

Lagdalen 23B



Velkommen til

Lagdalen 23B



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

LEANGBUKTA / ASKER

Lys og lekker 3-roms i sjønære omgivelser - God standard - Flott fjordutsikt - Stor terrasse/hage - Garasjeplass

Prisantydning	4 700 000,-
Omkostninger	118 850,-
Totalpris	4 818 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 017,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1991

Megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lagdalen 23B - En attraktiv og pen 3-roms selveierleilighet med gjennomgående god standard og flott fjordutsikt. Leiligheten ligger i et idyllisk boligområde ved Leangbukta med umiddelbar nærhet til sjøen. Her bor man i naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med nærhet til buss, butikker, barnehager, skoler, og en rekke flott tur- og treningsområder.

Kort fortalt

- Flott fjordutsikt
- Nyere standard
- 2 gode soverom
- Peisovn i stue
- Effektiv planløsning
- Stor og skjermet uteplass med utgang til hage
- Garasjeplass
- Praktisk utebod ved inngangspartiet
- Gangavstand til populære Hvalstrand, restauranter og turområder

Velkommen til visning!

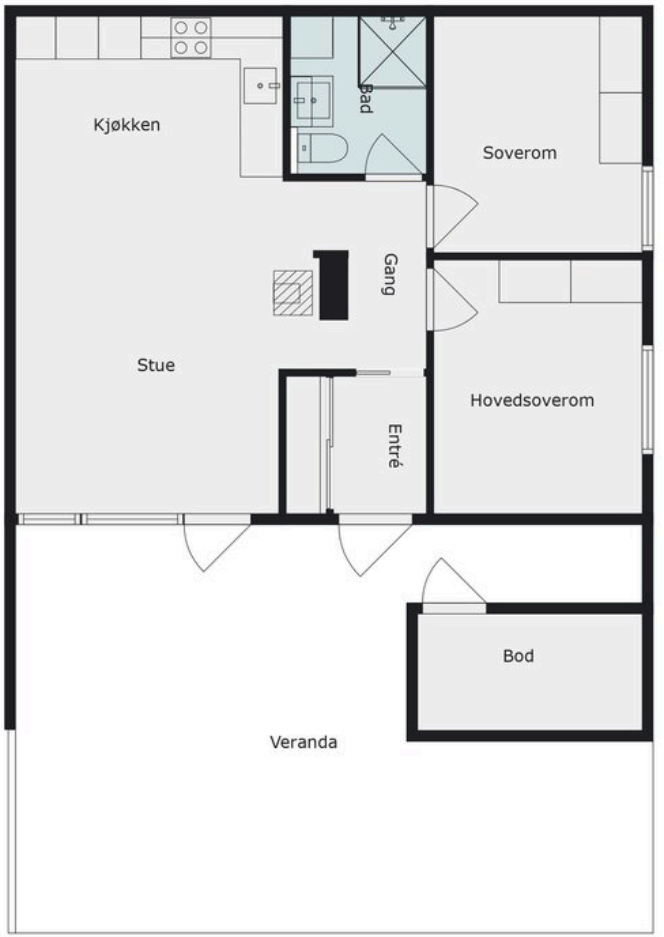
Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse.

Parkering
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasje i felles rekke.
Total BRA: 14 kvm.

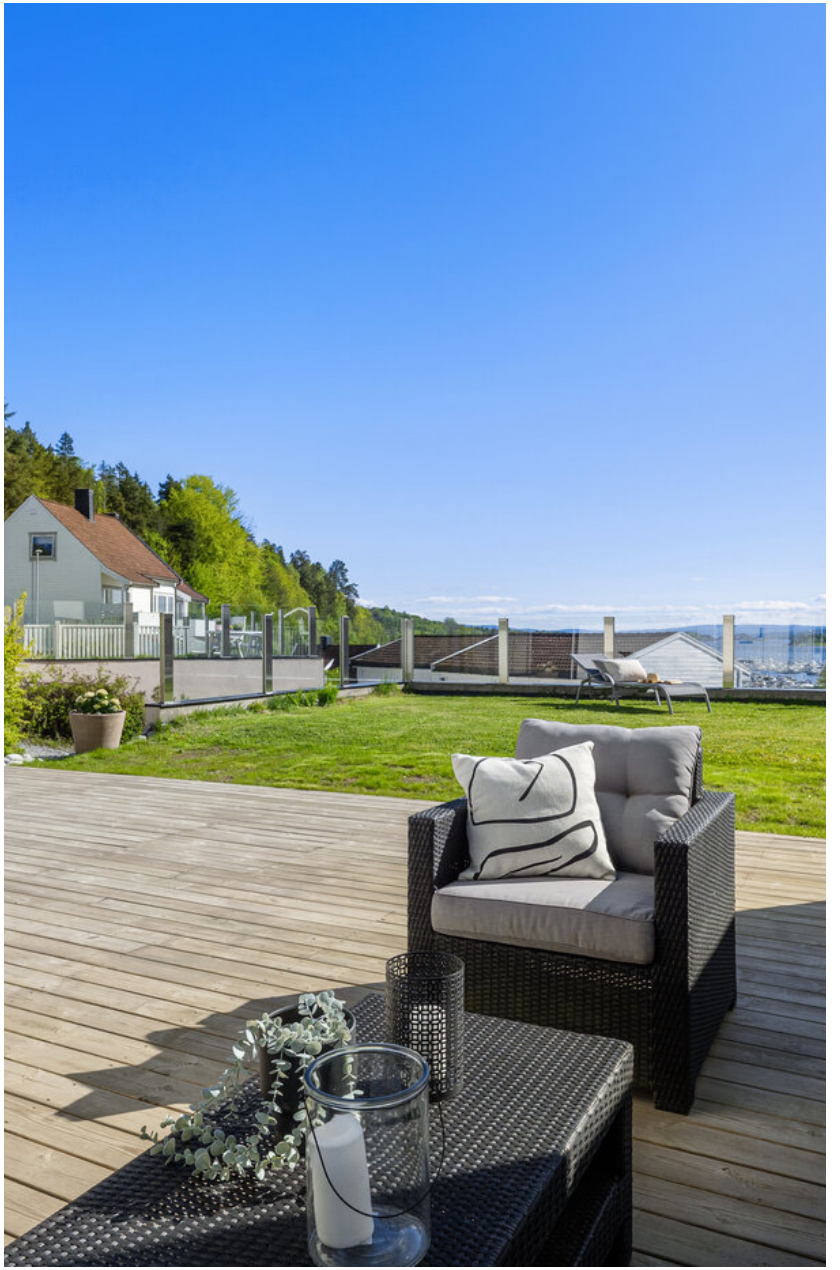


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet








23B































Informasjon

Lagdalen 23B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0020/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lagdalen 23B, 1392 VETTRE
Gnr 52, bnr 5, snr 27 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Christine Tybring-Torsk

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 831 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1991

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
Bolig
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse.

Parkering
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasje i felles rekke.
Total BRA: 14 kvm.

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

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

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

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder:

Kjøkken, stue, bad, to soverom og entre.
I tillegg en praktisk utvendig bod ved inngangspartiet og garasjeplass i rekke.

Standard

Lagdalen 23B rom for rom:

Entré:
Lys entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Entréen har en romslig skyvedørsgarderobe med god plass til oppheng av yttertøy og annet. Flislagt gulv med varmekabler. Lyse malte flater.

Stue:
Leiligheten har en luftig og lys stue malt i tidsriktige farger, og en vedovn som varmer godt på kalde dager. Her er det ingen gjenboere, så man bor skjermet og usjenert. Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, samt utgang til en stor markterrasse , og videre ut til hagen. Det er gode møbleringsmuligheter i stuen med plass til sittegruppe, Tv-benk, bokhyller, spisebord m.m.

Kjøkken:
Leiligheten har et pen og innholdsrikt kjøkken i delvis åpen løsning mot spisestue/stue. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass og godearbeidsflater.

Kjøkkeninnredning fra 2018 med lyse slette fronter og laminerte benkeplate. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk.

Bad:
Delikat og flislagt bad i lyse toner. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i benkeinnredning, speilskap med belysning og dusj med innfellbare glassdører. Det er varmekabler på gulvet og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Hovedsoverommet er av god størrelse og har god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode, garderobe e.l. Soverom 2 er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord garderobe og annen møblering etter ønske. Soverom 2 er perfekt som barnerom, gjesterom, kontor e.l. Begge soverommene er malt i lyse

tidsriktige farger, laminat på gulv.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulv: Fliser på badet og gangen, øvrige rom heltre furu/gran.
Vegg: Fliser på badet, øvrige rom malte strietapet/ malte flater.
Tak: Malte flater / malte plater.

Parkering

Parkering i felles garasjerekke.

Sammendrag selgers egenerklæring

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, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hd Solskjerming AS monterte solskjerming på utsiden av 3 vinduer i stue i juni 2022.

