

Bleikerfaret 71



Velkommen til

Bleikerfaret 71



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2025

Bleikeråsen / Asker

Koselig rekkehus med nydelig, solrik uteplass. Attraktivt og barnevennlig nær Bondi skole og Risenga. Carport m/lader.

Prisantydning	7 490 000,-
Omkostninger	207 800,-
Totalpris	7 697 800,-
BRA-i	150 kvm
Totalt BRA	156 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1969

Ansvarlig megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bleikerfaret 71, presentert av Alexander Fossum i Nordvik AS.

Her får du et velholdt rekkehus over 3 plan med solrike uteplasser, carport og barnevennlig beliggenhet i rolig blindvei. Boligen ligger i et populært og trygt nabolag med kort vei til barnehage, skole, Risenga idrettsanlegg og Asker sentrum. Rekkehuset er løpende oppgradert mellom 2015 og 2025 og fremstår som et gjennomført og funksjonelt hjem for hele familien.

Høydepunkter:

- Meget god planløsning
- Terrasse fra 2019 og platting fra 2012
- Ny kledning fra 2016
- Nye vinduer og skyvedør fra Nor-Dan fra 2016
- Moderne peisovn fra Contura fra 2015
- Norema kjøkken med marmorbenkeplate
- Godt med lagringsplass i boder
- Gangavstand til Asker sentrum
- Kort vei til buss og tog
- Perfekt for barnefamilie

Arealer og innhold

BRA-i:	150 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	156 kvm
TBA:	73 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 55 kvm: Vindfang, gang og stue/kjøkken.
2. etasje 46 kvm: Gang, bad og tre soverom.
Kjelleretasje 49 kvm: Kjellerstue, trapperom, bad og to boder.

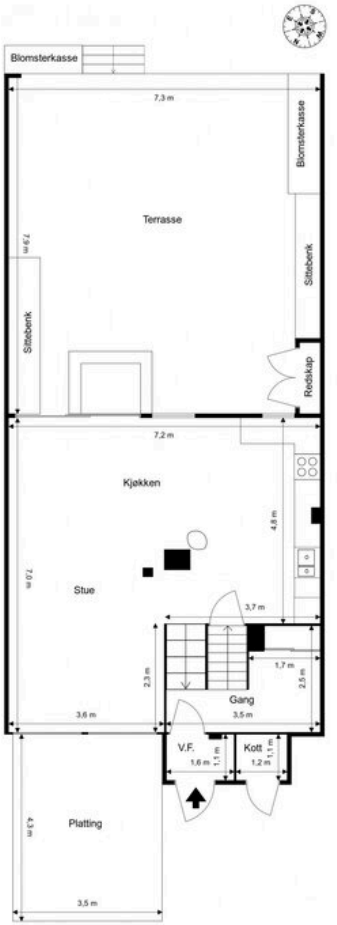
I tillegg er det utvendig kott på ca. 2 kvm og utvendig bod på ca. 4 kvm (medtatt som BRA-E).

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.05.2025, utført av Sebastian Sørlle v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bleikerfaret 71

1. Etasje



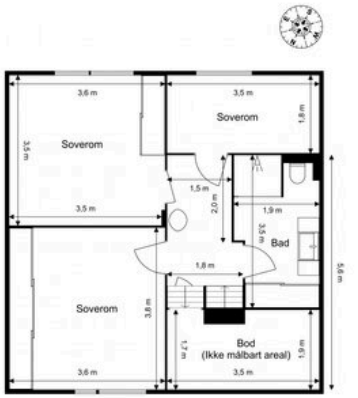
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Bleikerfaret 71

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Bleikerfaret 71

Kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet










CHANEL
KATE MOSS
HELMUT NEWTON




MAT OG DRIKKE
MER


NORSK FISK
MAT OG DRIKKE
MER

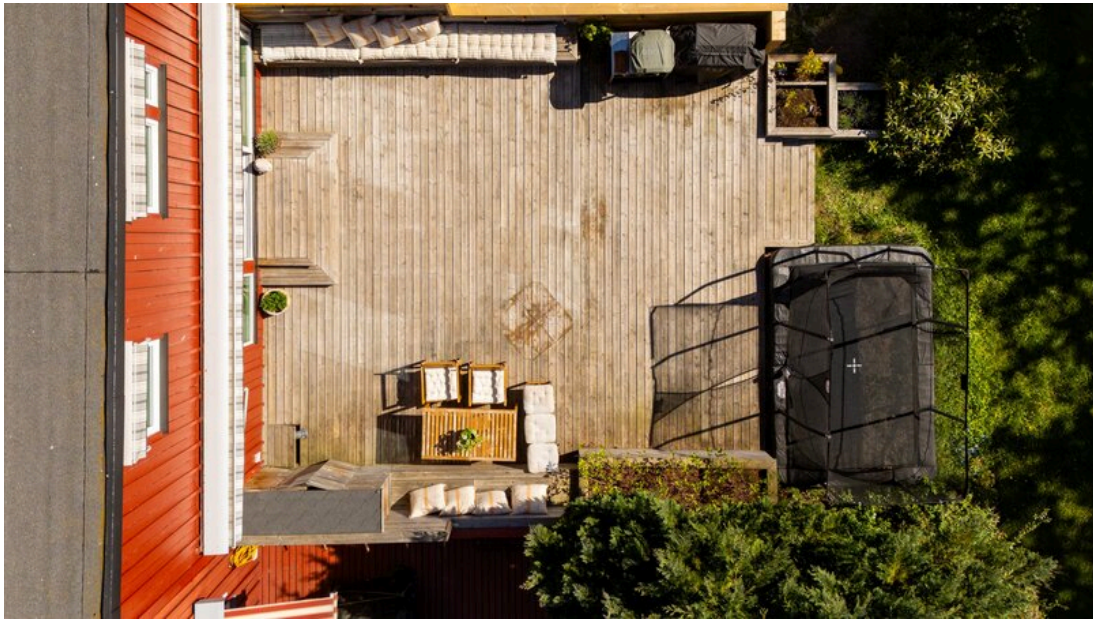

































EMMA
NOAH








71








ABL
ABL












Risenga
svømmehall


Leikvollhallen
Asker
kommune




Asker videregående skole



Ditt nye nabolag?

