
Kontrollmåling etterpå viste at det hjalp. Arbeidet utført av Byggalex AS. 2 kjellervinduer og lite vindu ved inngangsparti, samt to
stuevinduer er originale. I stuevinduet på endeveggen ble det byttet glass i av tidligere eier (før 1996). Byttet gulv og rekkverk på
balkong i 2. etasje. Alt impregnerte bord - egeninnsats. 2007: Pusset opp stue. Malt tak og vegger, slipt og lakket parkettgulv i
hele 1. etasje. (parkettsliperen sa at det kunne slipes en gang til) Nytt bad i underetasje. Ny parkett i kjellerstue med elektrisk
varmematte under. Parkett i trapp og tettet opptrinnet. Nye dører inn til kjellerstue og stue. (Arbeidet ovenfor er utført av Bygg
Alex AS som også stilte med elektriker og rørlegger) Malt vegger og tak Parafinovnen i kjellerstuen fjernet. 2004: Fjernet
teglstenspeis i stue og satt inn nytt ildsted (Scan mini). Arbeidet er utført av eier. Røykrøret er ført inn i pipen slik at det ikke
stikker ut i pipeløpet og det er tettet/festet med ildfast mørtel. Luft til ildstedet tas fra stue. Det ble satt inn ekstra ventil i vegg i
stue. Lufting til tidligere peis gikk gjennom kanal innkasset i kjellerstue, men denne ble tettet når jeg støpte nytt dekke for å
bygge opp gulvet for ny ovn. Pipen er pusset av Bygg Alex AS Ildstedet har vært brukt nærmest daglig i vinterhalvåret når det er
kuldegrader. Innmaten i brennkammeret er byttet i 2024. Bunnen i brennkammeret har en liten deformasjon som gjør at
justeringen av lufteåpningen i bunnen må gjøres manuelt inne i ovnen. 1999: Lagt fliser i yttergangen. Flisene er lagt på gipsplate
som er skrudd ned i tidligere underlag (linoleum lagt på sponplater) - egeninnsats. Laget skap på loftstue og kledd igjen
rekkverk i 2. etasje. Innkledningen rundt trappen er festet i det gamle rekkverket - egeninnsats. Innkledningen kan om ønskelig
fjernes og det originale rekkverket kan settes i stand igjen. 1998 Lagt ny taktekking. Det ble lagt på det gamle underlaget. Jeg har
gjort det selv og vi har aldri sett spor av lekkasjer på hovedtaket. 1997: Lagt 7 mm parkett på tre soverom i 2. et - egeninnsats.

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, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 Installert automatsikringer og

overspenningsvern i sikringsskap (Borgen
elektriske AS). 2020 Strøm til bod og terrasse. Tatt fra en av kursene på kjøkkenet. (Borgen elektriske AS). 2020 Alt elektrisk på
kjøkken byttet (Borgen elektriske AS) 2007 Ble det i tillegg er det lagt nytt elektrisk anlegg på badet i underetasjen med
varmekabler og varmematte i kjellerstue, samt nye panelovner flere steder. Alt arbeidet ble gjort av elektriker som Byggalex
styrte. FInner ikke samsvarserklæring på dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? siste kontroll er fra 14.12.2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 4G elektriske i 2019

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: 2020: Nytt kjøkken. Deler av vannrørene og avløp ble byttet (Karlstad rør og varme
AS) 2007: Nytt bad i underetasjen. Deler av avløpet ble byttet og nytt røropplegg (Karlstad rør og varme AS)

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
Eventuell kommentar: Ny bod og utvidet terrassen

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Siden kjellerstuen har vært benyttet som soverom har jeg
gjort jevnlige målinger og gjort tiltak med ekstra lufting. Det er nå godt under grenseverdiene.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Takrennen på sydsiden har en liten lekkasje på midten som jeg har tettet, men tettingen må repareres av og til. Det er
litt "kjeks" i bunnen av en av utforingene på siden av stuevinduet på endeveggen.
Det er et lite riss i gipsplatene i taket i 2. et
innvendig. Dette kommer trolig av små bevegelser i konstruksjonen pga snølast, og at det kun er ett platelag med gips i taket.
Det er kun kosmetisk.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: I forbindelse med at inngangsdøren var blitt litt skjev, fant jeg ut at det var litt høydeforskjell på bæresøylene under
inngangsdøren. Utbygget ved inngangspartiet bæres ytterst av en bjelke som igjen bæres av to bæresøyler av betong som er ført
ned i grunnen. Det var en høydeforskjell på søylene som jeg utlignet ved å jekke

opp ca 6 cm. Jeg har vært i kontakt med
geoteknikker i Norconsult og han mente dette ikke var problematsik og at det ikke er uvanlig. Han anbefalte å forsøke å lede vann
vekk fra området. Taknedløpet fra naboens tak har landet rett ved hjørnet der søylen er, dette er nå ledet vekk. I tillegg har
overvann på asfalten også rent ned i samme området. Dette er redusert ved at jeg har laget en «asfaltpølse» som leder vannet i
en annen retning. Da jeg overtok huset var det også lagt inn treverk (ca 5 cm) mellom betongsøylen og bjelken. Dette var trolig
der fra byggetiden.

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: Da vi pusset opp badet i underetasjen i 2007 oppdaget vi muselort over dampsperren i taket. Vi har aldri registrert eller
sett andre spor av mus i huset den tiden vi har bodd her, med unntak av noen halvdøde mus som katten har tatt med inn
utenifra. For mange år siden var det noen i en av rekkene nedenfor som registerte rotter i avløpet. Den gang satte kommunen i
gang tiltak i kloakken. I rekken vår har ingen registrert rotter i kloakken.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Satelittantennen har vi ikke brukt på mange år. Jeg vet ikke om dekoderen virker. Lamellgardinene foran stuevinduene
har flere reparerte lameller. Døren på oppvaskmaskinen lager av og til kneppelyder. Da må bunndekslet presses ned, så blir det
borte igjen. Skyvedøren til dusjhjørnet i 2. etasje er litt sliten. En av lysspotene på badet i 2. et mangler glassdeksel.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det har vært regelmessige kontroller av det elektriskeanlegget. Siste utført i des 2023

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? Takstmannen gjorde oppmåling i feb 2025 (se takstrapport)

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften
/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det vurderes å legge nytt takbelegg på garasjeanlegget. Generalforsamlingen i sameiet har besluttet å øke
innbetalingene til vedlikeholdsfondet for å ta dette en gang i relativt nær fremtid. Det dreier seg trolig om totalt ca 17000,- pr hus
som fordeles over flere innbetalinger. For inneværende år betales det 3000,- ekstra ut over sameieavgiften. Noe av beløpet vil
tas av det eksisterende vedlikeholdsfondet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Sameieavgiften er ca 11.000,- i året. Dette inkluderer bla. Telia TV-avtale, internett, brøyting, strøing, strøm for
belysning på fellesområdet og vedlikehold av fellesområdene. Det er billig ! Styret drives på dugnad med 4 deltagere fra de 38
husene. 2 byttes ut årlig. Jeg er for tiden styreleder på 2. året og det vil da gå mange år før det igjen er nr 68 som står for tur for
styreverv.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Enderekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.
Bolig:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takshingel.

Sidebygning:
Frittstående garasje i rekke på ca. 17 m² i enkel betong- og trekonstruksjon.
Automatisk port, el-bil,
lader, strøm og belysning.
Uteboder
Frittstående utebod i enkel trekonstruksjon på ca. 5 m²

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- TG 2 Drenering og terrengforhold
- TG 2 Rom under terreng
- TG 2 Utvendig fasade
- TG 2 Taktekking
- TG 2 Utvendig beslag/nedløp
- TG 2 Trapper
- TG 2 Vinduer Alder og slitasje
- TG 2 Gulv
- TG 2 Ledningsnett for sanitær Alder og normal slitasje.
- TG 2 Ventilasjon Ikke tilfredsstillende luftveksling.
- TG 2 Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad - kjeller
- TG 2 Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom - kjeller
- TG 2 Sanitær - vaskerom
- TG 2 Sanitær - bad - 2. etasje
- TG 2 Fast inventar - bad - 2. etasje

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad -2. etasje
Kommentar: Sprekker i enkelte fliser. Rustdannelser i sluket. Svakt fall i konstruksjonen. Alder og slitasje.
Kostnadsestimat: 200.000 - 350.000.-

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger i handelen:
- Integrert kjøleskap
- Integrert komfyr
- Integrert fryser
- Integrert oppvaskmaskin
- Platetopp
Dette medfølger i handelen:
- Mspa boblebad og utedusj
- Seng i kjellerstue

Dette medfølger IKKE i handelen:
- Taklampe med fugler, i stuen
- "Hundegjerdet" langs hekken mot syd
- Hageslangetrommel

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

F - oransje

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i begge bad, varmefolie i kjellerstue. Vedovn i stue.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 330,-pr. 2024

Gebyr Fakturert beløp i 2024
Avløp 5 509,35 kr
Feiing 326,00 kr
Renovasjon 5 275,40 kr
Vann 5 219,40 kr

Totalt: 16 330,15,-

Velavgift

Kr 14 000,- pr. år
Pliktig medlemskap i sameiet gjelder for huseiere Bleikeråsen 2-76, (like tall) tilsammen 38 medlemmer. Hvert gårds- og bruksnummer representerer ett medlem. Sameiere som har innbetalt kontingent, andre avgifter og avsetninger i

henhold til generalforsamlingsvedtak, er stemmeberettigede med en stemme på sameiet generalforsamling.