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

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:

Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell.
Gulv støpt betong og betongvegger isolert innvendig.
Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag eller betong elementer.
Yttervegger bindingsverk liggende tre panel.
Sal takkonstruksjon av takbjelker.
Tak tekking betong takstein.
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål.
Leca eller tilsvarende pipe.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.3 Terrengforhold
TG2 grunnet alder og slitasje drenering.
Dette avviket må på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
TG2 grunnet alder og slitasje tak tekking, beslag og takrenner.
Dette avviket bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
10.2 Varmtvannsbereder
TG2 grunnet alder og slitasje bereder.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
9.1.3 Rom i bakkant Fuktmåling og ventilasjon
TG3 grunnet målt for høyt fukt nivå. Skade / avvik i drenering

Dette avviket må på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige sopp og fuktskader. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende medfølger ikke: Alt av skap, lys og persienner.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad og i gang, øvrige rom panelovner
- Vedovn i stue
- Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha strømforbruk tilsvarende kr 500/mnd på sommerstid og kr 1500/mnd på vinterstid.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 017,- pr. mnd.
Inkluderer: Snørydding, vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygning, drift og vedlikehold av garasjeanlegg, felles utebelysning, renovasjon, TV/kabelanlegg m.m.

Felleskostnadene betales kvartalsvis; hhv 15.2, 15.5, 15.8 og 15.11.
Det er planlagt økning i felleskostnadene, f.o.m. 15.08.2025 vil felleskostnadene være kr 2073 pr mnd.

Kommunale avgifter

Kr 11 168,-pr. 2024

Kommunale avgifter faktureres kvartalsvis fra kommunen.
Vann og avløp betales etter forbruk iht vannmåler.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostander
- Kommunale avgifter
- Strøm m.m

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 955 881,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 823 525,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Leangbukta Sameie, orgnr. 996454290

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen fellesgjeld er registrert for leiligheten pr. 25.01.2021.

Sameiet har fellesgjeld i DNB
Saldo pr 12.05.25: kr 258 882
Lånet er nedbetalt 10.01.2028
Rentesats pr 12.05.2025: 10,76%
Avdrag pr mnd: kr 33 684
Første avdrag: 10.01.2025

Denne seksjonens andel av fellesgjelden er kr 0,- ettersom selger har betalt ned hele sin andel.

Fellesformue

Kr 5 156,- pr. 12.05.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 414 850,-. Dette skyldes i hovedsak rehabilitering av garasjer og vedlikehold av felles bygningsmasser. Det er lagt opp til en økning av felleskostnadene fra august 2025.

I protokollen fra årets sameiemøte (2025) er det notert at det er satt av kr 300 000 i budsjettet for året til drift og vedlikehold av bygningsmassen. Og det budsjetteres med et overskudd på kr 18 800,-.

Dokumenter fra sameiets årsmøter og regnskap ligger som vedlegg til prospektet.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad to ganger i året, hvor de som er med får kr 300 i avslag på fellesutgifter.

Dyrehold

Tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 80032332

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 531 kvm (Eiertomt)
Sameiet har felles tomt på 9532 m2 som er pent opparbeidet med plen og busker.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en flott og tilbaketrukket beliggenhet på Vettre/Leangbukta, med direkte nærhet til sjøen og Leangbukten båtforening. Her bor man idyllisk og barnevennlig til uten gjennomgangstrafikk.

Aktivitet og fritid:
Fra leiligheten er det nærhet til en rekke restauranter (bl.a på marinaen), kafeer (Vettre Torg), mikrobryggeri og flere hoteller i gangavstand fra boligen. Ellers er det kort vei til Hvalstrand med stupetårn og sandstrand, i tillegg til hyggelige bademuligheter om man følger Kystkulturstien til Konglungen. Videre er det kort vei til kunstgressbane på Asker stadion (Føyka). En liten kjøretur til Risenga idrettsområde med Askerhallen, Varner Arena, Leikvollhallen, Risenga svømmehall, inne- og utendørs tennisbaner, utendørs fotballbaner og utendørs isbane med kjøleanlegg om vinteren m.m. Her ligger alt til rette for en rekke idretter for små og store, bl.a. tennis, fotball, svømming, ishockey, basket m.m. Rett nord for sentrum ligger idylliske Semsvann med gode bade- og fiskemuligheter, samt fine turveier enten til fots, på sykkel, eller på ski. En kort kjøretur fra leiligheten ligger også Asker golfbane, et flott anlegg i naturskjønne omgivelser.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass "Leangbukta" er ca. 3 min gange fra boligen med bl.a ekspressbuss til Oslo. Videre er Asker stasjon et knutepunkt for kommunikasjon både mot Oslo og Drammen. Her går det buss, direkte tog og lokaltog med korte mellomrom mellom avgangene, i tillegg går det Flytog fra Asker stasjon.

Skoler og barnehager:
Leiligheten sokner til Vettre barneskole og Risenga ungdomsskole. Det er flere barnehager i umiddelbar nærhet i tillegg til flere i nærområdet. Det er ellers flere videregående skoler i Asker og her kan Asker, Bleiker og Nesbru videregående nevnes. Det finnes også en Montessoriskole i Vollen. Asker internasjonale skole ligger på Drengsrud og Steinerskole på Nesbru, i tillegg til NTG-U Asker som ligger 10 min gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.07.1991. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Reguleringsplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplaner
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser
Delarealer Delareal 9 531 m2
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 9 532 m2
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 1 290 m2
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_1

Reguleringsplaner
Id 0220126C
Navn Dalebakken / Leangbukta
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05.09.1985
Bestemmelser
Delarealer

Delareal 50 m2 - Formål Kjørevei - Feltnavn KL.B1
Delareal 4 m2 - Formål Gang-/sykkelvei - Feltnavn KL.Gs
Delareal 2 487 m2 - Formål Felles grøntareal
Delareal 832 m2 - Formål Felles garasjeanlegg
Delareal 4 384 m2 - Formål Konsentrert småhusbebyggelse - Feltnavn B2
Delareal 1 646 m2 - Formål Konsentrert småhusbebyggelse - Feltnavn B3
Delareal 13 m2 - Formål Felles parkeringsplass - Feltnavn B3
Delareal 116 m2 - Formål Felles parkeringsplass

Bebyggelsesplaner
Id 0220126C1
Navn Beb.plan Dalebakken/Leangbukta
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.01.1991

Eiendommen ligger i et område som i Asker kommunes kommuneplan er avsatt til bevaring, og er en del av et større kulturlandskap med høy historisk, estetisk og kunnskapsmessig verdi. Området er preget av kupert terreng, frodig edelløvskog og gamle veifar som vitner om historiske forbindelser mellom kysten og det sentrale Asker. Det finnes flere kulturminner i området, inkludert rester etter eldre gårdsdrift, vanningsanlegg, steingjerder, stier og historiske bygninger med høy autentisitet. Bårdsruddammen og Askers eneste bevarte ishus er sentrale elementer med stor sjeldenhetsverdi. Området er i tillegg omfattet av nasjonale retningslinjer for planlegging i kystnære strøk, og har høy opplevelsesverdi gjennom sine karakteristiske landskap og kulturmiljøer.

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/52/5/27:
24.01.1919 - Dokumentnr: 910512 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1977 - Dokumentnr: 16896 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1979 - Dokumentnr: 5173 - Skjønn

Vedr. utbedreing av Slemmestadvn samt småbåthavn i Leangbukta.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1984 - Dokumentnr: 17341 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1992 - Dokumentnr: 2935 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1992 - Dokumentnr: 5412 - Erklæring/avtale
rett til ledning for kabel Tv for Asker Kommune,og rett til satelittstasjon.
Best.om.betaling og driftskostnader m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1992 - Dokumentnr: 4737 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2784

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i et område som i Asker kommunes kommuneplan er avsatt til bevaring, og er en del av et større kulturlandskap med høy historisk, estetisk og kunnskapsmessig verdi. Området er preget av kupert terreng, frodig edelløvskog og gamle veifar som vitner om historiske forbindelser mellom kysten og det sentrale Asker. Det finnes flere kulturminner i området, inkludert rester etter eldre gårdsdrift, vanningsanlegg, steingjerder, stier og historiske bygninger med høy autentisitet. Bårdsruddammen og Askers eneste bevarte ishus er sentrale elementer med stor sjeldenhetsverdi. Området er i tillegg omfattet av nasjonale retningslinjer for planlegging i kystnære strøk, og har høy opplevelsesverdi gjennom sine karakteristiske landskap og kulturmiljøer.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 320,-

Samlet skal selger betale kr. 136 610,- 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 13. mai 2025

Megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Vedlegg

Lagdalen 23B

Lagdalen 23B

Nabolaget Undelstad/Båstad - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vettre skole (1-7 kl.)	**19 min**
313 elever, 18 klasser	1.6 km
Hofstad skole (1-7 kl.)	**4 min**
326 elever, 14 klasser	2.3 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	**23 min**
189 elever, 12 klasser	1.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl....	**4 min**
449 elever, 28 klasser	3 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	**6 min**
326 elever, 20 klasser	3.8 km
Asker videregående skole	**24 min**
486 elever	1.9 km
Bleiker videregående skole	**4 min**
460 elever, 32 klasser	3 km