Eiendommen ligger i et populært og veletablert boligområde på Bleiker i Asker kommune, et område som er kjent for sitt trygge og barnevennlige bomiljø med et aktivt og sosialt nabolag. Bleikeråsen omtales gjerne som et av Askers mest familievennlige områder, hvor både småbarnsfamilier, ungdommer og godt voksne trives. Her bor det barn i nesten alle aldersgrupper, og de mange lekeplasser og grønne fellesområder legger til rette for lek, vennskap og gode naborelasjoner.

Bleiker har en sentral og attraktiv beliggenhet med kort og trygg gangvei til både barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående. Bleikerfaret barnehage ligger rett i nærheten, og Bondi skole er skolekretsen for barnetrinnet. Ungdomsskole og videregående skole ligger også i gangavstand.

I nærområdet finnes et bredt aktivitetstilbud for hele familien. Risenga er et knutepunkt for idrett og fritid med blant annet svømmehall, kunstisbane, ishall, fotballbaner, tennishall og turnhall. På vinterstid er det skøytebane ved grusbanen bak Varner Arena, og Skiforeningen preparerer løyper flere steder i nærområdet. Vardåsen skisenter ligger en kort kjøretur unna.

For den turglade er det stier og turmuligheter i alle retninger. Fra eiendommen går det en skogssti ned til Leangbukta og videre langs kyststien til Hvalstrand – en vakker badeplass med stor strand og stupetårn. Det finnes også flotte turmuligheter ved Bondivann, Konglungen, Semsvannet og Vollen - både for korte og lange turer, med eller uten hund. Flere i nabolaget benytter det store stinettet til å besøke venner i nærområdet, og barna beveger seg trygt på egen hånd mellom aktiviteter og hjem.

Det er kort vei til kollektivtransport. Fra bussholdeplasser på Hvile og ved tennisbanen går det hyppige avganger til blant annet Asker sentrum og Oslo. Tog fra Asker stasjon gir rask tilgang til både by og omegn. Asker sentrum tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud - alt innenfor kort gang- eller sykkelavstand.



Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole. Det er flere barnehager i området.

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole. Det er flere barnehager i området.

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bleikerfaret 71

Nabolaget Kalkfjellet/Bleikerfaret - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.)	376 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Vettre skole (1-7 kl.)	313 elever, 18 klasser	25 min 1.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl....	449 elever, 28 klasser	14 min 1 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	189 elever, 12 klasser	18 min 1.4 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
Asker videregående skole	486 elever	19 min 1.4 km

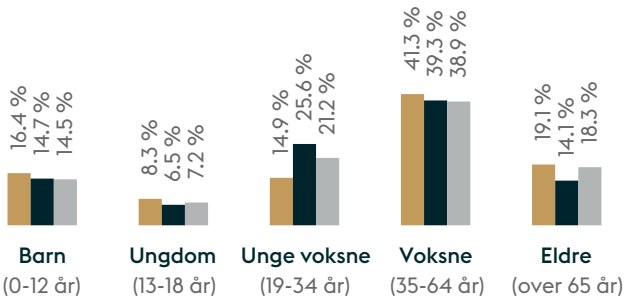
Offentlig transport

Lindløkka	Linje 293	8 min 0.3 km
Asker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	24 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.8 km
Oslo Gardermoen		56 min

Barnehager

Bleikerfaret barnehage (1-5 år...	94 barn	5 min 0.3 km
Båstadmyra barnehage (1-5 år)	68 barn	16 min 0.7 km
Morellveien barnehage (1-5 år)	72 barn	13 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kalkfjellet/Bleikerfaret	818	306
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Kalkfjellet balløkke	7 min
Bleikeråsen	7 min
Feel24 Asker Langenga (2024)	18 min
Actic Asker	20 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Bleikerfaret 71

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0108/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Bleikerfaret 71, 1387 ASKER
Gnr 54, bnr 92 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 285 (ideell andel 1/54) / Gnr 54, bnr 286 (ideell andel 1/39) / Gnr 54, bnr 287 (ideell andel 1/39) i Asker kommune

Selgere
Karsten Primdahl Krogh
Kristine Langerud Krogh

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
187 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
188 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 708 050,- (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
1969

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 150 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 156 kvm
TBA: 58 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 49 kvm. Kjellerstue, trapperom, bad og to boder.
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Vindfang, gang og stue/kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig kott.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 58 kvm. Sydøst-vendt terrasse.
TBA: 15 kvm. Nordsvest-vendt platting.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, bad og tre soverom.
Total BRA: 46 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i 2. etasje har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Innhold

Totalt bruksareal: 156 kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 150 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 6 kvm
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 73 kvm

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 55 kvm: Vindfang, gang og stue/kjøkken.
2. etasje 46 kvm: Gang, bad og tre soverom.
Kjelleretasje 49 kvm: Kjellerstue, trapperom, bad og to boder.

I tillegg er det utvendig kott på ca. 2 kvm og utvendig bod på ca. 4 kvm (medtatt som BRA-E).
Det er også en bod i 2. etasje med ca. 6 kvm gulvareal. Denne er ikke målbar, men rommer mye.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger. Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.05.2025, utført av Sebastian Sørlle v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Ditt nye hjem – Rom for rom

Entré
Ved inngangspartiet har boligen en nordvest-vendt platting på ca. 15 kvm som gir

en lun og skjermet uteplass med kveldssol. Denne ble oppgradert i 2012 og fungerer utmerket som en kaffekrok eller et ekstra oppholdssted i hagen.

Innenfor døren ønskes du velkommen av en lys og praktisk entré med flislagt gulv. Det er termostat for gulvvarme, men denne har ikke vært i bruk og derfor ukjent om den virker. Videre inn i gangen finner du skyvedørsgarderobe med speilfronter og et oppgradert sikringsskap, som gir både god oppbevaringsplass og trygghet i hverdagen.