Velforeningsavgiften betales hvert halvår, henholdsvis i mars og september.
Velforeningsavgiften inkluderer:
- TV-Internett
- Snøbrøyting
- Leie av containere for hageavfall
- Vedlikehold av fellesområde og garasjer
- Strøm på fellesområder

Hvert hus har en garasje i garasjeanlegget. De som har installert el-bil lader må tilknytte seg en egen app som beregner forbruk.

Styret i velforeningen består av 4 personer, hvor 2 byttes ut hvert år. Det er dugnadsarbeid. Selger av Bleikeråsen 68 sitter i dag i styret, så det blir lenge til det blir nødvendig å representere styret for denne eiendommen, i følge selger.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 710 146,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 840 584,- pr. 2023

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 282 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomtegrunn med asfaltert adkomst, plenarealer og beplantning.

Det er etablert et realsameie som knytter seg til Gnr. 55, bnr. 446.
Av felles areal har eiendommen en ideell andel 1/38.
Et realsameie er et fellesareal som eies av omkringliggende eiendommer. I et realsameie følger eierskapet til sameiet en eiendom og ikke en person.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bleikeråsen er et ideelt område for barnefamilier, med kort og trygg gangavstand til både barnehager og skoler. Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole ligger i nærheten, og en bilfri gangvei med bro sikrer en trygg skolevei. Det er også kort vei til Rema 1000 som nærmeste dagligvarebutikk, kun et par minutters gange. Her bor du med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, fritidsaktiviteter og et bredt utvalg servicetilbud. Et trygt og trivelig nabolag hvor både store og små vil trives.

Boligen har en optimal beliggenhet for et aktivt liv, både innendørs og utendørs. En kort spasertur unna finnes et bredt spekter av fritidstilbud for hele familien. Risenga Svømmehall, Askerhallen, Varner Arena, tennishall med utendørsbaner, turnhall, kunstisbane om vinteren, Leikvollhallen, Risenga kunstgress, for å nevne noen, tilbyr et bredt spekter av idretts- og treningsmuligheter.

For dem som liker båtliv og bading, er Leangbukta Båtforening og Hvalstrand Bad flotte alternativer. Sistnevnte har en idyllisk sandstrand og en hyggelig restaurant, omtrent ti minutter unna med sykkel. Området byr også på vakre turområder i Blakstadmarka, Konglungen, Skaugumsåsen og langs kyststien mot Vollen Marina

– perfekt for dem som liker å være ute i naturen. Vinterstid finnes oppkjørte skiløyper i marka, og Vardåsen Skisenter tilbyr flotte alpintmuligheter. For dem som foretrekker treningssenter, ligger SATS, Evo og Actic i gangavstand fra boligen.

Det er kort vei til Asker sentrum, som har et rikt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Trekanten kjøpesenter byr på 75 butikker, og sentrum har flere hyggelige nisjebutikker, samt kulturhus med kino og bibliotek. Her finner du også flere store dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, treningssentre, restauranter og kafeer. Dersom du ønsker enda større shoppingmuligheter, ligger Sandvika Storsenter en kort kjøretur unna, med over 200 butikker og spisesteder.

Boligen har en svært praktisk beliggenhet med tanke på barnehager og skoler. Morellveien barnehage (0,4 km) og Bleikefaret barnehage (0,6 km) ligger begge i kort gangavstand, og for dem som ønsker et annet tilbud, finnes Vollen Montessori barnehage i Vollen sentrum. Boligen sogner til Bondi barneskole (1 km) og Risenga ungdomsskole (0,5 km), som begge ligger en kort og trygg spasertur unna. Her er det også mulig å ta følge med andre elever i organiserte følgegrupper. For eldre barn er det flere videregående skoler i nærområdet, blant annet Bleiker videregående skole, Asker videregående skole og Nesbru videregående skole.

Her bor du med nærhet til alt du trenger i hverdagen, i et område som byr på trygghet, gode fasiliteter og en aktiv livsstil for hele familien.

Offentlig kommunikasjon

Området har et godt kollektivtilbud med hyppige bussavganger. Askerhallen busstopp (300 m) ligger like ved boligen og har forbindelser til Asker sentrum den ene veien, og Heggedal, Slemmestad og Røyken den andre veien. Asker stasjon, et viktig knutepunkt for offentlig transport, ligger kun 15 minutters gange unna. Herfra tar toget til Nasjonalteateret i Oslo kun 20 minutter, og flytoget har flere daglige avganger til Oslo Lufthavn Gardermoen. Det er med andre ord enkelt å komme seg rundt, enten du skal til jobb, skole eller ut på reise.

Skoler og barnehager

Boligen sokner til Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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 eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer Delareal 282 m

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 282 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 282 m
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 0220141
Navn Nedre Bleiker 3
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.11.1971
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/342/141_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 282 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/55/494:
08.11.1972 - Dokumentnr: 990184 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:55 Bnr:446

01.01.2020 - Dokumentnr: 806549 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:55 Bnr:494

01.01.2024 - Dokumentnr: 91211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:494

08.11.1972 - Dokumentnr: 990184 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:55 Bnr:446

03.02.2025 - Dokumentnr: 130484 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

Det er etablert et realsameie som knytter seg til Gnr. 55, bnr. 446.
Av felles areal har eiendommen en ideell andel 1/38.
Et realsameie er et fellesareal som eies av omkringliggende eiendommer. I et realsameie følger eierskapet til sameiet en eiendom og ikke en person.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 800,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 121 240,- 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 6. mars 2025

Ansvarlig megler

Andreas Solberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Megler

Henrik Nielsen, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 95286829

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bleikeråsen 68

Bleikeråsen 68

Nabolaget Kalkfjellet/Bleikerfaret - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.) 385 elever, 20 klasser	14 min 1 km
Vettre skole (1-7 kl.) 302 elever, 16 klasser	26 min 2 km
Asker International School (1-... 550 elever, 28 klasser	6 min 2.8 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 422 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 160 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Asker videregående skole 486 elever	16 min 1.1 km

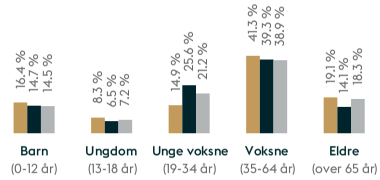
Offentlig transport

Askerhallen Linje 260, 285, 292	4 min 0.3 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	21 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.1 km
Oslo Gardermoen	57 min

Barnehager

Morellveien barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Bleikerfaret barnehage (1-5 år... 94 barn	8 min 0.6 km
Velodromen idrettsbarnehage (0... 105 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kalkfjellet/ Bleikerfaret	818	306
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 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

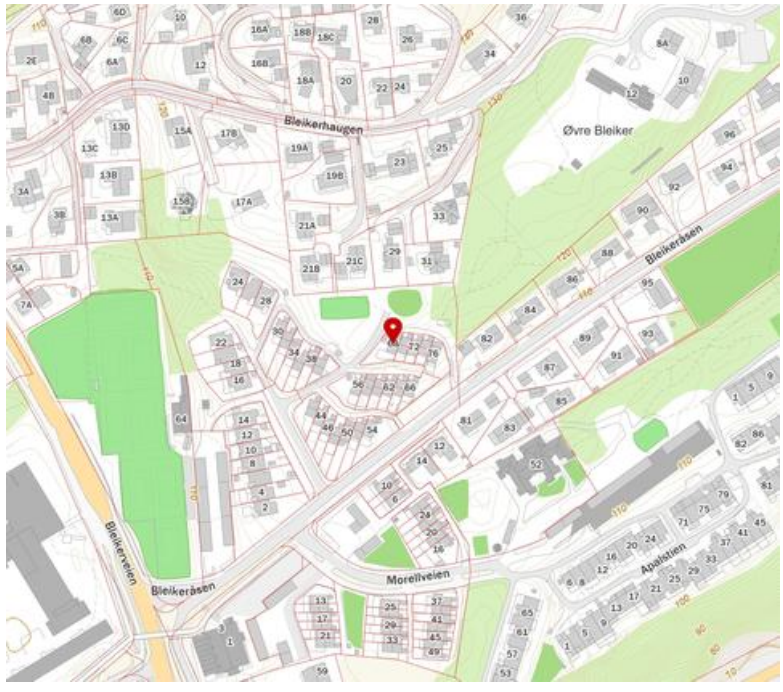
Sport

Askerhallen idrettshall	7 min
Asker tennishall	8 min
Feel24 Asker Langenga (2024)	10 min
EVO Asker	16 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Bleikeråsen 68, 1387 ASKER