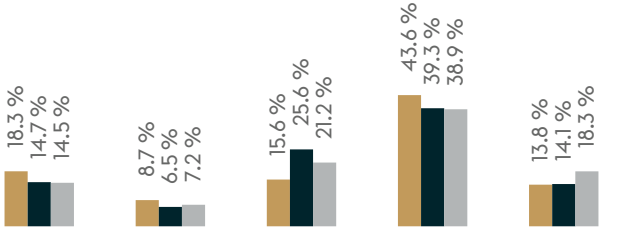
Offentlig transport

Leangbukta	**3 min**
Linje 250, 250E, 250N, 260E	0.3 km
Høn stasjon	**29 min**
Linje L1	1.8 km
Oslo S	**23 min**
Totalt 24 ulike linjer	22.9 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Båstadmyra barnehage (1-5 år)	**13 min**
68 barn	1 km
Hval Gård barnehage Hvalsveien...	**18 min**
98 barn	1.6 km
Bleikerfaret barnehage (1-5 år...	**21 min**
94 barn	1.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Undelstad/Båstad	1 976	756
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 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Undelstad fotball- og skøyteba...	14 min
Bleikeråsen	15 min
EVO Asker	21 min
Feel24 Asker Langenga (2024)	23 min

«Gode naboer og et trygt og velholdt strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet flermannsbolig
Lagdalen 23B
1392 Vettre

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 02/04/2025

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:52, Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Christine Tybring-Torsk
Seksjonsnr:	27
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	9.532 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig / privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1991

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.03.2025
Forutsetninger:	Sol.
Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Tilstede under befaringen:	Christine Tybring-Torsk
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Felles sameie tomt 9.532 m2, opparbeidet med plen og busker.

OM BYGGEMETODEN:

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell.
Gulv støpt betong og betongvegger isolert innvendig.
Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag eller betong elementer.
Yttervegger bindingsverk liggende tre panel.
Sal takkonstruksjon av takbjelker.
Tak tekking betong takstein.
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål.
Leca eller tilsvarende pipe.

ANNET:
Del av firemannsbolig, med markterrasse. Byggeår 1991.
Garasje i felles garasje rekke.

Sentralt beliggende i Leangen i Asker kom., med gangavstand til buss.
Korte avstander til barnehager, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad og gang, øvrige rom el panel ovner, samt ved ovn i stue.
Varmtvannsbereder plassert i kjøkken benk.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad via Villa vent vifte i ventilator skap og kanal over tak. Til lufts spalt under dør.
Øvrige rom vindus ventiler.
Kjøkken ventilator med kanal over tak.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv, fliser bad og gang, øvrige rom heltre furu / gran bor.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte stri tapet / flater.
Tak, malte flater / plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Under etasje	62					
Terrasse				35		
Bod utvendig		5				
SUM BYGNING	62	5		35		
SUM BRA	67					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje i felles rekke		14				
SUM BYGNING		14				
SUM BRA						

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.

BRA-e:

Utvendig bod 5,0 m2.
Garasjeplass i felles garasje rekke 14,0 m2.

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass i felles garasje rekke 14,0 m2.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

02/04/2025



Are Viggen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.
Det antas at boligen er fundamentert på fast masse / fjell.
Det er en små synlig sprekk i grunnmur, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fundamenter 30 - 100 år.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringen av under etasje fra 1991.
Skrående terreng inn mot bak vegg.
Det antas å være utført i henhold til praksis på byggetid med 110 mm drensrør
langs fundamenter og med knotteplast mot kjellervegg.
Av naturlige årsaker er kontroll av drens system ikke mulig.

Normal levetid / brukstid drens systemer og drensrør 20 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje drenering.
Dette avviket må på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bindingsverk med isolasjon og vind tetting. liggende trepanel, fra 1991.
Tre panel vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt over tid.

Normal levetid for veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, 40 til 80 år.
Normal levetid for utvendig tre kledning, 40 til 60 år.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, terrasse dør, med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2024.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2024.

Normal levetid / brukstid for vinduer, balkongdør og ytterdør i trekarm: 20 til 60 år.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Sal tak antagelig utført takstoler / takbjelker. Visuelt undersøkt av tak fra bakkenivå.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyning eller svekkelse.
Lufting under takstein.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1991

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betong takstein, fra 1991.
Takrenner, nedløp, beslag og pipe beslag fra 1991.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje tak tekking, beslag og takrenner.
Dette avviket bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loft er ikke sjekket eller vurdert, kun tilgang via leilighet i 1 / 2 etasje.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Mark terrasse ca. 35,0 m2 sør / øst vendt treplatting. Rekkverk i glass og stål over garasje.

Merknader:

7. Våtrom
7.1 Bad
TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppusset 2018.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Bad oppusset 2018.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra soverom.
Eier har fremvist dokumentasjon på utførelse og material valg.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader:

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken
TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning Ikea fra 2018, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap.

9. Rom under terreng
9.1 Rom i bakkant
TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Vegger fliser og malt stri / flater.
Tak malte flater.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Fliser bad, øvrige rom heltre gulv bor..

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det ble boret 1 hull i yttervegg i under etasje, i soverom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG3 grunnet målt for høyt fukt nivå. Skade / avvik i drenering.
Dette avviket må på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige sopp og fuktskader.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018 / 1991
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Utvendig ledninger fra 1991.
Vvs stigeledninger fra 1991.
Røranlegg i leiligheten fra 20018 og 1991.
Bad, vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Fordelerstokk kaldt og varmt vann plassert i kjøkken benk.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap.
Det er fremlagt noe dokumentasjon på material valg og utførelse.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

1 stk. varmtvanns bereder ca. 120 liter fra 1991, plassert i kjøkken benk.
Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder. 20 – 40 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje bereder.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1991
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk bad via Villa vent vifte i ventilator skap.
Til luft via spalt under dørblad.
Kjøkken ventilator med kanal til tak.
Øvrige rom luftes via vindus ventiler

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1991
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gang.
Automatsikringer antall kurser 8 stk. og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
El anlegg ble noe oppgradert 2018, iht. eier.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør

Merknader: Det er fremlagt noe dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 grunnet alder og slitasje drenering. Dette avviket må på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 grunnet alder og slitasje tak tekking, beslag og takrenner. Dette avviket bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 grunnet alder og slitasje bereder.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.3	Rom i bakkant Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 grunnet målt for høyt fukt nivå. Skade / avvik i drenering Dette avviket må på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige sopp og fuktskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tybring-torsk, Christine	9578-5998-4-2669214	2025-05-12 14:48:37

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
12. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0108/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lagdalen 23B, 1392 VETTRE

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Christine Tybring-Torsk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2017

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: 80032332
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler, ny membran, nytt sluk, nye fliser, ny dusj, nytt toalett, ny servant, nytt lys 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sluk og ny membran 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dukomentasjon på elektrisk

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Har fornyet utebod og terasse de siste årene selv

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken og bad

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

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

Eventuell kommentar: Ble lakt opp nytt strømnettet for elbillading i garasjeanlegg, så det er mulig og kjøe lader til bil

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

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.?
Nei

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt gulv, nytt kjøkken, nye lister, nye binnduer, ny terassedør, ny inngangsdør nye klesskap.

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

Feil og mangler

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

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)
Ja

Beskriv: Takstmann fant tegn til fukt innenfor vegg han bordet hull i og målte, se eventuelt takstraport. Ikke noe som er krise.

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

Eventuell kommentar: Se tekst på nr 13.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Vanlig takstraport som ble nylig utført i forbindelse med kommende salg av denne leiligheten

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?
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Det er plassert en utedel til en luft/luft-varmepumpe nær soveromsvinduet fra naboleiligheten over. Det er opplevd støy, særlig om natten, og en fagkyndig rapport (2025) viser at støynivået utenfor soveromsvinduet overstiger grenseverdiene i NS 8175. Innendørs støynivå er innenfor grenseverdiene etter at vinduene ble oppgradert i 2024/25. Avbøtende tiltak anbefales i rapporten.