Stue
Stuen ligger i åpen og innbydende løsning med kjøkkenet og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har tregulv, lyse og tidsriktige overflater og en moderne peisovn fra Contura (installert i 2015), som gir både varme og en hyggelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og behagelig romfølelse. Stuen har en naturlig soneinndeling med plass til både oppholdsrom og spiseplass, og fremstår som et lyst og sosialt midtpunkt i hjemmet.

Fra stuen er det utgang til en sørøst-vendt terrasse på ca. 58 kvm, som ble oppgradert i 2019. Uteplassen ligger usjenert til og byr på gode solforhold store deler av dagen – perfekt for grilling, måltider og avslapning i sommerhalvåret.

I underetasjen finnes en egen kjellerstue, et fleksibelt rom som egner seg godt som TV-stue for ungdommen, lekerom for de minste eller som ekstra oppholdsrom etter behov.

Kjøkken
Kjøkkenet har en tidløs og gjennomført stil med slette grå fronter fra Norema, messingfargede detaljer og en solid benkeplate i marmor som gir et elegant og lunt uttrykk. Innredningen er fra 2005 og fremstår som godt ivaretatt med normal bruksslitasje. Marmor benkeplate og lakkering av kjøkkenfronter er fra 2015. Løsningen er både funksjonell og estetisk, med integrerte hvitevarer, opplegg for kjøleskap, kullfiltervifte og god oppbevaringsplass. Det er etablert lekkasjestopper for økt trygghet, men det er verdt å merke seg at komfyrvakt ikke er montert, noe som anbefales etter dagens forskrifter. Helheten gir et stilrent og trivelig kjøkkenrom som passer like godt til hverdag som til selskap.

Soverom
Boligen har tre soverom, alle plassert i 2. etasje. Rommene har 1-stavs laminat på gulv og pussete, malte overflater i både vegger og himling, noe som gir et rent og moderne uttrykk. To av rommene har skyvedørsgarderobe med god og praktisk oppbevaringsplass. Planløsningen gir stor fleksibilitet, enten du har behov for barnerom, kontor, gjesterom eller en kombinasjon.

Bad
Boligen har to bad, ett i kjelleren og ett i 2. etasje - begge med gulvvarme og praktiske løsninger.

Badet i 2. etasje ble oppgradert i 2020 og holder en moderne og gjennomført standard. Her er det fliser på gulv og vegger, vegghengt toalett og dusj med glassdør, regnfallsdusj og håndusj. Servantskapet er stilrent med hvite skuffefronter, servant i kompositt og armatur fra Tapwell. Innfelte spotlights i himlingen gir godt lys, og badet fremstår som både elegant og funksjonelt.

Badet i kjelleren har fliser på gulv og delvis flislagte vegger kombinert med malt panel. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med glassbyggerstein, wc, opplegg for vaskemaskin og servantskap med hvit front og keramisk servant. Det er også installert vannmåler, stoppekraner og mekanisk avtrekk, og badet har gulvvarme.

Badet er ikke godkjent for varig opphold - se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Bod og oppbevaring
I kjelleren finnes to boder – begge med støpt gulv og panelte vegger. Den ene boden har varmtvannsbereder, radonavtrekk, lekkasjestopper, arbeidsbenk og overskap. I 2. etasje er det en ekstra bod med ca 6 kvm gulvareal som egner seg godt til oppbevaring. I tillegg har eiendommen en utvendig bod ved inngangspartiet og en bod på ca. 4 kvm i tilknytning til carporten.

Parkering

Eiendommen har egen carport like ved på ca. 11 kvm med elbillader, samt tilhørende utvendig bod på ca. 4 kvm.

Modernisering og påkostninger

2025
– Diverse elektrisk arbeid: lys bad/bod/kjeller og nye stikkontakter.

2024
– Nytt gjerde mot nabo i nr. 73.

2023
– Installering av mekanisk vannmåler og tilhørende rørlegging.
– Utbedring etter vannskade: ny kledning i bod, ny reflektorfolie, varmefolie og gulv.
– Fast tilkobling av varmtvannsbereder.

2022
– Bytte av vannlås på bad i kjeller.
– Montering av lamper i stue.
– Oppgradering av sikringsskap: nye sikringer, dimmer og ny kursfortegnelse.
– Installering av fiber til husstanden.
– Nylagt asfalt i gangvei.
– Utbedring av jordfeil.
– Ny termostat på bad i kjeller.

2021
– Rehabilitering av pipe med blikkbeslag for å hindre fuktinntrengning (utført på flere enheter i rekken).

2020
– Installasjon av radonsug.
– Nye fliser, sluk og membran på bad i 2. etasje.
– Ladeboks installert i carport.

2019
– Elektrisk arbeid: klargjøring for føringsvei til AMS-måler, lys i stue.
– Ny terrasse oppført.

2018
– Elektrisk arbeid i kjeller: lampe og bryter.

2017
– Nye markiser med tilkobling.
– Tilkobling av utelys.

2016
– Rehabilitering av stikkledning.

– Nye vinduer i hele huset og ny skyvedør fra Nor-Dan.
– Ny kledning og isolasjon.
– Elektrisk arbeid på kjøkken, gang og bad.
– Nye spots på bad i 2. etasje.
– Elektrisk arbeid yttergang.

2015
– Stabilisering, sliping og lakkering av gulv i 2. etasje.
– Ny benkeplate i granitt (Diapol Granite) på kjøkken.
– Ny armatur og kjøkkenvask.
– Lakkering av kjøkkenfronter.
– Sisalteppe lagt i alle trapper.
– Fjerning av parafintank og tilhørende utstyr/rør.
– Montering av spots under kjøkkenskap.
– Ny peisovn (Contura 660K).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok boligen 27. mars 2015, og selgerne har brukt og vedlikeholdt boligen de siste 12 månedene. Eiendommen selges ikke på vegne av noen andre og er ikke et dødsbo. Boligen er forsikret i Fremtind, polisenummer 26204749.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Bad/våtrom: Ja, bad i kjeller oppusset i 2005 av Admar AS. Bad i 2. etasje renovert i 2012 av Norsk Rørservice. Oppgraderinger på bad i 2. etasje i 2020: dusjsone, nye fliser, sluk og membran av Røyken & Hurum Entreprenør. Ny vannlås installert på bad i kjeller i 2022 av samme firma.