Oppdragsnr: 9755

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen fremstår i generelt normal god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering, kostnader knyttet til oppussing/modernisering bør påregnes.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 3	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad - 2. etasje	Sprekker i enkelte fliser. Rustdannelser i sluket. Svakt fall i konstruksjonen. Alder og slitasje. Kostnadsestimat: 200.000 - 350.000.-
TG 2	Drenering og terrengforhold	Ingen synlig utvendig fuktsikring av grunnmur. Alder og forventet levetid.
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2	Utvendig fasade	Alder og slitasje.
TG 2	Taktekking	Alder og slitasje.
TG 2	Utvendig beslag/nedløp	Alder og slitasje. Lekkasje fra en takrenne.
TG 2	Trapper	Manglende håndløper på en side i trapp til kjeller. Manglende utvendig rekkverk til trapp i terrasse.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv	Høy slitasje. Sprekk i en gulvflis samt. bom (hulrom) under enkelte fliser i vindfang.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje. Manglende automatisk vannstopper i kjøkken.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad - kjeller	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom - kjeller	Rustdannelser i sluket. Noe forhøyede verdier av fuktighet rundt sluket. Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - vaskerom	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad - 2. etasje	Hakk og krakkelering i servant. Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad - 2. etasje	Alder og slitasje.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	49			
1. etasje	60			53
2. etasje	54			3
Sum	**163**			**56**
Totalt bruksareal	**163**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Bad, vaskerom, badstue, gang, kjellerstue, to boder		
1. etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue		
2. etasje	Bad, gang, tre soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller	49	45	4	Bad, vaskerom, badstue, gang, kjellerstue	To boder
1. etasje	60	60		Vindfang, gang, kjøkken, stue	
2. etasje	54	54		Bad, gang, tre soverom	

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		17		
Sum		**17**		
Totalt bruksareal	**17**			

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	

Arealer - Utebod

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		5		
Sum		**5**		
Totalt bruksareal	**5**			

Rombetegnelser - Utebod

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Utebod	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1972 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Enderekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takshingel. Sidebygning Frittstående garasje i rekke på ca. 17 m² i enkel betong- og trekonstruksjon. Automatisk port, el-bil, lader, strøm og belysning. Uteboder Frittstående utebod i enkel trekonstruksjon på ca. 5 m².
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i begge bad, varmefolie i kjellerstue.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via privat stikkledning.
Om tomten	Pent opparbeidet tomtegrunn med asfaltert adkomst, plenarealer og beplantning.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Installert jordfeilautomater og overspenningsvern i sikringsskap.	Håndverker	Fremvist
2021	- Utvidet terrasse med nytt bjelkelag, nye terrassefliser og lagt terrassefliser på eksisterende terrasse. - Montert ekstra friskluftsventiler i to soverom.	Håndverker	Ikke fremvist
2020	- Oppført utebod i hagen. - Ny varmtvannsbereder og montert vannmåler i vaskerom. - Ny kjøkkeninnredning, omlegging av vannrør, nytt elektrisk anlegg og nye innvendige overflater.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja, godkjente plantegninger datert 11.07.1970 er fremlagt, tegningene samsvarer med dagens bruk, i denne rapporten er «hobbyrom» og «disp rom» omtalt som «kjellerstue» og «badstue».

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Generelle opplysninger

Under følger andre relevante opplysninger vedrørende boligen.

Generelle opplysninger

De originale ventilasjonskanalene er vurdert til å inneholde asbest.

Grunn og fundamenter

Her vurderes bygningens fundament dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innsiden av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering og terrengforhold

TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeåret.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.
Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.
Forhold rundt drenering er ikke kjent. Det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og kan ha svekket funksjon. Levetid på drenering er estimert til 20-60 år. Dreneringen fremstår som av noe eldre dato og er derfor tildelt TG 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng.

* Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentert og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Det er også vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen.

Gulv på grunn

TG 1

Støpt betonggulv på grunn.
Det er utført stikkprøver med krysslaser i etasjen og det er ikke registrert nevneverdige skjevheter.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Badstue, kjellerstue, gang, vaskerom.
Rommene er ifølge eier foret ut fra byggeåret.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket i kjellerstue.

Det ble målt 17,4 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% utgjør noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes

Hulltaking med fuktmåling er foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

* Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Yttervegger og fasade

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feilutførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger

TG 1

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade

TG 2

Yttervegger er kledd med malt trepanel.
Det er registrert musesperre ved stikkprøver.

Vurdering
Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.
Det ble ikke påvist tilstrekkelig luftespalte bak utvendig kledning. Forholdet utgjør minimalt med uttørking og luftsirkulasjon bak kledningen. Ved montering av kledning var det ikke krav om gjennomgående lufting.
Noen kledningsbord over vindu i bad og stue er ikke lagt forbandt og kan dermed skape vannfeller.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet stedvis værslitt kledning med enkelte sprekkdannelser og ujevnheter.

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 10 mm.

2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i gang er målt til 8 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 10 mm.

Vurdering
Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

TG 1

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Gangbart gulv på loftet.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen.

Vurdering
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Det anbefales å skifte ut original loftsluke med en isolert og diffusjonstett loftsluke.

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med takshingel.
Undertak i trepanel.
Taktekkingen er ifølge eier fra ca. 1998.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Vurdering
Det er observert kondens i undertaket rundt ventilasjonskanal. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble påvist risikoverdier av fuktighet under befaringen, det anbefales å unngå for mye lagring i loftet da dette kan skape kondens, hindre luftsirkulasjonen og danne et klima for grobunn av sopp.

Levetid for denne typen tekking er estimert til 20-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomt og ført til drensrør.
Pipe over yttertak har fotbeslag.

Vurdering
Mindre lekkasje fra takrenne på sydsiden av boligen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Utvendig trapp til terrasse i trekonstruksjon.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Vurdering
Det mangler håndløper på en av sidene i trappen til kjeller. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.
Manglende rekkverk på utvendig trapp til terrassen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører — TG 1

1. etasje:
Skyvedør til terrasse med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Isolert ytterdør med glassfelt.
2. etasje: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 1

Kjeller: Vindu med tolags isolerglass i kjellerstue, produsert i 2012.
1. etasje: Vindu med tolags isolerglass i kjøkken, produsert i 2012.
2. etasje: Vindu med tolags isolerglass i et soverom, produsert i 2008. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012 for øvrig.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 2

Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår for øvrig.
1. etasje: Vindu med tolags isolerglass i stue, produsert i 1995. Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår for øvrig.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1

Kjeller: Glatte innvendige dører.
1. etasje: Foldedør til kjøkken og dør med glassfelt mellom gang og stue.
2. etasje: Glatte innvendige dører.

Vurdering
Enkelte dørkarmer og dørblad med behov for overflatebehandling.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

1. etasje: Laminat i kjøkken.

Gulv — TG 2

Kjeller: Betonggulv i boder, laminat og trestavs parkett for øvrig.
1. etasje: Fliser i vindfang og tostavs parkett for øvrig.
2. etasje: Trestavs parkett.

Vurdering
Sprekk i en gulvflis i vindfang.
Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser i vindfang.
TG 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Vegger — TG 1

Kjeller: Malt trepanel.
1. etasje: Malt trepanel, malt glassfiberstrie og sparklet og malte plater.
2. etasje: Malt trepanel og sparklet og malte plater.

Vurdering
Enkelte merker i veggoverflater som følge av tidligere vegghengt inventar.
Tilstandsgrad 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Himling — TG 1

Kjeller: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,18 meter.
1. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,34 meter.
2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,36 meter.

Vurdering
1. etasje: Enkelte ujevnheter i himling i stue etter tidligere ildsted.
2. etasje: Sprekk i himling i gang og bad.
Tilstandsgrad 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Pipe — TG 1

Pusset og malt elementpipe.
Feieluke i kjellerstue.

Vurdering
Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 2

Bad kjeller: Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i vaskerom.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Bad 2. etasje og kjøkken: Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør, nye koblinger i kobber til kjøkken.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i vaskerom.
Stakekum i en bod.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Vurdering
Kobberrør: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende automatisk vannstopper i kjøkken og alder sett i lys av forventet levetid.
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann — TG 1

Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2019. Berederen er montert i vaskerom.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon — TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i begge bad og vaskerom.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Spalteventiler i enkelte vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frostede glassplater på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Heltre benkeplate med planlimt kum i kompsoitt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Epoq kjøkkeninnredning fra 2020.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 53 m².
Terrassefliser på dekke.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Automatisk markise.