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0108/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tybring-torsk, Christine	**2025-05-12**

Identifikasjon

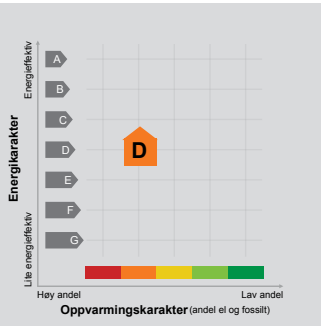
bankID Tybring-torsk, Christine

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lagdalen 23B
Postnummer	1392
Sted	VETTRE
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6776280
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118780
Dato	12.05.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

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:	Firemannsbolig
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Resultatbudsjett

Periode: 2025

Budsjett Selskap

Resultatbudsjett (2025)

Regnskapskonto	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2025
Driftsinntekter													
3200 Husleieinntekter, utenfor avgiftsområdet			212 833		20 000	212 833			212 833			212 833	871 332
3280 Eierskiftegebyr									3 000				3 000
3901 Dugnad fratrekk/tillegg					-6 600						-4 800		-11 400
			212 833		**13 400**	**212 833**			**215 833**		**-4 800**	**212 833**	**862 932**
Driftskostnader													
6200 Elektrisitet	7 263	5 801	4 300	4 600	4 000	3 200	4 550	2 700	3 350	3 000	5 100	6 200	54 064
6250 Bensin, dieselolje						500							500
6302 Skadedyrbekjempelse Pelias	4 700			4 700					4 700		4 700		18 800
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.					8 600				8 600				17 200
6390 Annen kostnad lokaler			9 283	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	99 283
6420 Leie datasystemer	2 323		2 040		2 200		2 200		2 200		2 200		13 163
6560 Rekvisita				400	400	400	400	400	400	400	400	400	3 600
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger				50 000	50 000	50 000	50 000						200 000
6701 Honorar revisjon				26 500									26 500
6705 Honorar regnskap	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525	30 300
6800 Drift av TV bredbånd	11 808	13 728	12 768	12 768	12 768	12 768	12 768	12 768	12 768	12 768	12 768	12 768	153 216
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.						350							350

Resultatbudsjett (2025)

Regnskapskonto	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2025
7091 Ladekostnader	-3 259	-5 352	-24 633	600	600	600	600	600	600	600	600	600	-27 844
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200												2 200
7500 Forsikringspremie	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 666	16 666	16 666	16 666	200 000
7712 Dugnadsutgifter				1 000					300				1 300
7770 Bank og kortgebyrer	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4 800
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget					16 500								16 500
7791 Brøyting-strøing		9 000	20 500									19 500	49 000
	44 627	**42 769**	**43 850**	**130 160**	**124 660**	**97 410**	**100 110**	**46 060**	**62 509**	**46 359**	**55 359**	**69 059**	**862 932**
Finansinntekter													
8070 Annen finansinntekt						18 800							18 800
						18 800							**18 800**
Finanskostnader													
(Velg konto)													
Ekstraordinære inntekter													
(Velg konto)													
Ekstraordinære kostnader													
(Velg konto)													
Resultat													
Driftsinntekter			212 833		13 400	212 833			215 833		-4 800	212 833	862 932
Driftskostnader	44 627	42 769	43 850	130 160	124 660	97 410	100 110	46 060	62 509	46 359	55 359	69 059	862 932

Resultatbudsjett (2025)														
Regnskapskonto	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2025	
Driftsresultat	**-44 627**	**-42 769**	**168 983**	**-130 160**	**-111 260**	**115 423**	**-100 110**	**-46 060**	**153 324**	**-46 359**	**-60 159**	**143 774**		
Finansinntekter						18 800							18 800	
Finanskostnader														
Ekstraordinære inntekter														
Ekstraordinære kostnader														
Resultat før skatt	**-44 627**	**-42 769**	**168 983**	**-130 160**	**-111 260**	**134 223**	**-100 110**	**-46 060**	**153 324**	**-46 359**	**-60 159**	**143 774**	**18 800**	

Resultatrapport

Resultat (2024)															
Regnskapskonto	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2024	2023	
														Periode	Endring
Driftsresultat															
Driftsinntekter															
Salgsinntekter															
3200 Husleieinntekter, utenfor avgiftsområdet		193 440			201 760			207 440	150 000	9 375	362 033		1 124 048	663 248	460 800
3280 Eierskiftegebyr									3 000				3 000	6 000	-3 000
Salgsinntekter		**193 440**			**201 760**			**207 440**	**153 000**	**9 375**	**362 033**		**1 127 048**	**669 248**	**457 800**
Annen driftsinntekt															
3901 Dugnad fratrekk/tillegg					-6 600						-4 800		-11 400	-11 100	-300
Annen driftsinntekt					**-6 600**						**-4 800**		**-11 400**	**-11 100**	**-300**
Driftsinntekter		**193 440**			**195 160**			**207 440**	**153 000**	**9 375**	**357 233**		**1 115 648**	**658 148**	**457 500**
Driftskostnader															
Varekostnad															
4500 Fremmedytelse og underentreprise									1 100	97 710			98 810		98 810
Varekostnad									**1 100**	**97 710**			**98 810**		**98 810**
Lønnskostnad															
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling														50 000	-50 000
5400 Arbeidsgiveravgift														7 050	-7 050
Lønnskostnad														**57 050**	**-57 050**
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler															
6015 Avskrivning på maskiner														18 000	-18 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler														**18 000**	**-18 000**
Annen driftskostnad															
6100 Frakt, transportkostnad og forsikring ved vareforsendelse											11 173		11 173		11 173
6200 Elektrisitet	5 855	5 250	4 483	4 482	3 892	3 090	4 430	2 596	3 270	2 958	4 972	6 025	51 303	35 356	15 947
6250 Bensin, dieselolje			121										121	121	0
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.					6 044			8 410	5 438	22 365	2 765	7 871	52 892	23 110	29 782
6390 Annen kostnad lokaler	4 571			4 571					4 571		4 571		18 285	13 406	4 879
6420 Leie datasystemer	1 492		1 278		1 421		1 518		1 228		2 018		8 954	1 396	7 558

Resultat (2024)

Regnskapskonto	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2024	2023	
														Periode	Endring
6490 Annen leiekostnad									3 000				3 000	14 155	-11 155
6505 Motordrevet maskiner														5 500	-5 500
6530 Spesialverktøy														2 598	-2 598
6550 Driftsmateriale									84 168	18 021	597	800	103 586	22 976	80 610
6560 Rekvisita			139	999	1 795				1 548	2 069	10 256		16 807	7 691	9 116
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger					6 280				254 500	58 005			318 785	-32 394	351 180
6690 Reparasjon og vedlikehold annet					17 400				51 450	1 636			70 486	16 875	53 611
6701 Honorar revisjon				25 750									25 750	24 750	1 000
6705 Honorar regnskap	2 378	2 533	1 117		4 646		2 803	1 806	3 760	4 554	2 840	3 094	29 533	25 587	3 946
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	238												238	28 228	-27 990
6790 Annen fremmed tjeneste									16 250	154 300	23 450	53 897	247 897	3 375	244 522
6800 Drift av TV bredbånd	-18 765	80 415	11 808	11 808	11 808	11 808	11 808	11 808	11 808	11 808	11 808	42 381	210 302	171 590	38 712
6810 Data/EDB-kostnad														5 729	-5 729
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.						350							350	1 349	-999
6900 Telefon	-11 377												-11 377		-11 377
7091 Ladekostnader	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	7 050	2 350	4 700
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130												2 130		2 130
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget														1 990	-1 990
7500 Forsikringspremie	7 142	8 337	8 337	8 337	8 337	108 379	8 337	8 337	8 337	8 337	8 618	8 337	199 170	164 268	34 902
7712 Dugnadsutgifter				1 009					204				1 213	576	637
7770 Bank og kortgebyrer	394	346	350	399	353	355	416	344	346	444	441	429	4 615	5 744	-1 128
7771 Purregebyr						235							235	562	-328
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget				6 000	16 098								22 098	22 918	-820
7791 Brøyting-strøing		8 990	20 388									18 957	48 335	68 700	-20 365
Annen driftskostnad	**-5 354**	**106 458**	**48 609**	**63 943**	**78 661**	**124 804**	**29 899**	**33 888**	**450 464**	**285 084**	**84 098**	**142 377**	**1 442 932**	**638 506**	**804 426**
Driftskostnader	**-5 354**	**106 458**	**48 609**	**63 943**	**78 661**	**124 804**	**29 899**	**33 888**	**451 564**	**382 794**	**84 098**	**142 377**	**1 541 742**	**713 556**	**828 186**
Driftsresultat	**5 354**	**86 982**	**-48 609**	**-63 943**	**116 499**	**-124 804**	**-29 899**	**173 552**	**-298 564**	**-373 419**	**273 135**	**-142 377**	**-426 094**	**-55 408**	**-370 685**

Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	

Resultat (2024)															
Regnskapskonto	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2024	2023	
														Periode	Endring
Annen finansinntekt															
8070 Annen finansinntekt						18 744							18 744		18 744
8079 Annen finansinntekt Utbytte Gjensidige														16 253	-16 253
Annen finansinntekt						**18 744**							**18 744**	**16 253**	**2 491**
Finansinntekter						**18 744**							**18 744**	**16 253**	**2 491**
Finanskostnader															
Annen finanskostnad															
8150 Annen rentekostnad												7 500	7 500	238	7 262
Annen finanskostnad												**7 500**	**7 500**	**238**	**7 262**
Finanskostnader												**7 500**	**7 500**	**238**	**7 262**
Netto finansresultat						**18 744**						**-7 500**	**11 244**	**16 015**	**-4 771**
Ordinært resultat før skattekostnad	**5 354**	**86 982**	**-48 609**	**-63 943**	**116 499**	**-106 060**	**-29 899**	**173 552**	**-298 564**	**-373 419**	**273 135**	**-149 877**	**-414 850**	**-39 393**	**-375 456**
Ordinært resultat	**5 354**	**86 982**	**-48 609**	**-63 943**	**116 499**	**-106 060**	**-29 899**	**173 552**	**-298 564**	**-373 419**	**273 135**	**-149 877**	**-414 850**	**-39 393**	**-375 456**
Årsresultat	**5 354**	**86 982**	**-48 609**	**-63 943**	**116 499**	**-106 060**	**-29 899**	**173 552**	**-298 564**	**-373 419**	**273 135**	**-149 877**	**-414 850**	**-39 393**	**-375 456**
Overføringer															
8960 Overføringer annen egenkapital														-39 393	39 393
Sum overføringer														**-39 393**	**39 393**