1.1 Tettesjikt, membran eller sluk: Ja, fornyet som del av arbeidene nevnt over.

1.2 Dokumentasjon: Nei, selger har ikke dokumentasjon, men opplyser at begge bad er renovert av tidligere eier.

2. Tak, fasade, pipe m.m.: Ja, tidligere eier opplyste om nytt taktekke på 2000-tallet, og oppgradering av carporttak i 2014. I 2021 ble pipen rehabilitert med blikkbeslag av K.R. Johansen Blikkenslagerservice.

3. Drenering: Nei, selger er usikker på om det er gjort dreneringsarbeid i tidligere eiertid.

4. Elektrisk anlegg: Ja, omfattende arbeider er gjort av flere firmaer fra 2012 til 2025. Samsvarserklæringer foreligger delvis. Arbeid inkluderer oppgradering av sikringsskap, ny kursfortegnelse, termostater, spots, lamper og stikkontakter.

4.1 Kontroll av elektrisk anlegg: Ja, forhold med feil og mangler er utbedret løpende. I 2021 ble det blant annet gjort arbeid på sikringsskap.

4.2 Elbillader: Ja, ladeboks installert i carport i 2020 av G4 Elektro, i henhold til sameiets retningslinjer.

5. Vann og avløp: Ja, stikkledning rehabilitert i 2016 av TT Teknikk.

6. Endringer/utbygging: Nei, det er ikke gjort strukturelle endringer, men selger skriver at tidligere planløsning trolig hadde kjøkken i eget rom. Nåværende kjøkkenalrom ble gjort før dagens eiere overtok.

9. Annet arbeid: Ja, utført av ulike fagfolk:
– 2015: Fjerning av parafintank (HiTech Energy), diverse arbeid på kjøkken (Vann Bad Varme).
– 2016: Renovering av fasade med ny kledning, vinduer og isolasjon (ART Byggeservice).
– 2019: Terrasse renovert (DRV Entreprenør).
– 2023: Mekanisk vannmåler installert (Asker Rør).
– 2024: Spilevegg satt opp mot naboen i nr. 73.

10. Radonmåling: Ja, gjennomført i januar 2020. Høy årsmiddelverdi i kjeller (220 Bq/m^3), radonsug installert samme år av Radonmannen. Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler
11. Bad/vaskerom: Ja, luktproblemer på bad i kjeller førte til bytte av vannlås. Én gulvflis er løs.

15. Elektrisk anlegg: Ja, tidligere avdekket feil i sikringsskap og jordfeil er utbedret av Borgen Elektriske.

18. Insekter/skadedyr: Ja, sølvkre observert på begge bad. En rotte ble fanget inne våren 2024. Pelias har gjennomført tiltak med musebørste og feller. Ingen ny aktivitet observert etterpå.

20. Tilbehør: Ja, gamle pakninger på varmtvannsbereder ble byttet etter vannskade.

Offentlige og private forhold

22. Tilstandsrapporter: Ja, fuktrapport fra 2021 ved skyvedør (ingen skadelig fukt). Skaderapport fra 2023 etter vannlekkasje i kjeller grunnet varmtvannsbereder. Skaden er utbedret av RECO på vegne av Fremtind. Sluttrapport er underveis.

23. Arealoppmåling: Ja, måling foreligger i prospekt fra 2015.

25. Reguleringsplaner/nabovarsel: Ja, det er sendt nabovarsel om kortvarig arbeid i gangsti grunnet dårlig vanntrykk hos naboer i vellet.

26. Påbud/heftelser/krav: Ja, det mangler digital vannmåler og AMS, da selger har fått fritak.

27. Nabolagsplager: Nei, men selger bemerker at rotter i området er nevnt.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlie

Byggemåte
Rekkehuset har grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og kledd med stående panel. Taket er flatt og tekket med papp. Etasjeskillene består av trebjelkelag, og vinduene har 3-lags isolerglass.

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:

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG0-TG3, hvor TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Det er ingen bygningsdeler i boligen som er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3), som innebærer at det ikke er registrert alvorlige eller akutte avvik som krever umiddelbare tiltak.

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Delvis oppgradert; usikker tetthet og mangler topplist. Fukt indikert i kjellergulv og grunnmur.
- Rom under terreng: Mineralutslag og indikasjon på fuktgjennomgang i grunnmur. Innvendig isolasjon på grunnmur anses som risikokonstruksjon.
- Terrasse: Mangler rekkverk mot gress. Fallhøyde over 50 cm uten sikring.
- Vinduer og dører: Treghet i vinduer og dører, utettheter ved ytterdør og manglende beslag under bunnkarm.
- Yttervegger: Manglende eller dårlig lufting bak kledningen, økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Taktekking: Papptekking fra ca. 2000 med mose og malingsavskalling. Forventet levetid overskredet, usikker tetthet.
- Etasjeskillere / gulv på grunn: Høydeforskjeller og knirk. Permanent nedbøyning og svikt grunnet alder og opprinnelig byggemetode.
- Kjøkken, avtrekk: Omluftsventilator med kullfilter. Mangler mekanisk avtrekk, ikke i tråd med dagens krav.
- Trapp: Mangler håndløper på vegg og åpninger i rekkverk er over 10 cm, ikke i henhold til forskrift.
- Bad i kjeller, overflater: Løs flis, sprekker i fuger og for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.
- Bad i kjeller, tettesjikt og sluk: Ikke synlig membran ved rørføringer, uegnede materialer i våtsone, risiko for vanninntrengning.
- Bad i kjeller, sanitærutstyr: Utstyret fungerer, men er gammelt og nær forventet levetid.
- Bad i kjeller, ventilasjon: Mangler tilluft, noe som svekker luftutskiftningen og kan føre til fuktproblemer.
- Bad i 2. etasje, overflater: Mangelfull oppkant på membran og dårlig flisheft ("bom" i gulvflis ved vegghengt toalett).
- Bad i 2. etasje, sanitærutstyr: Mangler drensåpning under innebygd sisterne. Usikker kobling og tettet ventil åpning.
- Bad i 2. etasje, ventilasjon: Mekanisk avtrekk fungerer ikke korrekt – suger ikke luft ut, men blåser luft inn.
- Påbygg / utvendig bod: Registrert skjevhet i konstruksjonen, trolig grunnet mangelfull eller svak fundamentering.
- Avløpsrør: Sen avrenning i servant, deler av rørsystemet har høy alder og dermed økt lekkasjerisiko.
- Vannledninger: Eldre deler av røranlegget og utettheter i fordelerskap. Uklar lekkasjesikring.
- Varmtvannsbereder: Over 20 år gammel, noe som gir usikker restlevetid og økt risiko for funksjonssvikt.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Grunnmur og fundament: – Grunnmur er innvendig utlektet, og derfor ikke kontrollert for sprekker eller skader. Visuell inspeksjon viser ingen skjevheter, men