Sydvendt balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra et soverom, ca. 3 m².
Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,95 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Begrenset mulighet for inspeksjon grunnet snødekte arealer under befaring.

Bad - kjeller

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2007.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvet utenfor dusjsonen er støpt forholdsvis flatt, drensåpning mot dusjsonen under bunnskinnen.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med fast felt og skyvedør i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Vurdering
Det er ingen dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje. Dette var dog ikke et krav ved oppføring.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter og belysning.

Vurdering
Noe mindre fuktslitasje i underkant av speilduk.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom - kjeller

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er fra byggeåret.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført med flislagte overflater som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er registrert noe indikasjoner på fukt utover normale verdier i området rundt sluket.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2 *

Sluk i støpejern.
Vinylbelegg med oppbrett på vegg.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei, ikke direkte i våtsonen.

Vurdering
Det er registrert noe rustdannelser i sluket.
Det er registrert noe forhøyede verdier av fuktighet i området rundt sluket.
Sluk, røropplegg og gulvkonstruksjon for øvrig er i hovedsak fra byggeåret og slitasje må påregnes på grunn av alder.
TG 2 er gitt grunnet nevnte observasjoner, alder og normal slitasje.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2 *

Skyllekum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Bad - 2. etasje

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Hovedkonstruksjonen er fra byggeåret. Fliser, innredning og varmekabler er fra ca. 1994.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 3 *

Sluk i støpejern. Hjelpesluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert noe svakt fall i dusjsonen, gulvet utenfor dusjsonen er støpt forholdsvis flatt. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei, ikke direkte i våtsonen.

Vurdering
Det er registrert sprekkdannelser i tre gulvfliser.
Det er registrert rustdannelser i sluket.
Ev. membran/tettesjikt kan ikke verifiseres i sluket.
Sluk, røropplegg og gulvkonstruksjon for øvrig er i hovedsak fra byggeåret og slitasje må påregnes på grunn av alder.

Tg 3 er gitt på grunn av nevnte observasjoner, alder på ev. vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.
Avløpsrør og det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Kostnadsestimat: 200.000 - 350.000.-

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær TG 2

Dusj på gulv med skyvedører i herdet glass.
Gulvstående klosett.
Servant.

Vurdering
Servant med hakk og krakkelering.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 2

Benkeskap med profilerte fronter.
Overskap med speilfronter og belysning.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg TG 1

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i begge bad og varmefolie i kjellerstue.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Det foreligger el-kontroll iht. NEK 405-2-2 fra Gjensidige datert 14.12.2023.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Deler av el-anlegget er eldre, det er gjort større oppgraderinger i perioden 2020-2023.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvis samsvarserklæring:

- Datert: 13.12.2023 på følgende opplyste arbeider: El-arbeid i forbindelse med utskifting av innmat sikringsskap.
- Datert: 29.09.2021 på følgende opplyste arbeider: El-arbeid ifbm. stikk og lys til utebod, samt stikk til jacuzzi.
- Datert: 25.02.2020 på følgende opplyste arbeider: El-arbeid ifbm. oppussing av kjøkken.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	23. jan. 2025
Selger/eier til stede	Ole Henry Hallgren
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, signert og datert 02.02.2025.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Bleikeråsen 68, 1387 ASKER
Kommune	3203 ASKER
Matrikkel	3203/55/494
Eiendomsbetegnelse	Rekkehus
Eierform	Selveier
Tomteareal	282.1 m²
Hjemmelshaver	Ole Henry Hallgren & Beate Marianne Baist Hallgren

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

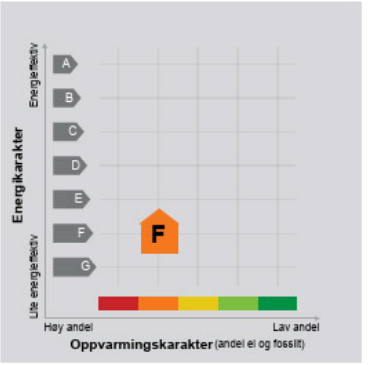
Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

ENERGIATTEST

Adresse	Bleikeråsen 68
Postnummer	1387
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	494
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149798749
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65517
Dato	09.01.2025



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 20 536 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:

19 034 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 133 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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	172
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Pliktene ved 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

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: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hallgren, Ole Henry	9578-5993-4-2928928	2025-02-10 19:27:45
Hallgren, Beate M Baist	9578-5995-4-179369	2025-02-10 20:08:31

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
10. feb. 2025

Oppdragsnummer
56-0014/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bleikeråsen 68, 1387 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ole Henry Hallgren, Beate Marianne Baist Hallgren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 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: 72546202
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt Bad i underetasje i 2007 utført av Byggalex AS Bad i 2. etasje var relativt nyoppusset da vi overtok. Jeg vet ikke hvem som gjorde det, men tror det ble gjort ca 1994. Ny varmtvannsbereder montert og installert vannmåler på vaskerommet. Nye vannkraner montert på badene. (Karlstad Rør og varme AS)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i underetasje i 2007 av Byggalex AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke laget tegninger av det, men han som gjorde det kan forklare. Gulvet ble pigget opp og bygget på nytt. Plater på vegger og tak ble revet ned og skjevheter korrigert og alt ble bygget opp nytt.

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: 2023: Byttet kledningsbord mellom vinduer i 1. og 2. etasje på nordsiden (egeninnsats). 2020 : Totalrenovert kjøkken (Epoc) med nye integrerte hvitevarer. Nytt elektrisk anlegg for hele kjøkkenet ble installert og det ble lagt opp flere nye kurser og belysning. Flyttet vasken på kjøkkenet, slik at en del av røropplegget for vann og avløp ble byttet ut. Ny gipskledning på vegger og tak. Laminatgulv er lagt oppå parkettgulvet, derfor er det en liten høydeforskjell mellom kjøkken og stue. (Byggalex AS, Karlstad rør og varme AS, Borgen elektriske AS) Ny terrasse. Terrassefliser er lagt oppå eksisterende terrasse. Utvidelsen er gravd ut gruset opp med duk under og fliser lagt på nytt bjelkelag. Ekstra fliser medfølger for å dekke utsparingen for boblebad. Arbeidene er utført av Byggalex AS. Strøm til bod og terrasse. Tatt fra en av kursene på kjøkkenet. Utført av Borgen elektriske AS. Ny utebod. Boden er satt på lecablokker på ca 10 cm grus med duk under. Boden er robust bygget og stivet av i tak og golv, slik at den kan løftes og flyttes med løftestropper om man ønsker. Det er grus under slik at man kan føre frem løftestropper. Arbeidet er utført av Bygg Alex AS med noe egeninnsats (graving, taktekking og maling). Boden er ikke formelt byggesøkt, men den faller inn under søknadsfrie tiltak iht SAK 10. Alle berørte naboer ble orientert og spurt på forhånd. Den ligger nå inntegnet på kommunens oversikt. Montert automatisk garasjeport. Arbeidet utført av Mora garasjeporter AS. Markise på soverom montert av Markisemannen AS. 2019: Byttet utvendig kledning på østsiden over taket til naboen - egeninnsats. 2017: Byttet bord på trapp og inngangsparti. Vedlikeholdsfri Kebony - egeninnsats. 2016 Nytt toalett på badet i 2. etasje. Satt inn av en rørleggerlærling. 2014: Ny trapp på terrassen ble satt opp - egeninnsats. Det mangler rekkverk, fordi vi ikke bruker/trenger det. Det er enkelt å etablere det. Det ene veggfestet til trappen er dårlig, derfor forsterket jeg trappen med en stender i 2021. Nytt takbelegg på vindfanget - egeninnsats. 2013: Nytt rekkverk tapp inngangsparti og dør til rom under trapp (alt i impregnerte materialer) - egeninnsats 2012: Ny terrassedør med sidefelt i stue Ny terrassedør med vindu i soverom Nye vinduer på alle soverom, gang 2. et, kjøkken og bad. Nytt vindu i kjellerstue (rømningsvindu). Arbeidet utført av Byggalex AS. 2010 Satt inn ekstra lufteventil i kjellerstue som følge av at vi registrerte radonverdier som var litt over ny grenseverdi. Kontrollmåling etterpå viste at det hjalp. Arbeidet utført av Byggalex AS. 2 kjellervinduer og lite vindu ved inngangsparti, samt to stuevinduer er originale. I stuevinduet på endeveggen ble det byttet glass i av tidligere eier (før 1996). Byttet gulv og rekkverk på balkong i 2. etasje. Alt impregnerte bord - egeninnsats. 2007: Pusset opp stue. Malt tak og vegger, slipt og lakket parkettgulv i hele 1. etasje. (parkettsliperen sa at det kunne slipes en gang til) Nytt bad i underetasje. Ny parkett i kjellerstue med elektrisk varmematte under. Parkett i trapp og tettet opptrinnet. Nye dører inn til kjellerstue og stue. (Arbeidet ovenfor er utført av Bygg Alex AS som også stilte med elektriker og rørlegger) Malt vegger og tak Parafinovnen i kjellerstuen fjernet. 2004: Fjernet teglstenspeis i stue og satt inn nytt ildsted (Scan mini). Arbeidet er utført av eier. Røykrøret er ført inn i pipen slik at det ikke stikker ut i pipeløpet og det er tettet/festet med ildfast mørtel. Luft til ildstedet tas fra stue. Det ble satt inn ekstra ventil i vegg i stue. Lufting til tidligere peis gikk gjennom kanal innkasset i kjellerstue, men denne ble tettet når jeg støpte nytt dekke for å bygge opp gulvet for ny ovn. Pipen er pusset av Bygg Alex AS Ildstedet har vært brukt nærmest daglig i vinterhalvåret når det er kuldegrader. Innmaten i brennkammeret er byttet i 2024. Bunnen i brennkammeret har en liten deformasjon som gjør at justeringen av lufteåpningen i bunnen må gjøres manuelt inne i ovnen. 1999: Lagt fliser i yttergangen. Flisene er lagt på gipsplate som er skrudd ned i tidligere underlag (linoleum lagt på sponplater) - egeninnsats. Laget skap på loftstue og kledd igjen rekkverk i 2. etasje. Innkledningen rundt trappen er festet i det gamle rekkverket - egeninnsats. Innkledningen kan om ønskelig fjernes og det originale rekkverket kan settes i stand igjen. 1998 Lagt ny taktekking. Det ble lagt på det gamle underlaget. Jeg har gjort det selv og vi har aldri sett spor av lekkasjer på hovedtaket. 1997: Lagt 7 mm parkett på tre soverom i 2. et - egeninnsats