Leangbukta Sameie

Vettre, 10.april 2025

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I LEANGBUKTA SAMEIE 2025
Torsdag 24. april 2025, KL 18:00
STED: Blakstad skole, rom 144. Styret sørger for servering av kaffe og boller ☺️

AGENDA

1. KONSTITUERING
- Velkommen!
- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder og referent
- Valg av to til å skrive under protokollen
- Registrering av tilstedeværende stemmeberettigede, samt fullmakter
- Godkjenning av saksliste

2. KORT ORIENTERING FRA STYRET OM ÅRET SOM HAR GÅTT
- Kommentarer og spørsmål vedrørende punkter i årsmeldingen
- Oppgradering av garasje-anlegg
- Info om vedlikeholdsplan for fasader, tak og fellesarealer.

3. ØKNING AV FELLESUTGIFTER

4. GODKJENNING AV REGNSKAP 2024

5. GODKJENNING AV BUDSJETT 2025

6. VALG AV NYTT STYRE

7. EVENTUELT

UTFYLLENDE INFORMASJON OM NOEN AV SAKENE:

SAK 3: ØKNING AV FELLESUTGIFTER

Styret foreslår å justere fellesutgiftene i henhold til økningen av Konsumprisindeksen, som har vist en økning på 2,6% siden ifjor.

SAK 4: GODKJENNING AV REGNSKAP 2024
Se vedlagte regnskap for 2024.
Gjennomgang av vedlagte Årsregnskap for 2024 v Jaden Healey

SAK 5: GODKJENNING AV BUDSJETT 2025
Se vedlagte budsjett for 2025.
Gjennomgang av budsjett 2025 v Jaden Healey

SAK 6: VALG AV STYRE
Økonomiansvarlig Jaden Healey og styremedlem Frode Olav Gjerstad ønsker å trekke seg fra styret. Styremedlem Frank Halse ble valgt inn i 2023 og Styreleder Sujan Arnbjørn Lærdal ble valgt inn i 2021. Begge er åpne for å sitte et år til.

Det må velges inn minst to nye styremedlemmer, og vi ber alle om å vurdere å ta sin del av ansvaret for dette viktige arbeidet, til beste for vårt gode naboskap!

Vel møtt! ☺️

Leangbukta Sameie

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I LEANGBUKTA SAMEIE

Dato: 24. april 2025
Sted: Blakstad skole
Tilstede: 19 personer

1. Konstituering

Generalforsamlingen ble åpnet, og innkallingen ble enstemmig godkjent.

Sujan Arnbjørn Lærdal ble valgt som møteleder, og Frank Halse som referent. Valgene ble enstemmig godkjent.

Martin Karlsen og Anniken Sandvik ble valgt som protokollunderskrivere.

Totalt 17 enheter var representert ved fysisk oppmøte eller fullmakt. Følgende seksjoner deltok: 45a, 43a, 37a, 39b, 21a (fullmakt), 21b, 29b, 49b (fullmakt), 39a, 47a, 31b, 23b, 29a, 29b, 25a, 27b, 35a og 35b (fullmakt).

Saksliste ble enstemmig godkjent.

2. Styrets orientering

Styreleder gjennomgikk hovedpunktene i årsmeldingen og orienterte om vedlikehold som er gjennomført i året som har gått. Det ble nevnt at beising av tre-rekkverk fortsatt gjenstår.

Styret har ordnet nøkkeltilgang til garasjer som inneholder sikringsanlegg, slik at det er mulig å håndtere akutte elektriske feil. Det er i løpet av året håndtert flere forsikringssaker, og styret minnet om at beboere må kontakte styret før sameiets forsikring benyttes.

3. Vedlikehold

Leangbukta Sameie

Styret har ambisjon om å ta et mer aktivt ansvar for utvendig vedlikehold, da for mange enheter ikke har gjennomført nødvendig arbeid i tide. Alle enheter som ikke har vasket og malt utvendig de siste årene, må utføre dette i løpet av året. Styret vil sende ut e-post med tilbud fra et firma som kan benyttes. Det er oppnådd gunstig pris på bakgrunn av antatt samlet bestilling.

Enheter som ikke har gjennomført nødvendig vedlikehold innen 1. august 2025, vil bli fakturert for arbeid som styret eventuelt må sørge for å få utført. Råteskader i kledning må utbedres før maling, og beboere må melde dette til styret så snart som mulig dersom egen enhet har slike skader.

Styret har registrert råteskader bak inntil åtte el-bokser inntil husvegg. Håndverker er engasjert, og arbeidet starter i løpet av kort tid. Det samme firmaet som tidligere bygget rekkverk på garasjene er valgt til oppdraget.

4. Brannvern

Norsk Brannvern vil også i år komme på befaring. Det er viktig at alle følger anbefalingene som gis. Sameiet har nylig hatt et branntilfelle grunnet selvantennelse, og det ble minnet om viktigheten av sikker lading av sykler, verktøy og annet utstyr.

5. Dugnad

Dato for dugnad er satt til 15. mai 2025. Deltakere vil få et lite fradrag i husleien samme måned. Grus på fellesarealer skal også feies som del av dugnaden. Forslag til oppgaver på dugnaden ønskes sendt til styret.

6. Grøntarealer

Sameiet har ingen felles gartnertjeneste, men det er mulig å gjøre arbeid etter avtale med styret og mot faktuert godtgjørelse på kr 300 per time. Dette kan inkludere stell av grøntarealer eller annet praktisk arbeid.

7. Elbil-ladeanlegg

Ny leverandør, Wattif, overtok i løpet av perioden. Enkelte beboere har opplevd gjentagende feilkoder. Disse må meldes direkte til Watif.

8. Søppelsortering

Styret påpekte viktigheten av korrekt søppelsortering. Feilsortering fører til at søppelet ikke blir tømt, eller at sameiet får gebyr. Det er allerede mottatt flere gebyrer.

Fra generalforsamlingen kom det innspill om å fordele containerne mellom øvre og nedre del av sameiet. Styret informerte at dette er en gjentagende sak som vil bli diskutert på nytt.

9. Kommentarer fra generalforsamlingen om vedlikehold

Bekymring ble uttrykt for dårlig tilstand på de nederste tre-garasjene, som oppleves som skjeve og dårlig bygget. Styret informerte at dette står på prioriteringslisten, men er en omfattende sak som må vurderes helhetlig.

Det ble også meldt om dårlige trapper på fellesarealene. Styret vil ta dette med i den videre vurderingen.

10. Regnskap

Sameiet benytter ekstern regnskapsfører og revisor. Det ble informert om utfordringer med at enkelte utgifter ikke alltid blir ført på riktig konto. Styret er i prosess med å vurdere ny regnskapsfører. Styret oppfordrer personer i sameiet med økonomikompetanse og interesse for å bidra med praktisk hjelp, til å melde seg. Dette kan redusere behovet for ekstern bistand og spare sameiet for kostnader.

Jaden gjennomgikk resultatregnskapet for 2024. Økonomien er ikke god, men vurderes som forholdsvis sunn. Den største investeringen i 2024 var garasjeprosjektet. Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

11. Budsjett 2025

Styret presenterte budsjettet for 2025, som inkluderer kr 300 000 til drift og vedlikehold av bygningsmassen. Dette vurderes som viktig da bygningene begynner å bli gamle. Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

Leangbukta Sameie

12. Fellesutgifter

Fellesutgiftene vil bli justert i henhold til konsumprisindeksen (2,6 %). Justeringen ligger innenfor styrets fullmakter.

13. Valg

Frode og Jaden trer ut av styret. Generalforsamlingen takket for deres innsats.

Sujan ble gjenvalgt som styreleder for ett år, og Frank ble gjenvalgt som styremedlem for ett år. Anniken Sandvik ble valgt inn som nytt styremedlem for to år. Styret skal etter vedtektene være fire stykker, men generalforsamlingen lyktes ikke med å få fire frivillige. Styret konstitueres derfor inntil videre med tre personer, og det jobbes videre med å skaffe en fjerde. Inntil videre vil styret derfor være nødt til å be om hjelp og sette ut enkelte oppgaver, eller bruke assistent-/er til styret.

14. Innkomne forslag

Det var ingen innkomne forslag.