uten å fjerne vegger kan ikke tilstanden vurderes sikkert.
- Elektrisk anlegg: Kun forenklet visuell kontroll iht. avhendingsforskriften. Samsvarserklæring mangler for deler av anlegget, og det ble registrert dårlig innfesting på kabler i bod. Bygningssakkyndig har ikke lov eller kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget i henhold til FEL (Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg).

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

- Oppvaskmaskin Siemens integrert, induksjonstopp og ovn begge fra Electrolux følger med.
- Fryser i kjeller og kjøleskap i kjøkken følger ikke med.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Eldre skap/garderobeskap i tre på det ene barnerom.
- Alle lamper vegg/takhengte.
- Bokreolen i stuen og vitrineskap.
- Skrivebordpulter med tilhørende hyller på barnerommene.
- Skap med netting i gang.
- Hvite stringhyller på minste barnerom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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:
- Elektrisk.
- Peisovn i stue/kjøkken.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 306 kWh. I tillegg kommer nettleie, som utgjorde kr 8.138 i 2024 Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 045,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Velavgift

Kr 3 000,- pr. år
Bleikerfaret Vel

Kort sammendrag fra årsmøtet i Bleikerfaret:
Årsmelding og regnskap for 2024, samt budsjett for 2025, ble godkjent. Faste arrangementer som 17. mai og julegrantenning ble ikke gjennomført, men nye ansvarlige meldte seg. Sommerfest ble arrangert med suksess. Pelias overtar skadedyrtjenesten etter Rentokil.

Styret etterlyste bedre innsats fra beboere til snørydding og forslag til snødeponi og tilhengerparkering. Gatelys rundt Kollen ble diskutert, og mulige løsninger utredes videre. Det ble også oppfordret til tiltak for å løfte standard og vedlikehold i området.

Carportsameiet
Alle eiere i Bleikerfaret Carportsameie er pliktige medlemmer og deler ansvar for drift og vedlikehold av carport- og ladeanlegg. Det er ikke tillatt med lagring eller bygningsmessige endringer i carportene. Hver biloppstillingsplass skal kun brukes til kjøretøy eller lignende.

Elbillading må skje via ladeanlegget - ikke via ordinært strømuttak. Vedlikehold og strømforbruk knyttet til ladebokser dekkes av den enkelte bruker.

Styret har nylig fått årsmøtevedtak om å oppgradere det elektriske anlegget, og en større oppgradering planlegges gjennomført etter at kontroll og tilstandsrapport er utført. Det ble samtidig vedtatt å øke årskontingenten fra kr. 1 500,- til kr. 2 000,- for 2025.

Sameiet har god økonomi, men det er behov for modernisering av både tekniske

løsninger og visuell standard. Det jobbes også med langsiktig løsning for regnskapsførsel og drift av ladeanlegget.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring, Fremtind, polisenr. 26204749 kr. 9 245,- pr. år.
- Alarm fra Sector kr. 900,- pr. mnd.
- Viken Fiber med Altibox, kr. 1 289,- pr. mnd.
- Carportsameie, kr. 2 500,- pr. år.
- Velavgift, kr. 3 000,- pr. år.
- Frostsikring av rennene fra taket, ca. kr 350,- pr år.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 596 983,-
Som sekundærbolig: kr 6 387 933,-

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 170 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, busker, diverse beplantning og to trivelige uteplasser - én i hver ende av boligen. Uteområdene byr på gode solforhold gjennom hele dagen og gir flere soner for både lek, avslapning og sosialt samvær.

Fra stue og kjøkken er det utgang til en sørøstvendt terrasse på ca. 58 kvm, oppgradert i 2019. Terrassen ligger usjenert til med sol store deler av dagen og god plass til utemøbler, grill og sommermåltider.

Ved inngangspartiet er det en nordvestvendt platting på ca. 15 kvm, fornyet i 2012. Denne uteplassen får ettermiddags- og kveldssol og egner seg godt som en rolig kaffekrok eller ekstra oppholdssone i grønne omgivelser. Her kan du følge solen fra morgen til kveld.

Eiendommen har ideelle andeler i tre realsameier. Boligen har 1/54 andel i gnr. 54, bnr. 285 som er tomten der carportene er. Videre har en 1/39 andel av gnr. 54, bnr. 286 og 1/39 andel av gnr. 52, bnr. 287 som er fellesareal.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling i januar 2020, som viste en årsmiddelverdi på 220 Bq/m^3 i kjelleren. Dette ligger over anbefalt grenseverdi på 200 Bq/m^3, som er fastsatt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Som følge av dette ble det samme år installert radonsug av firmaet Radonmannen. Dokumentasjon på tiltaket foreligger.

DSA anbefaler at radonnivået skal være så lavt som praktisk mulig, og alltid under

200 Bq/m^3. Ved målinger over 100 Bq/m^3 skal tiltak vurderes, og for utleieboliger er det krav om å holde nivået under 200 Bq/m^3 i oppholdsrom. Mer informasjon finnes på dsa.no/radon.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av rekkehus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1969.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunens arkiver. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger, datert 17.11.1965, av 1. og 2. etasje. Disse stemmer med dagens bruk.

Det foreligger byggesøknad stemplet av Asker bygningsvesen, datert 27.05.1980, vedr. innredning av kjellerstue og kjellerboder ved at kjellerrommene graves ut. Det foreligger tillatelse stemplet av Asker bygningsvesen, datert 22.05.1981.