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 Installert automatsikringer og overspenningsvern i sikringsskap (Borgen elektriske AS). 2020 Strøm til bod og terrasse. Tatt fra en av kursene på kjøkkenet. (Borgen elektriske AS). 2020 Alt elektrisk på kjøkken byttet (Borgen elektriske AS) 2007 Ble det i tillegg er det lagt nytt elektrisk anlegg på badet i underetasjen med varmekabler og varmematte i kjellerstue, samt nye panelovner flere steder. Alt arbeidet ble gjort av elektriker som Byggalex styrte. FInner ikke samsvarserklæring på dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? siste kontroll er fra 14.12.2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 4G elektriske i 2019

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: 2020: Nytt kjøkken. Deler av vannrørene og avløp ble byttet (Karlstad rør og varme AS) 2007: Nytt bad i underetasjen. Deler av avløpet ble byttet og nytt røropplegg (Karlstad rør og varme AS)

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ny bod og utvidet terrassen

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Siden kjellerstuen har vært benyttet som soverom har jeg gjort jevnlige målinger og gjort tiltak med ekstra lufting. Det er nå godt under grenseverdiene.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble nylig registrert litt misfarging på pipen over røykrøret. Da presset jeg inn mer glassfiberpakning rundt røykrøret. Det kan være noe bevegelse i denne over tid som følge av temperaturbevegelser i selve røykrøret.

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?

Ja

Beskriv: Takrennen på sydsiden har en liten lekkasje på midten som jeg har tettet, men tettingen må repareres av og til. Det er litt "kjeks" i bunnen av en av utforingene på siden av stuevinduet på endeveggen. Det er et lite riss i gipsplatene i taket i 2. et innvendig. Dette kommer trolig av små bevegelser i konstruksjonen pga snølast, og at det kun er ett platelag med gips i taket. Det er kun kosmetisk.

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?

Ja

Beskriv: I forbindelse med at inngangsdøren var blitt litt skjev, fant jeg ut at det var litt høydeforskjell på bæresøylene under inngangsdøren. Utbygget ved inngangspartiet bæres ytterst av en bjelke som igjen bæres av to bæresøyler av betong som er ført ned i grunnen. Det var en høydeforskjell på søylene som jeg utlignet ved å jekke opp ca 6 cm. Jeg har vært i kontakt med geoteknikker i Norconsult og han mente dette ikke var problematsik og at det ikke er uvanlig. Han anbefalte å forsøke å lede vann vekk fra området. Taknedløpet fra naboens tak har landet rett ved hjørnet der søylen er, dette er nå ledet vekk. I tillegg har overvann på asfalten også rent ned i samme området. Dette er redusert ved at jeg har laget en «asfaltpølse» som leder vannet i en annen retning. Da jeg overtok huset var det også lagt inn treverk (ca 5 cm) mellom betongsøylen og bjelken. Dette var trolig der fra byggetiden.

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: Da vi pusset opp badet i underetasjen i 2007 oppdaget vi muselort over dampsperren i taket. Vi har aldri registrert eller sett andre spor av mus i huset den tiden vi har bodd her, med unntak av noen halvdøde mus som katten har tatt med inn utenifra. For mange år siden var det noen i en av rekkene nedenfor som registerte rotter i avløpet. Den gang satte kommunen i gang tiltak i kloakken. I rekken vår har ingen registrert rotter i kloakken.

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?

Ja

Beskriv: Satelittantennen har vi ikke brukt på mange år. Jeg vet ikke om dekoderen virker. Lamellgardinene foran stuevinduene har flere reparerte lameller. Døren på oppvaskmaskinen lager av og til kneppelyder. Da må bunndekslet presses ned, så blir det borte igjen. Skyvedøren til dusjhjørnet i 2. etasje er litt sliten. En av lysspotene på badet i 2. et mangler glassdeksel.

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: Det har vært regelmessige kontroller av det elektriskeanlegget. Siste utført i des 2023

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? Takstmannen gjorde oppmåling i feb 2025 (se takstrapport)

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

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

Eventuell kommentar: Naboen på nedsiden i nr 56 har sendt nabovarsel om å utvide kjøkket sitt. Det påvirker ikke min eiendom om de får det godkjent.

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?

Ja

Beskriv: Det vurderes å legge nytt takbelegg på garasjeanlegget. Generalforsamlingen i sameiet har besluttet å øke innbetalingene til vedlikeholdsfondet for å ta dette en gang i relativt nær fremtid. Det dreier seg trolig om totalt ca 17000,- pr hus som fordeles over flere innbetalinger. For inneværende år betales det 3000,- ekstra ut over sameieavgiften. Noe av beløpet vil tas av det eksisterende vedlikeholdsfondet.

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?

Ja

Beskriv: Sameieavgiften er ca 11.000,- i året. Dette inkluderer bla. Telia TV-avtale, internett, brøyting, strøing, strøm for belysning på fellesområdet og vedlikehold av fellesområdene. Det er billig ! Styret drives på dugnad med 4 deltagere fra de 38 husene. 2 byttes ut årlig. Jeg er for tiden styreleder på 2. året og det vil da gå mange år før det igjen er nr 68 som står for tur for styreverv.

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: 56-0014/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hallgren, Beate M Baist	**2025-02-10**	**Hallgren, Ole Henry**	**2025-02-10**

Identifikasjon

bankID Hallgren, Beate M Baist

Identifikasjon

bankID Hallgren, Ole Henry

SIGNICAT

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

ORDENSREGLER FOR SAMEIET BLEIKER III.
(ORDENSREGLENE ER ET INTEGRERT VEDLEGG TIL VEDTEKTENE)

I henhold til vedtektenes § 5, skal det som et vedlegg til disse, foreligge ordensregler. Disse skal utfylle vedtektene og orienteringen til beboerne.

1. Fellesområdet.
Fellesarealet består av veitraseèr, parkeringsplasser, ball- og lekeplasser, skogsområder og de øvrige arealer som støter inn til veier, tomter, parkeringsplasser etc.
Alle må bidra til at disse at disse områdene holdes ryddige og frie for søppel. Dette gjøres enkelt ved at ingen passerer søppel og lignende uten å plukke dette med seg.

2. Avfall.
Avfall/søppel plasseres i søppelanordninger iht. de gitte retningslinjer knyttet til det kommunale renovasjonssystemet.
Til hageavfall benyttes spesielle containere, anskaffet i forbindelse med vår – og høstdugnader. Det er ikke tillatt å henlegge hageavfall i skogsområdene.