15. Eventuelt

Støy fra varmepumper ble tatt opp. Dette er et kjent problem i mange sameier. Det er viktig å ta hensyn til naboer. Styret må alltid konsulteres før det gjøres bygningsmessige endringer utvendig, som for eksempel montering av varmepumpe, bygging av gjerder eller endringer av farger.

Bruken av garasjer ble diskutert. Garasjene skal kun brukes til parkering, og ikke som oppbevaringsplass eller til andre formål. Strøm i garasjene tilhører sameiet, og brudd på reglene kan få konsekvenser.

Styret har fått henvendelser vedrørende endring i vedtektene. Styret vil derfor sette ned en arbeidsgruppe som skal foreslå justeringer av vedtektene. Forslaget skal fremlegges for neste generalforsamling.

Det ble også uttrykt bekymring for store trær som kan falle over hus eller fellesarealer. Styret følger opp dette og vil kontakte grunneier.

Leangbukta Sameie

Møtet ble hevet kl. 2010.

Signert:

Sujan Arnbjørn Lærdal, møteleder

Frank Halse, referent

Martin [Etternavn], protokollunderskriver

Anniken [Etternavn], protokollunderskriver

Leangbukta Sameie

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i Leangbukta Sameie 10 sept 2024 vedr finansiering av oppussing av garasjeanleggene

Innkalling: Godkjent.
Møteleder: Sujan Arnbjørn Lærdal
Referent: Sujan Arnbjørn Lærdal
Underskrive protokollen: Tom Christian Engeli og Sture Rogne.
Stemmeberettigede: 12 til stede, 8 fullmakter, totalt 20 av sameiets 32 stemmer.

Tema for ekstraordinær generalforsamling var behov for sameiets tilslutning til finansiering av prosjektet for oppussing av felles garasjer i tegl/betong, altså 26 av sameiets 32 garasjer.

Møteleder og styrets leder hadde en kort orientering om status og bakgrunn for møtet, som gjentas i korte trekk her:

Garasjeanlegget er svært slitt og mange steder har tegl fliser falt ned. Det er fare for at disse kan falle ned både på biler og personer. Anlegget fremstår som slitent og trekker ned totalinntrykket av området. De originale rekkverkene på toppen av garasjene er også slitne, og for lave og åpne i forhold til gjeldende krav.

Styret har arbeidet videre med forskjellige løsninger på utbedring av anleggene, og har kommet til at en pusset løsning vil kunne utføres raskt og rimelig, og vil kunne bli gjort denne høsten før frosten setter inn. Styret har innhentet flere tilbud, og fremforhandlet en meget god avtale med et lite firma som kan vise til gode referanser som er oppsøkt både med samtaler og befaring. Budsjettet er på ca 600.000,-, fordelt med ca. 300.000,- til puss-arbeider med nytt beslag på toppen, og resten for nye rekkverk i glass på nedre plan (tilsvarende det som allerede er oppsatt) og tre-rekkverk på øvre del.

Ettersom oppgraderingen er et vedlikeholdstiltak er det strengt tatt ikke påkrevd at styret forankrer investeringen og eventuelt låneopptak i et ekstraordinært sameiermøte, men for god ordens skyld ønsker styret å forankre beslutningen i et sameie-vedtak.

Finansieringen av oppgraderingen gjøres på følgende måte: Styret tar opp et lån uten sikkerhet (med ca. 12% rente) for hele jobben. Dette beløper seg totalt på ca. 21.000,- pr bo-enhet over 3 år, som vil gi en månedlig økning av fellesutgiftene på 583,- i denne perioden.

Viktig:

For de som ønsker å spare rentekostnader på lånet, åpner styret for en ekstraordinær innbetaling på 18.750,- som kan fordeles over to innbetalinger: Den første 1.10 og den siste sammen med siste faktura for fellesutgifter 20.11. Vi ser helst at flest mulig benytter seg av denne muligheten!

Frist for å melde inn ønsket om innbetaling av hele beløpet har vi satt til 25.9.
Vennligst gjør dette ved å svare via e-post til styret om dette.

Styret vil da sende ut egne fakturaer til de som melder seg.

Leangbukta Sameie

Avstemming

Det ble foretatt en avstemming ved håndsopprekning over følgende:

1. Gir sameiermøtet sin tilslutning til at styret kan oppta et lån for finansiering av oppgraderingen av tegl/betong garasjene?

   Votering: Enstemmig vedtatt.

2. Gir sameiermøtet sin tilslutning til at styret medtar nye rekkverk i lånet?

   Votering: Vedtatt med 18 for og 2 imot.

Vedtak

Styret har følgelig et 2/3 flertalls vedtak fra dagens ekstraordinære generalforsamling på at begge prosjekter kan igangsettes og finansieres ved låneopptak.

Leangbukta, 12.9.2024

Sujan Arnbjørn Lærdal
Referent

Tom Christian Engeli

Sture Rogne

Generalforsamling i Leangbukta sameie, onsdag 12.6.2024

Sted: Nye Vakåsvei 80
Tilstede: 19 personer

Styret: Sujan A Lærdal (leder), Jaden Healey (kasserer), Tone Pedersen, Frank Halse og Frode Olav Gjerstad

Konstituering
Valg av møteleder: Sujan
Valg av referent: Frode
Undertegne protokoll: Børge og Tom
Fullmakter fra 5: 21A Sole, 29A Jan Tore, 39B Anniken, 33A Christiane, 49B (Magnus og Øyvor)
Til stede 14: 21B, 29B, 35B, 33B, 27A, 37A, 43A, 51B, 51A, 45A, 39A, 35A, 27B, 25A
Sakslisten: godkjent

2 Kort orientering fra året som har gått
Årsmeldingen 2024 var ikke lagt ved innkallingen. Den blir ferdigstilt og ettersendt senere i juni.

Viktigste saker som styret har arbeidet med i 2023/24:

- Elbilanlegg. Anlegget fungerer godt og ladingen kan styres enten via utdelt brikke eller via app. Det er to beboere som har opplevt gjentatte tilkoblingsfeil eller feilvarslinger. MER har døgnåpen servicetelefon og alle feilsituasjoner er løst, bortsatt fra 37A og 39A som har konstant feilmelding på ladeanlegget sitt. **Oppfølging Frode eller Sujan.**
- Internett og TV-system. TV og internett inngår som del av fellesutgiftene. Hver beboer kan bestille TeWe-boks, og 20 kanaler ligger i grunnabonnementet. Tidligere kostet det 400 kroner for 50 MB til internett, og TV-boksen var tidligere inkludert i fellesutgiftene, mens med Telenor er boksen en separat kostnad som hver enkelt må betale. Telenor har videre vært negativ til å inkludere TeWe-boksen i avtalen med Lagdalen sameie, men styret vil sjekke dette en gang til. Telenor har videre sagt nei til å åpne for en samlet avtale som gir ytterligere kanalvalg ut over grunnabonnementet. Det ble fremmet forslag om videre dialog med Telenor vedr nytt abonnement som inneholder flere TV-kanaler. TeWe-boksen koster 129 kr/mnd med minne og uten minne koster boksen 99 kr/mnd. Det gis lite support hos Telenor på abonnementet som er valgt. Det er noe utvendig arbeid som gjenstår og OneCo bes om å sjekke alle seksjoner for løse kabler hengende på vegger og hjørner. I tillegg må skade på hekk og plen rettes opp for seksjon 29 B. **Oppfølging Jaden.**
- Løpende drift omfatter klipping av plen, hekker og trær. I tillegg omfatter dette rydding av søppel, snømåking osv. Tjenestene betales av sameiet med 320 kr/time og vil i framtida betales i form av gavekort hvis dette er tillatt.
- Oppgradering av lysanlegget. Både veggmonterte lamper, stående lamper i stativ og enkle solcelledrevne lamper er montert. Noen flere lyspunkt på betonggarasjene vil komme til. Beboerne er godt fornøyd med lampene som er montert. Styret skal se videre på garasjebelysningen på både øvre og nedre plan. **Oppfølging Sujan**
- Vannskade 31B. Prosess har vært spesielt krevende og sameiet har hatt behov for advokathjelp. Det er felles utfordring med multimurer i B-leilighetene, og fuktsituasjonen er i utgangspunktet identisk i samtlige 16 B-enheter. Det store skadeomfanget i leiligheten 31B skyldes ifølge Multiconsult, dusjing direkte på flis på bad som ikke har montert membran. Sameiet og flere beboere har gjort en rekke tiltak for å stopp vann inn mot grunnmurene. Multiconsult som er eksperter på bygningsfysikk, har utarbeidet en rapport som er svært detaljert og som gir gode og konkrete råd til alle beboerne i B-leilighetene. Kopi av rapporten kan fås ved henvendelse til styret.

Leangbukta Sameie

3 Rehabilitering i sameiet
Garasjene må vedlikeholdes. Teglsteinsforblendingen detter ned, det gror mose på øverste steinrekker og kalk felles ut etter at mørtelen er skylt bort av regnvann som trenger ned fra toppen av muren.