Det er etablert bad i kjelleretasjen, hoveddel (p-rom). Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod(er).

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat stikkvei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Selger har mottatt nabovarsel om arbeider i gangstien ved nr. 65–67 i forbindelse med utbedring av lavt vanntrykk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert gjennom en eldre reguleringsplan med ID 0220130, kalt Del av Øvre Bleiker, GBNR. 54/1. Planen ble vedtatt 12. juli 1967 og er fortsatt gjeldende. I reguleringsplanen er eiendommen avsatt til formål konsentrert småhusbebyggelse, noe som reflekterer den eksisterende strukturen i området med rekkehus og lavere boligbebyggelse.

I tillegg omfattes eiendommen av kommuneplanen for Asker 2023–2035, med plan-ID 2020100. Her er området angitt til nåværende boligbebyggelse, og samtidig markert som prioritert vekstområde samt innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_1). Eiendommen ligger også i et område definert som nullvekst nord. Både kommuneplan og reguleringsplan har gjeldende arealplanstatus og relevante bestemmelser er tilgjengelige via kommunens digitale arealplanregister.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori spesielle boligområder (SB) i kommuneplanen.

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/contentassets/6fbcdcf0dac14102982b8231f62e8c52/kommuneplanens-arealdel/2024/bestemmelser.pdf

Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen tinglyste servitutter på eindommen.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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. 3 125,-.

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 20. mai 2025

Ansvarlig megler

Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Bleikerfaret 71



Meglers verdivurdering
BLEIKERFARET 71

NORDVIK

Rapport utført av Nordvik Bolig den 20.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Fossum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bleikerfaret 71, 1387 ASKER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 54 BNR 92 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS KALKFJELLET

Verdivurdert til
7 490 000

-	7 490 000	49 933
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	150 m²	6 m²	- m²	73 m²	- m²	- m²
Tomt					170 m²	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

P Parkering · Peis · Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bondibråten 105				04.03.2025	9 500 000	**9 800 000**	20 333	9 820 333	**57 767**
	170 m²	1978	38,2 daa	4 sov						
2	Bleikeråsen 68				18.03.2025	8 300 000	**8 650 000**	0	8 650 000	**53 067**
	163 m²	1973	282 m²	3 sov						
3	Ospestien 53				31.08.2024	7 900 000	**7 750 000**	27 943	7 777 943	**63 754**
	122 m²	1975	142,4 daa	3 sov						
4	Bondibråten 71				08.11.2024	7 600 000	**7 400 000**	2 895	7 402 895	**46 268**
	160 m²	1977	38,2 daa	5 sov						
5	Lindløkka 52				11.10.2024	7 490 000	**7 400 000**	28 791	7 428 791	**63 494**
	117 m²	1976	142,4 daa	3 sov						
6	Bleikerfaret 57				10.10.2023	6 290 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**60 680**
	103 m²	1968	113 m²	3 sov						
7	Bleikerfaret 77				14.11.2023	5 650 000	**5 475 000**	0	5 475 000	**52 143**
	105 m²	1968	170 m²	3 sov						

Her får du et velholdt rekkehus over 3 plan med solrike uteplasser, carport og barnevennlig beliggenhet i rolig blindvei. Boligen ligger i et populært og trygt nabolag med kort vei til barnehage, skole, Risenga idrettsanlegg og Asker sentrum. Rekkehuset er løpende oppgradert mellom 2015 og 2025 og fremstår som et gjennomført og funksjonelt hjem for hele familien.

Høydepunkter:
- Meget god planløsning
- Terrasse fra 2019 og platting fra 2012
- Ny kledning fra 2016
- Nye vinduer og skyvedør fra Nor-Dan fra 2016
- Moderne peisovn fra Contura fra 2015
- Norema kjøkken med marmorbenkeplate
- Godt med lagringsplass i boder
- Gangavstand til Asker sentrum
- Kort vei til buss og tog
- Perfekt for barnefamilie

Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.

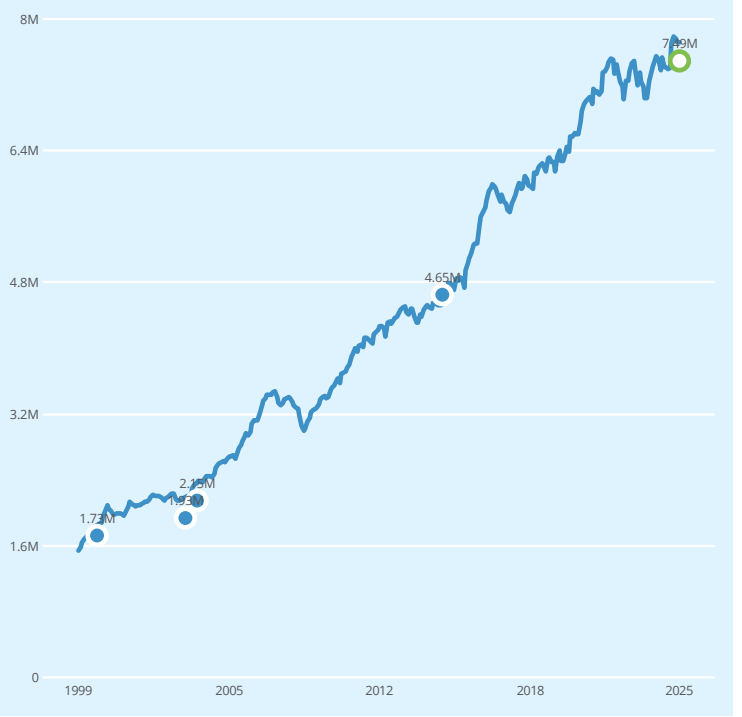
En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Nordvik Bolig 20.05.2025

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.12.2014	05.01.2015	31.03.2015	4 250 000	4 650 000	0	4 650 000
06.04.2004	30.04.2004		1 980 000	2 150 000	-	2 150 000
14.04.2003	30.04.2004	02.07.2004	1 980 000	2 150 000	-	2 150 000
14.04.2003	30.10.2003	19.11.2003	2 150 000	1 930 000	-	1 930 000
06.12.1999		06.12.1999	-	1 730 000	-	1 730 000