3. Garasjer.
Sameiet er ansvarlig for hovedvedlikeholdet av garasjeanlegget, mens brukeren er ansvarlig for det "indre" vedlikeholdet. Dette defineres som delenetting/kledning mellom garasjene, vedlikehold og utskifting av porter, låser, beslag og åpningsmekanismer, samt reparasjoner av småskader som oppstår ved ut-/innkjøring, og de skader som bruker selv måtte påføre anlegget.

4. Snø på garasjetakene.
Ved mye snøfall kan det oppstå behov for å måke garasjetakene. Dette merkes først ved at portene ikke fungerer som de skal. I slike tilfeller er det viktig at det foregår en Koordinering mellom brukerne innen den enkelte seksjon (mellom felles mur/yttervegger). Uten et samarbeid her, kan det oppstå vektforskyvninger som kan gi store skader.

5. Parkering.
For å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøyer, er det nedlagt forbud mot fast parkering langs Sameiets sideveier.
Den enkelte husstand kan maksimalt parkere en av husstandens biler på Sameiets parkeringsplasser ad gangen.
Parkeringsplassene må ikke benyttes til hensetting av biler som ikke er i daglig bruk, samt campingvogner, tilhengere, båter etc.

6. Kjøring på sideveiene.
Som det fremgår av skilt i hovedkrysset, er det ikke tillatt med unødvendig bilkjøring på Sameiets siddeveier.

7. Snøbrøyting.
Sameiets styre sørger for at side- og stikkveier brøytes iht utarbeidet brøyteplan.
Trappene ned til parkeringsplassen mot Bleikeråsen er ikke inkludert i brøyteplanen.
Disse må derfor måkes av brukerne. Det forventes at alle brukere av trappene, tar sin tørn i tur og orden.

8. Sandstrøing.
Det er ingen organisert sandstrøing i Sameiet.. Derfor er det viktig at alle berørte tar sin "strøtørn" ved behov.

9. Stiger.
Sameiets stiger som alle er plassert på enden eller bak den innerste garasjerekken, kan fritt benyttes av beboerne. Det er imidlertid viktig at disse henges på plass etter bruk.
Detter for å unngå at de snør ned. Kommer på avveie eller er utilgjengelig ved nødvendig behov (feiing. brann etc).

10. Husdyr.
Hunder og katter er en naturlig del av vårt bofellesskap. Vi er imidlertid avhengig av eiernes påpasselighet i forbindelse med lufting, dersom hunde- /kattehold skal bidra til økt trivsel i Sameiet. Det er derfor en betingelse og en selvfølge at eierne gjør sitt ytterste for å unngå dyreekskrementer i veikanter, sandkasser og på lekeplasser.

11. Vegetasjon/beplantning.
Både i kjøpekontrakten (vedlegg 9 i Orienteringen) og i naboloven fremgår det at ingen tomt må beplantes på en slik måte at det er til sjenanse fornaboene. Det er m a o viktig at alle er påpasselige og sørger for at ikke busker og trær tar overhånd.

12. Vedlikehold/trivsel.
Av hensyn til trivselen i Sameiet og vårt renommé, er det viktig at alle bidrar til en høy vedlikeholdsstandard hva angår hus og hage. Alle anmodes her om å bidra positivt, slik at påminnelser fra styret ikke blir nødvendig.

13. Fasade- og fargeendringer.
Huseierne har ikke uten videre, anledning til å foreta fasadeendringer, herunder forandringer av farge ved utvendig maling.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BLEIKER III

§1 Navn og formål

Sameiet Bleiker III ble stiftet på fellesmøte 23/1 - 73 under navnet Bleikeråsen Vel. Sameiet er en organisasjon opprettet i henhold til Sameieloven. Pliktig medlemskap i Sameiet gjelder for huseiere i Bleikeråsen 2 - 76, (like tall), tilsammen 38 medlemmer. Hvert gårds- og bruksnummer representerer ett medlem. Sameiere som har innbetalt kontingent, andre avgifter og avsetninger i henhold til generalforsamlingsvedtak, er stemmeberettigede med en stemme på Sameiets generalforsamling.

§2 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av november etter innkallelse til medlemmene med minst fjorten dagers varsel. Forslag til saker for generalforsamlingen sendes Styret fire uker før generalforsamlingen holdes. Bare saker som er nevnt i innkallelsen til generalforsamlingen kan opptas til votering. Alle spørsmål avgjøres ved alminnelig flertall blant medlemmene. Når færre enn femti prosent av medlemmene møter, enten personlig eller ved fullmakt, er de fremmøtte beslutningsdyktig med to tredeler flertall, forutsatt at Styrets innstilling i vedkommende sak er gjordt kjent i innkallelsen. Hver husstand har en stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Følgende saker skal behandles:

1. Konstituering.
2. Valg av møteleder.
3. Syrets årsberetning, regnskap og budsjett.
4. Oppnevning av
   - styre
   - revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 20% av de stemmeberettigede skriftelig krever det.

Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet. Eventuell godtgjørelse til styret vedtas på ordinær generalforsamling.

§3 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og tre styremedlemmer, slik at to medlemmer skiftes ut hvert år. Leder og styremedlemmer oppnevnes for en periode

på to år, slik at to medlemmer oppnevnes hvert år. Styret velger innen sin midte leder, sekretær, kasserer og vedlikeholdskoordinator.

§4 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak, når minst tre medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet teller lederens stemme dobbelt. Styret forestår den daglige drift av sameiet i samsvar med sameiets vedtekter, generalforsamlingsvedtak og sameiets ordensregler.

§5 Ordensregler

Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for sameiet. Ordensreglene legges inn som vedlegg til vedtektene.

§6 Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av generalforsamlinger og styre.

§7 Fellesutgifter

Sameierne forplikter seg til å dekke sin andel av felles utgifter i henhold til vedtak på generalforsamlingen.

§8 Utleie

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftelig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.
Ved utleie av garasjeplass skal det tas forbehold om at leieforholdet opphører dersom eiendommen som garasjen opprinnelig var knyttet til, skal overdras.
Ved salg av hus skal selger skriftelig meddele Sameiet v/Styret om nye beboereog samtidig bekrefte at ny eier er kjent med sameiets vedtekter og ordensregler.

§9 Vedlikehold

Sameiets felles arealer, garasjer og installasjoner skal vedlikeholdes og ivaretas av medlemmene i fellesskap.
Brukere av garasje er imidlertid selv ansvarlig for "indre vedlikehold" av den garasje som er til disposisjon i henhold til kontrakt.

§10 **Forsikring**

Garasjer er sameiets forsikringsansvar og skal ved styret bli forsikret på den til enhver tid mest hensiktsmessige måte.

§11 **Vedtektsendringer**

Endringer i vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall.

Skatteetaten

Dato
30.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 55 Bnr 494 Fnr 0 Snr 0

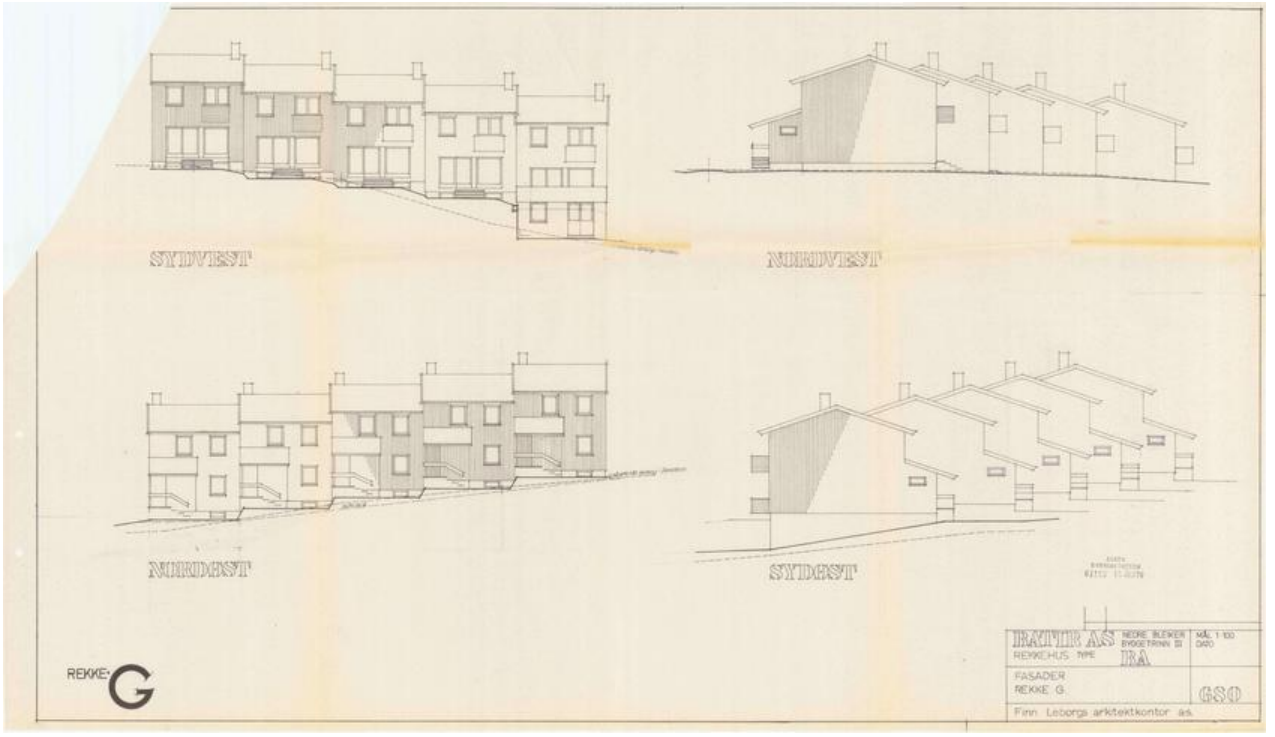
Eiendommens adresse:

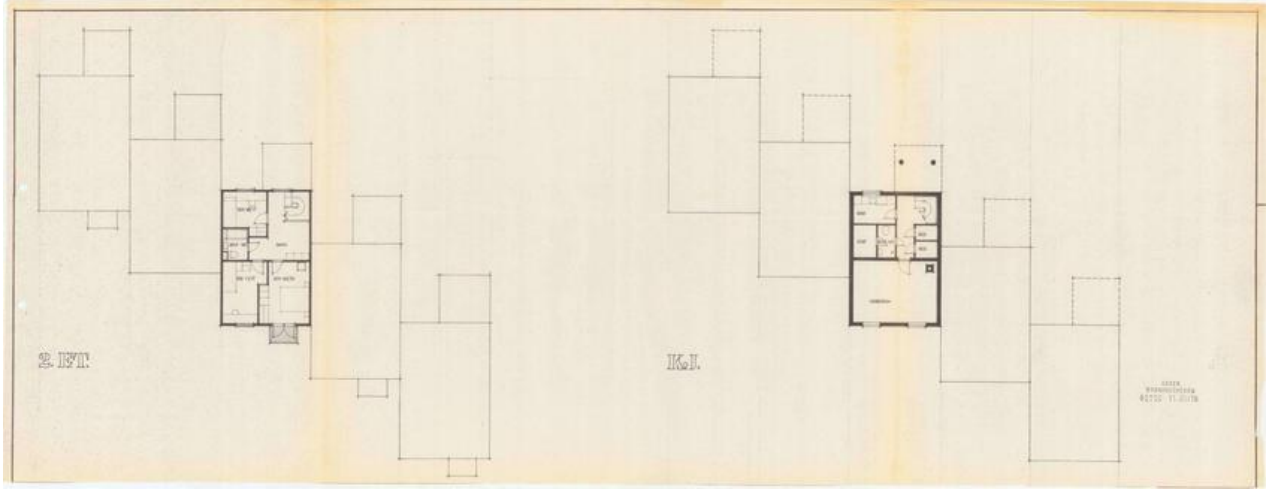
Bleikeråsen 68, 1387 ASKER

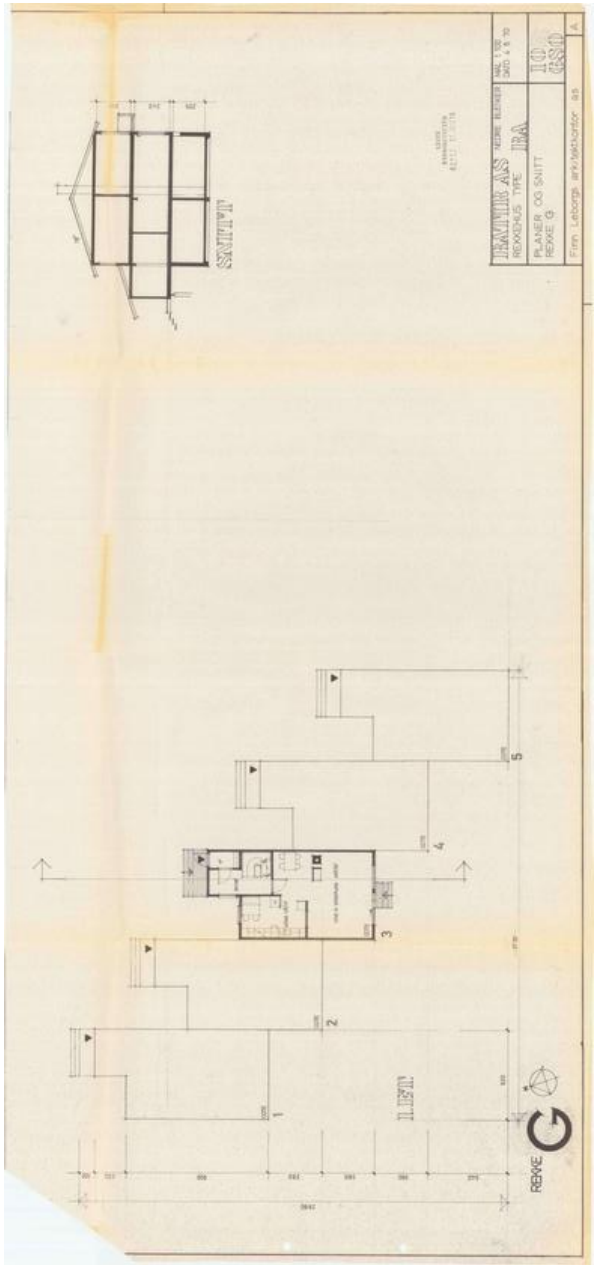
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

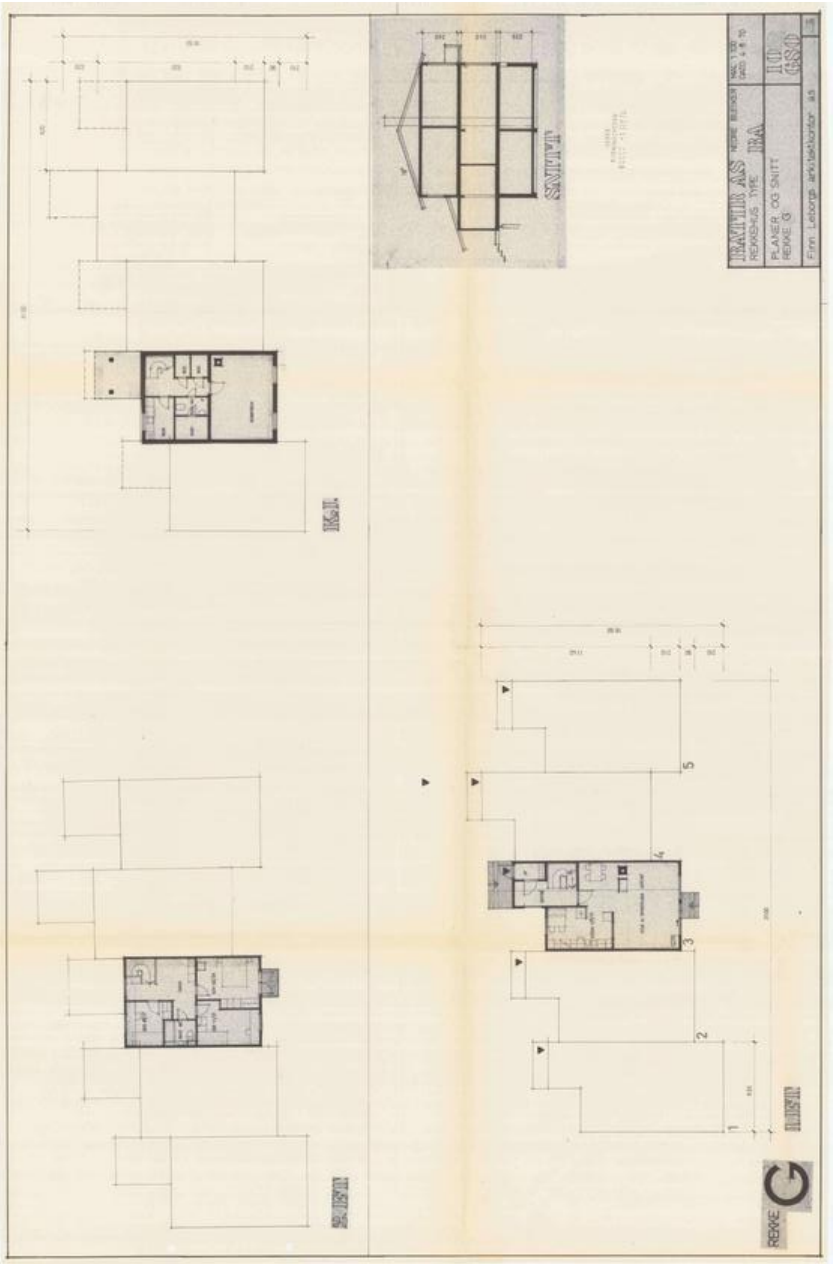
Som primærbolig:	kr 1 710 146
Som sekundærbolig:	kr 6 840 584