Styret jobber med to hovedløsninger:
Alternativ 1: Skifte ut løs/nedfalt tegl og erstatte disse. Legge på toppbeslag/gesimsbeslag for å unngå at vann trekker ned i veggen. Regnsbeskytte teglsteinsfasaden med at toppen på muren fores ut med ei topplist (f eks 2 x 3 tom). Jobben består blant annet i å vaske teglsteinen, fjerne limrester, lime fast ny teglstein, fuge og evt impregnere teglsteinen.
Alternativ 2: Fjerne all teglstein og legge på sløyfer og lekter og til slutt montere trespiler som så må behandles. Dette er en langsiktig og sannsynligvis mer kostbar løsning enn alternativ 1.

Rekkverket bør også skiftes ut i forbindelse med at det monteres gesimsbeslag.

Styret legger fram forslag rundt de to hovedalternativene og med tilhørende budsjetter basert på innhentede tilbud. Styret vurderer muligheten av låneopptak og vil ta opp garasjeprosjektet på et ekstraordinært møte til høsten. Løsningene vil bli godt beskrevet og vurdert i forkant av beslutningsmøtet.

Økning av fellesutgiftene gjøres i hht Konsumprisindeksen, dvs ca 3,6 % (2023-2024), og justeringen skjer når husleien innbetales i november.

4 Orientering angående regnskapsfører, godtgjørelse til styret og valg av ny forretningsfører.
I dag betales kr 10.000 til hvert styremedlem og beløpet utbetales som lønn og i tillegg betaler sameiet arbeidsgiveravgift. Utbetaling av honoraret i form av redusert husleie kan ikke godkjennes ut fra det regnskapsfører og revisor sier.

Løsningen på betaling av styrehonorar og dugnadsinnsats kan gjøres i form av gavekort hvis dette er tillatt.

Sameiets verdier skal spesifiseres for hver beboer og dette betyr at personnummer for samtlige seksjonseiere må registreres. Personnumre må legges inn i sameiets systemer. Revisor vurderer å nekte godkjenning av regnskapet fordi personnummer ikke er registrert per dags dato.

Vedtak:
Styret ber om fullmakt til å bytte regnskapsfirma, og fikk tilslutning til dette.

5 Vedlikeholdsoppgaver
Plenklipping, hekkeklipping, snørydding etc inngår som dugnadsarbeid. Tidligere har dette vært honorert som fratrekk for fellesutgifter. Betaling vil i framtida skje i form av gavekort hvis dette er

tillatt. Styret har undersøkt alternative avtaler for snøryddingen. Forsikringen til Leangbukta båtforening dekker ikke evt skade på parkerte biler, så båtforeningen kan ikke påta seg oppgaven. Styret ønsker å gjøre en tydelig bestilling av brøytetjenesten mtp kvalitet og frekvens. Ny avtale tegnes før vinteren.

6 Godkjenning av regnskapet 2023

Kun noen punkter kommenteres i referatet.

- Inntekt: tilbakebetaling fra Gjensidige på kr 90.000 er knyttet til advokathjelp og rapporten til Multiconsult vedrørende vannlekkasje i 31B.
- Elektrisitet, kr 58.400, vil bli nullet ut på grunn av tilbakebetalingen fra ladeoperatøren MER.
- Overskuddet som forventes i 2024 er lagt inn på budsjettposten «Reparasjon og vedlikehold bygninger» og er satt opp med kr 160.000.
- Utvendige elbokser er felles strøminntak for hver enkelt fire-mannsbolig og det finnes derfor 8 stk av disse. Vi er i prosess med Elvia om kostnadsdekning til utskifting av råtne kledningsbord, siden elboksene er montert rett på vegg uten lufting under. Kostnadsdekning av utskiftingen av bordene på veggen, mener styret skal dekkes av Elvia, og styret jobber for det. Styret har bedt forsikringsselskapet vårt om å føre saken på vegne av sameiet.
- Forsikringspremien, kr 200.000 ligger hos Gjensidige Forsikring. Sameiet får et utbytte fra selskapet på rundt kr 18.000 i 2024. Styret har ikke tatt initiativ til å reforhandle denne forsikringssummen, eller til å henvende seg til andre forsikringsselskap.

Sameiet har kr 300.000 i banken per dags dato.

Vedtak: Regnskapet for 2023 ble godkjent.

7 Godkjenning av budsjettet.

Vedtak: Budsjettet for 2024 ble godkjent.

8 Valg av styre

Tone har valgt å trekke seg fra styret, mens Sujan, Jaden og Frode er åpne for gjenvalg.
Valget gjelder for to år første gang et styremedlem velges, og Frank Halse er dermed ikke på valg i år.
Valg: Gjenvalg av Sujan A Lærdal (leder), Jaden Healey (kasserer) og Frode Olav Gjerstad.
Rayane Hoballah (33B) ble valgt som femte medlem til styret.

Møtet ble hevet klokka 20:15.

Signering av protokoll

1-10-24 Tom Chr Engeli

Tom Christian Engeli
Dato og signatur

1/10/2024

Børge Halleraker
Dato og signatur

NORDVIK

nordvikbolig.no

Vår ref: 45-0020/25
Bekkestua, 06.05.2025

Leangbukta Sameie

Megleropplysninger på Lagdalen 23B - gnr. 52, bnr. 5, snr. 27 i Asker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Christine Tybring-Torsk	Lagdalen 23 B, 1392 Vettre	18.08.1992

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Leangbukta Sameie			
Styreleder	Navn: Sujan Arnbjørn Lærdal	Tlf.: 92072920	E-post.: sujan.arnbjorn@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 52	Bnr.: 5	Snr.:	Kommune:
Sameiets org.nr:	996 454 290	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige Forsikring 80032332			
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	
DYREHOLD				
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		

NORDVIK

nordvikbolig.no

FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 DnB	258882	10.1.2028	10,760	33.684	10.1.2025	
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 2 år 7 mnd				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0,- fordi selger betalte hele sin andel i én omgang.					
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 165000	Seksjonens andel formue? Kr 1/32 del			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2017,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato: 15.2, 15.5, 15.8 og 15.11	Fellesutgiftene inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer: Snørydding, vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygning, drift og vedlikehold av garasjeanlegg, felles utebelysning, renovasjon o.l. TV/kabelanlegg					
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr ca 2073,-	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 15.8			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:				
GEBYR						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3500,-	Kontonummer for betaling: 5083 05 17062			
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 1000,-	Kontonummer for betaling: 5083 05 17062			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:			

NORDVIK

Nordvik Sandvika
Org.nr: 934231279
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Nordvik Sandvika
Org.nr: 934231279
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

NORDVIK
nordvikbolig.no

Skriv her:

For Mangler data

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post h.andresen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Heidi Andresen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 Bekkestua

Telefon: +47 997 91 029
h.andresen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik Sandvika
Org.nr: 934231279
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

U9207730
S9201876

Asker

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

jfr. plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Ark. fa. Tjønn - Burull og Ståhli

Byggherre (navn, adresse)
Block Watne A/S
postboks 430
1371 Asker

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Dalsbekken 23 A og B, 1392 Vettre	52	5		Seksjon 27/28

Dares søknad	Dato 8/3-91
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Boligbus
Behandling/ vedtak	Vedtak dato 4/7-91 — Saksnr. 470-485/91

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Underetg. og 1 etasje

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Seksjon 27, underetg.:
1. Planering med fall ut fra grunnmur.

Seksjon 28, 1 etasje:
1. Planering med fall ut fra grunnmur.
2. Luftebrønn innredes av kjøper.
3. Likeplasser med utstyr ferdigstilles i henhold plan innkommet 5/2-92.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/7-92

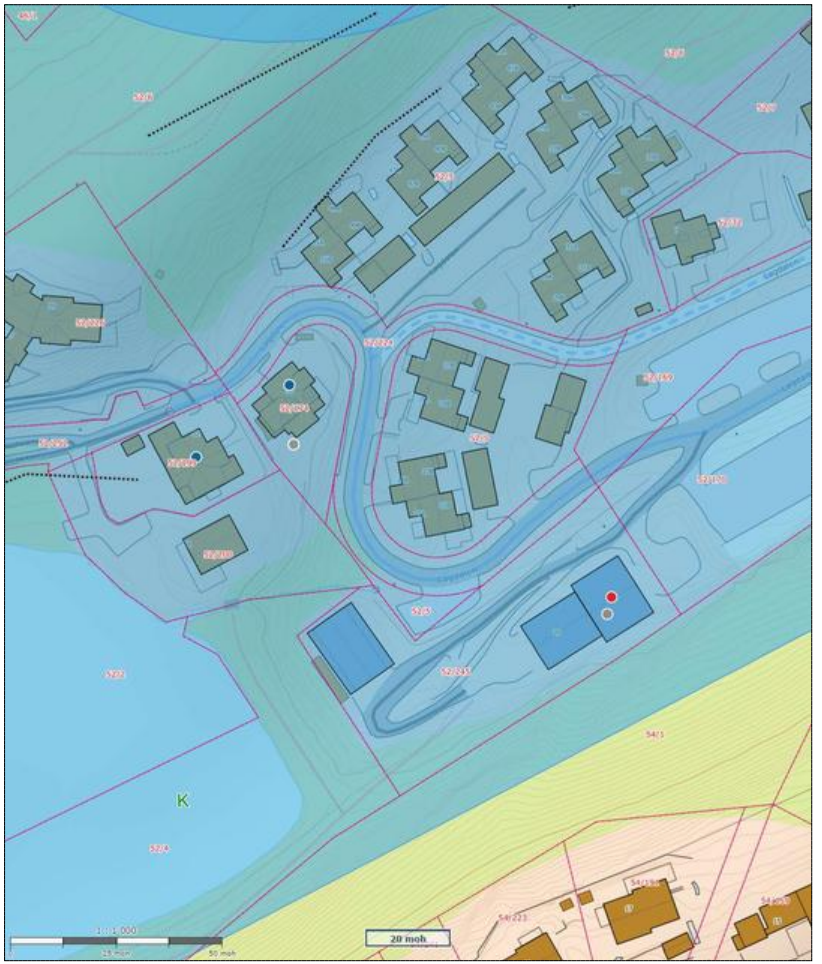
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Asker bygningsvesen	7/4-92	Harald Aas