Nordvik Bolig 20.05.2025

Rekkehus til salgs i 1387 ASKER nå

6
rekkehus til salgs

7.5M
7.3M
7 033 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Rekkehus solgt i 1387 ASKER siste 6 mnd

11
rekkehus solgt

6.6M
6 579 000 Salgspris i snitt
6 564 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
57
dager
for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 981 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd
52 304 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
49 933 Bleikerfaret 71 Totalpris 7 490 000

Bleikerfaret 71
1387 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1969
BRA: 152 m^2
BRA-i: 150 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	20	0	2

Supertakst
GNR: 54 BNR: 92
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Bleikerfaret 71
1387 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30830

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering i front av huset.
Usikkert når dette ble utført. Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.
Det mangler topplist på dreneringsplasten.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast på siden mot hage.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon.
Oppgradering/etablering av dreneringsplast er påregnelig.
Etablering av topplist over dreneringsplast anbefales.

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng i kjellerstue og i bod. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 13,9% vektprosent) på en tørr dag.
Det ble ikke registrert noe misfarging på nedre del av panel ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltakinger er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.
Kjellerstue har lufteventil på yttervegg og spalteventiler i vindu, og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Det registreres isolasjon bak utlektet vegg, men ingen tegn tilk isolasjon på utvendig grunnmur.
For å unngå kondens i yttervegg av betong/mur mot terreng er det viktig at minst 50 % av isolasjonen er på utsiden av veggen.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i muroverflate ved hulltaking, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå og misfarging i nedre del av panel gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Terrassen fremstår i god stand med normal bruksslitasje.
TG-2 settes fordi det ikke er etablert rekkverk mot gress etter forskrift på oppgraderingsåret..
Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres der det mangler for å sikre god personsikkerhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vindu i bod i kjeller og på lite soverom i 2.etasje går på i karm og vindu i kjeller er hard og åpne/lukke.
Enkelte dører tar i karm/terskel.
Det registreres utettheter ved ytterdør som pga dette vil ha dårligere isoleringsevne.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.
Blekk under bunnkarm på vinduer montert i mur anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er observert og malingsavskalling på blekk og beslag.
Papptekking har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 609cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 692cm(hele rommet) og 10mm over 2m.
Vindfang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 19mm over hele rommet) og over 109cm.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 23mm over en lengde på 362cm(hele rommet) og 17mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 416cm(hele rommet) og 9mm over 2m.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det registreres ikke trekk ved enkel test med papir.

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper på vegger som er et krav iht dagens forskrift.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm, og etablere håndløper på veggen for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning i servant på bad.
Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom. Kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad i 2.etasje.
Det er etablert drenering i fordelerskap og drensluke på bad i 2.etasje, men det er usikkert om denne tilhører vegghengt toalett eller fordelerskapet.
Det er åpenrørkobling i innspeskjonsluke på bad og bod i kjeller.
Stoppekran er plassert på bad i kjeller og fungerer som tiltenkt.

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det registreres åpninger/utettheter i fordelerskapet. Ved lekkasje kan det føre til fuktskader i konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.
Utettheter i fordelerskap bør utbedres og etablering av synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjestopper bør etableres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk, men det er etablert lekkasjestopper.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad i kjeller

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluker tilfredsstillende, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Kravet i NS 3600 er minst 25mm, det måles 17mm.
Det registreres løs flis og riss/sprekker i flisfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det kan vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand og høydefoskkjell fra sanitærinstallasjon til terskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer.
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.
Det er heller ikke synlig membran på vegg i kasse med rørføringer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jeg anbefaler å installere dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann. Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitært utstyr fremstår med normal slittasjegrad iht. alder.
TG-2 settes grunnet alder og forventet levetid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt, men grunnet alder er det påregnelig med vedlikehold og utbedringer i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad i 2.etasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk i dusjsonen, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 3 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved kasse og vegghengt toalett.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.
Det bør vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra sanitærinstallasjon til terskel.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres kun normal bruksslitasje på sanitært utstyr.
Det er ikke etablert en drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer, men det er usikkert om denne er tilkoblet innebygd sisterne eller rørfordelerskap. Åpnmingen er fuget igjen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon på utførelse bør fremskaffes.
Det bør eventuelt vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Det er avvik på mekanisk avtrekk.
Ved test med papir kom det tilluft fra avtrekksventilen.
Meningen er at fuktig luft skal trekkes ut av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Utbedring av feil på mekanisk avtrekk anbefales.

Øvrig: påbygget vindfang og utvendig bod.

Oppsummering

Påbygget del er etsablert over en utvendig bjelke som ligger ned mot terreng. Andre bærende fundamenter er ikke synlig.
Det registreres skjevhet i konstruksjonen.
Dette kommer mest sansynlig av feil på fundamentering.

Skjevheter i eldre boliger som dette er ikke unormalt og kommer normalt av manglende fundamentering og avvik opp mot bæringer etter dagens standard.
Skjevheter fører blandt annet til at dør subber i karm og skjevheter på gulv.

Anbefalte tiltak

Oppretting av skjevt påbygg anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.
Ved visuell kontroll registreres ingen skjevheter eller tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Ved eventuell fjerning av utlektet vegg anbefales en kontroll av overflater på grunnmur.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i gang i 1.etasje.
Innmat i sikringsskap ble oppgradert i 2021.
Det har vært løpende oppgraderinger på elektrisk anlegg siden 2015.
Det er fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført av selger. Elektriske arbeider utført av tidligere eier mangler dokumentasjon.
Det registreres dårlig innfesting på kabler i bod i kjeller.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleretasjen. Kravet tilsier Vindusåpning: bredde + høyde = 150cm. Samlet åpning er 146cm.
Innvendige takhøyden i kjellerstue, gang og vindfang er under 2,2m