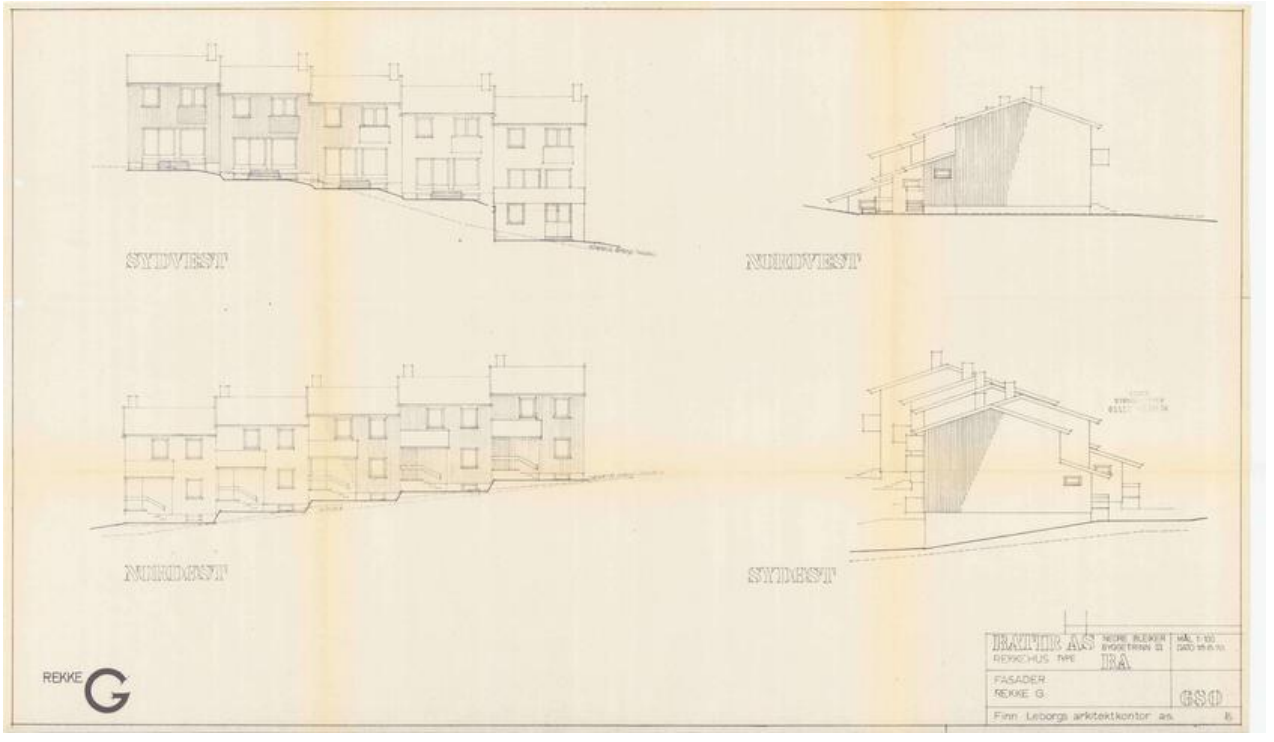
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


SYDVEST
NORDVEST
NORDØST
SYDØST
REKKE G
RATTER AS
REKKEHUS TYPE
RA
FASADER
REKKE G.
GS0
Finn Leborg arktektkontor as.


2. ET.
K.J.


REKKE G


REKKE G


SYDVEST
NORDVEST
NORDØST
SYDØST
REKKE G
FASADER
REKKE G
GS0

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted: Gnr. 55, bnr. 1, tomt G, Nedre Blikken	Journalnr.: 1105/70	Tegn. Dato
Arbeidets art: Nybygg	Innlevert: 11/7-70	
Bygningens art: Bolig rekkehus		
Byggherre: A/S Bedir v/Bjørn Svelstog, Klingenbergt. 7, Oslo 1.		
Ansvarshavende: Ing. Bjørn Nygård, c/o Berntsen & Bø, Prof. Dahlsgt. 8, Oslo 1.		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 12/6-72 Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/10-72

1. Håndlist på vegger for trapp ned til kjeller og trapp opp til 2. etasje må settes opp.
2. Netting i luftespalter mellom sperrene mangler.
3. Bramstige hengsles opp utvendig på egnet sted.

Gjenpart sendt byggherren.

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.
Før ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den 13/7-72

Bygningssjef.

Harald Aas

Utskriftsdato: 28.01.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	494	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bleikeråsen 68, 1387 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	5 509,35 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	5 275,40 kr
Vann	5 219,40 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

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

Dato: 28.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	55	Bnr:	494	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bleikeråsen 68, 1387 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.

141
Stadfestet den17.11.1971
Kommunal- og arbeidsdepartementet

REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NEDRE BLEIKER III DEL AV GNR. 55, BNR. 1 (KVARTAL X) I ASKER KOMMUNE.

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

§ 2.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 meter.

§ 3.
Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husenes lengderetning. Bygningsrådet kan etter konkret vurdering for den enkelte tomt gjøre unntak herfra.

§ 4.
Garasjene og parkeringsplassene for bebyggelsen, må plasseres som vist i reguleringsplanen og etter normen minimum 2,0 plass pr. leilighet.

§ 5.
Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre, og traseene for atkomstveiene må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.
Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 7.
Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.
Gjerders utførelse, høyder og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Mot veg kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplantning i stedet for gjerde.

§ 9.
Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene og etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 10.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.
Eksisterende verdifulle trær innen boligområdet skal søkes best mulig bevart, bl.a. ved sikringstiltak i byggetiden.

§ 11.
I fellesområdet kan plasseres lekeinnretninger m.v. , og bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til dette, f.eks. parktantehus, klubbhus o.l. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 12.
For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan til bygningsrådets godkjennelse. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealet i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69.

§ 13.
Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 14.
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan –hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

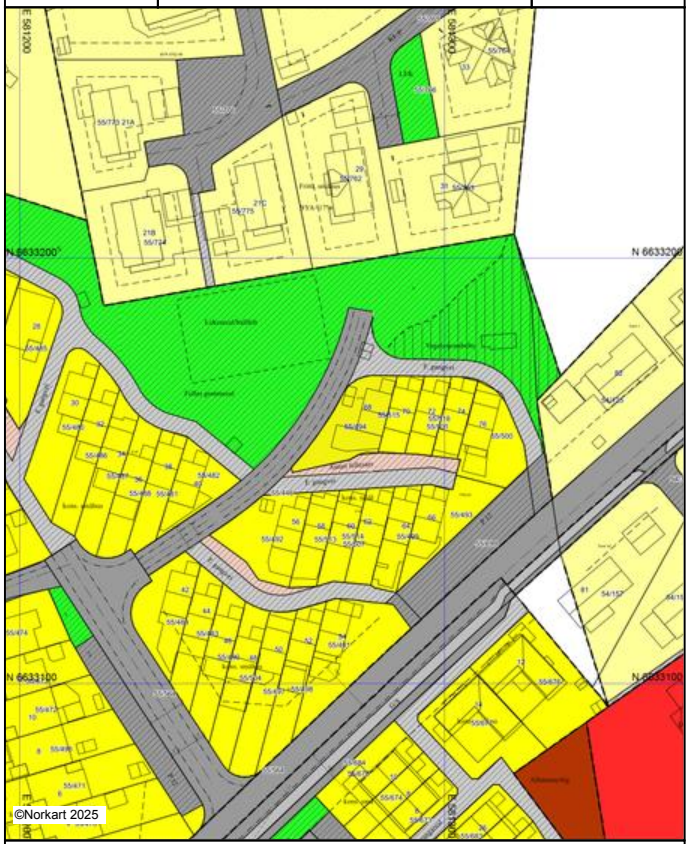
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/494
Adresse: Bleikeråsen 68
Dato: 28.01.2025
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 28.01.2025

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.**	55	**Bruksnr.**	494	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bleikeråsen 68, 1387 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 282 m² **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 282 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 282 m² **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220141
Navn	Nedre Bleiker 3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/342/141_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 282 m² **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0014/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bleikeråsen 68 1387 ASKER

Betegnelse: Gnr 55, bnr 494 / Gnr 55, bnr 446 (ideell andel 1/38) / Gnr 55, bnr 698 (ideell andel 1/38) / Gnr 55, bnr 699 (ideell andel 1/38) 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