Asker Bygningsvesen
e. fullm.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Asle Kristiansen	postboks 430
☒ andre		1371 Asker



Asker kommune

Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:7/5-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Veikategori
- Kommunal veg
- Fylkesveg
- Riksveg
- Europaveg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Gang- og sykkelveg, privat
- Gang- og sykkelveg, kommunal
- Gang- og sykkelveg, fylke
- Fortau

Bygninger
- SEFRAK-bygning svært høy verneverdi
- SEFRAK-bygning middels verneverdi
- SEFRAK-bygning tapt

Kulturminner - SEFRAK-bygninger (RAN)
- SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
- Annet SEFRAK-bygg
- SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Eiendomsgrense
- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

Traktorvei / Sti
- Traktorvei
- Sti

Lokale kulturminner
- K Andre lokale kulturminner
- K Dammer

Kulturminner - lokaliteter (RAN)
- Vernet el. uavklart lokalitet
- Kulturminne med SLD

Godkjent byggetiltak
- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon
- Eiendom

Veidriftsone
- Polygon

Sykkelruter
- Sykkelrute

Veisperring
- Veisperring

Brøyteroder

Informasjon - kulturmiljøer

Informasjon - fredete bygninger
- Bygning

Informasjon - lokaliteter

Informasjon - enkeltminner

Bygningsinformasjon
- Bygning

Informasjon - Lokale kulturminner
- Bygning

Informasjon - Bygning
- Bygning

Informasjon - SEFRAK bygning BraArkiv...
- Bygning

Informasjon - Veifar
- veifar

Informasjon - Kulturmiljøer
- Polygon

Kommunegrense

Hovedled og Biled - arealavgrensning...

Trafikkulykker (SVV)

Trafikkmengde (SVV)
- Årsdøgntrafikk (ÅDT) 12001 - 20000

Matrikkelnummer
- Matrikkelnummer

Kulturmiljøer
- Kulturmiljøer

Veifar
- Veifar

Kulturminner - fredete bygninger (RAN)

Kulturminner - verneverdige tette...

Kulturminner - enkeltminneikon (RAN)
- Enkeltminneikon

Kulturminner - enkeltminner (RAN)
- Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning

Kulturminner - verdifulle kulturlandskap...

Kulturminner - lokalitetsikon (RAN)
- Lokalitetsikon

Kulturminner - brannsmitteområder (RAN)

Kulturminner - sikringssoner (RAN)

Kulturminner - kulturmiljøer (RAN)

Faktaark Askerkart - Kulturmiljø

Kulturminne Asker kommune

ID
5998

Navn: STØRRE KULTURMILJØ 04) LEANGEN, BÅRDSRUD, TEIGEN, BÅSTAD
Bruksnavn: -

Kulturminnetype: Kulturmiljø - verneverdi ikke vurdert
Type kulturmiljø: Kystkultur -

Datering SEFRAK: -
Eksakt datering: -
Registreringsprosjekt: Kulturminneplan Asker - 1994/2016
Verneverdi vurdert:
Merknad:

Status:

Beskrivelse:
Kulturmiljøer 59, 60, 61, 62, 63, 64 Landskap: Området er sterkt kupert og skråner ned mot Leangbukta. Strøksc
- det er et sterkt innslag av edelløvskog. Deler av området er utbygd med bolighus. Kort historikk: Gjennom områ
det sentrale Asker gikk gjennom dette området. Leangen brygge var et viktig utskipnings- og landingssted. I følge
området på slutten av 1500 tallet og navnet Bispestien henger igjen på et av de gamle veifara. Området var viktig i
isdammene og det lå flere ishus ved den. Jordsmonn og terreng egnet seg godt for hagebruk. Registreringer: Det
kulturminner i området. Det er registrert også registrert andre minner som veifar, stier, steingjerder og trær. Det e
Teigen, som rester av vanningsanlegg, brønner, vindmaskin m.m. Bebyggelsen var i hovedsak knyttet til jordbruke
som tømmerlåven på Nedre Båstad og hovedbygningen på Leangen i utpreget sveitserstil med høy autentisitet. I
tradisjonen skal ha vært telthus på Ravnsborg og kornmagasin ved Asker kirke før det endte på Leangen. Bårdsru
demning av naturstein - noe som er sjeldent i Asker. Like ved står Askers eneste ishus. Det lå en del plasser og mi
som står i dag er sterkt modernisert. På Båstadryggen ble det etter 2. verdenskrig bygd et felt med særegne hus. I
tok dem i bruk som bolighus. Vernestatus: De før-reformatoriske minnene er automatisk freda. Området er lagt u
boligområde kategori A og B i kommuneplanen 2018-2030. Deler av området og enkeltelementer som bispestier
området ligger innenfor den avgrensning som Miljøverndepartementet har trukket i forbindelse med Rikspolitisk
områder i Oslofjordregionen. Begrunnelse: Avgjørende for avgrensningen av området har vært de gamle veifara. I
et eldre preg godt. De har høy kunnskapsverdi og høy opplevelsesverdi, da de går gjennom et kulturlandskap mec
miljøet rundt den har høy næringshistorisk verdi, og dammen og ishuset har meget høy sjeldenhetsverdi. Strøksd
området fra tunet på Teigen og ned til sjøen, er meget karakteristiske kulturlandskap med sterkt innslag av kultur
høy opplevelsesverdi. Miljøet med tilflytta bolighus på Båstadryggen er ikke del av en eldre Askerkultur - men hus
at miljøet av den grunn har høy kunnskapsverdi og høy opplevelsesverdi.

Gå til Asker kommunes nettsider for mer generell informasjon
Kulturminner og bevaring

126c
Stadfestet den 05.09.1985
Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Reidun Jardam.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 52, BNR. 5 MED FLERE, DALBAKKEN VED LEANGBUKTA.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealutnyttelsen skje som vist på planen.

§ 2. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Sammen med denne skal det foreligge utomhusplan utarbeidet etter vedtatte retningslinjer og godkjent av bygningsrådet.

§ 3. Byggeområdet.

a) I byggeområdet innenfor de angitte byggegrenser kan det oppføres bolighus med maksimal gesimshøyde 5,5 meter målt i forhold til ferdig planert terreng og med en takvinkel mellom 22 og 35 grader. Høyde på eksisterende og ferdig terreng skal fremgå av byggemeldingen.

b) Utnyttelsen innenfor byggeområdene skal ikke være høyere enn U = 0.2.

c) Bygningers fasadematerialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Dimensjonering av adkomst med parkeringsareal, gangveier og lekeplasser fastsettes i forbindelse med behandling av bebyggelsesplan / utomhusplan. For dimensjonering og opparbeiding av parkeringsareal / veier, gjelder Asker kommunes veinormaler.

e) Utendørs lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke innenfor byggeområdet.

f) Biladkomst med parkering, gangveier samt utendørs anlegg skal være opparbeidet og godkjent før bebyggelsen tas i bruk.

g) Utbygging av området er betinget av at støynivået ikke overskrider 55 dB (A) ekvivalentnivå over døgn i utendørs oppholdsarealer.
Bebyggelsesplan / utomhusplan kan ikke godkjennes før dette ansees dokumentert.
Evnt. støyskjermende tiltak skal være gjennomført før boligene tas i bruk.

§ 4. Ved innhegning skal fortrinnsvis anvendes hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 80 cm høyt og ha en tiltalende utførelse.

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

§ 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innefor rammen av bygningslovens og bygningsvedtektene for Asker.

Reguleringssjefen i Asker, den 24. mai 1985.

Helge Johnsen.

Rettet Asker bygningsråd 4. juni 1985

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/5/0/27
Adresse: Lagdalen 23B
Dato: 06.05.2025
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
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friluftsområde (på land)
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø
- Felles parkeringsplass
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 45-0020/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lagdalen 23B 1392 VETTRE

Betegnelse: Gnr 52, bnr 5, snr 27 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no