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Karsten Primdahl Krogh** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Kristine Langerud Krogh** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **Sebastian@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bleikerfaret 71, 1387 Asker**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	54	Bruksnr:	92	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1969** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Rekkehus er oppført 6 halvplan, i to etasjer over kjeller og inneholder vindfang, gang x2, utvendig bod, 2 boder, Bod (med ikke målbart areal grunnet lavtakhøyde), 3 soverom, 2 bad, kjellerstue og en stor og åpen stue/kjøkken-løsning med balkongskyvedør ut til sørøst-vendt terrasse på ca. 58kvm. Ved inngangsparti er det etablert en nordvest-vendt platting på ca. 15kvm. Høyeste takhøyde i kjeller måles i bod til ca. 2,22m, mens laveste takhøyde måles i bod til ca. 1,9m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i stue/kjøkken til ca. 2,36m, mens laveste takhøyde måles i vindfang til ca. 2,09m. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,51m, mens laveste takhøyde måles i od til ca. 1,72m.Boligen har naturlig ventilasjon og varmes opp elektrisk av panelovner, gulvvarme og peisovn i stue/kjøkken. Boligen har gjennomgått vedlikehold, overflateoppussinger og oppgraderinger i senere år. Boligen fremstår godt vedlikeholdt og fungerer til dagens bruk. Eldre boliger som dette vil ha skjevheter og naturlige avvik opp mot NS 3600 og dagens byggeforskrifter. Bærende konstruksjoner er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Etablert radonsug i kjeller.	Ja
2020	Oppgradert/utbedret fliser, membran og slukrist på gulv i nedsenket dusjsone på bad i 2.etasje.	Ja
2020	Etablert elbillader i carport i regi av sameiet. Faktura er fremlagt.	Ja
2021	Byttet vannlås i sluk	Ja
2021	Montert lamper på kjøkken.	Ja
2021	Rehabilitering av skorstein over tak. Blikkbeslag på pipe for å hindre inntrengning av fukt ble utført i regi av sameiet. Arbeidet er informert utført av K R Johansen Blikkenslagerservice.	Nei
2021	Bytte av innmat i sikringsskap.	Ja
2022	Utbedring av jordfeil. Byttet Termostat på bad i kjeller.	Ja
2023	installering av mekanisk vannmåler	Ja
2023	Utbedring av vannskader og kobling på varmtvannsbereder. Etablert fastkobling og lekkasjestopper til varmtvannsbereder.	Ja
2024	Etablert ny levegg med nabo i nr. 73.	Nei
2025	Div. elektriske arbeider: Lys/stikk i kjeller/bod.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	152	150	2	0	73
Utvendig bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**156**	**150**	**6**	**0**	**73**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	49	49	0	0	0
1. etasje	57	55	2	0	73
2. etasje	46	46	0	0	0
Totalt m²	**152**	**150**	**2**	**0**	**73**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	53	46	7
Totalt m²	**53**	**46**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	49	34	15	Kjellerstue, trapperom, bad.	bod x2.
1. etasje	57	55	2	Vindfang, gang, stue/kjøkken.	Utvendig kott.
2. etasje	46	46	0	Gang, bad, soveromx3.	
Totalt m²	**152**	**135**	**17**		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bod i 2.etasje har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Utvendig bod som ligger utenfor boenheten ved carport, som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

I tillegg til ovennevnte areal medfølger en carport ved siden av utvendig bod på ca. 11kvm med ellbillader.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering i front av huset. Usikkert når dette ble utført.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering i front av huset. Usikkert når dette ble utført. Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.
Det mangler topplist på dreneringsplasten.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast på siden mot hage.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon.
Oppgradering/etablering av dreneringsplast er påregnelig.
Etablering av topplist over dreneringsplast anbefales.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-IU**

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.
Ved visuell kontroll registreres ingen skjevheter eller tegn til avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuell fjerning av utlektet vegg anbefales en kontroll av overflater på grunnmur.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng i kjellerstue og i bod. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 13,9% vektprosent) på en tørr dag.
Det ble ikke registrert noe misfarging på nedre del av panel ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltakinger er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.
Kjellerstue har lufteventil på yttervegg og spalteventiler i vindu, og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Det registreres isolasjon bak utlektet vegg, men ingen tegn tilk isolasjon på utvendig grunnmur. For å unngå kondens i yttervegg av betong/mur mot terreng er det viktig at minst 50 % av isolasjonen er på utsiden av veggen.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i muroverflate ved hulltaking, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå og misfarging i nedre del av panel gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse

Det er etablert en sydøst-vendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 58kvm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse ble oppgradert i 2019.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrassen fremstår i god stand med normal bruksslitasje.
TG-2 settes fordi det ikke er etablert rekkverk mot gress etter forskrift på oppgraderingsåret..
Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres der det mangler for å sikre god personsikkerhet.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting

Type	Platting

Det er etablert en nordsvest-vendt platting i impregnert trevirke på ca. 15kvm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Plattingen er informert oppgradert i 2019.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Plattingen fremstår i god stand.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongskyvedør med trekarm, treramme og 3-lags glass, og er utvendig beslått med blekk. Ytterdør er en kompaktdør med 2-lags glass. Innvendige dører er slette og hvitmalte dører, og omrammet glassdør til vindfang..

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør ble byttet i 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vindu i bod i kjeller og på lite soverom i 2.etasje går på i karm og vindu i kjeller er hard og åpne/lukke. Enkelte dører tar i karm/terskel. Det registreres utettheter ved ytterdør som pga dette vil ha dårligere isoleringsevne. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Justeringer/smøring anbefales. Blekk under bunnkarm på vinduer montert i mur anbefales.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er informert om ny kledning og isolasjon i 2016.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig himling under flatt tak.

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**
Takrenne og nedløp fremstår uten avvik med behov for tiltak.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Takkonstruksjonen fremstår solid.

6.11 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er informert byttet i ca. 2000.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er observert og malingsavskalling på blekk og beslag.
Papptekking har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 609cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 692cm(hele rommet) og 10mm over 2m.
Vindfang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 19mm over hele rommet) og over 109cm.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 23mm over en lengde på 362cm(hele rommet) og 17mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 416cm(hele rommet) og 9mm over 2m.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Det ble etablert ny peisovn i stue/kjøkken i 2015.
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2005 med slette grå fronter, 30mm tykk marmor-benmkeplate med nedfelt dobbel hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i messing. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for kjøleskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er etablert lekkasjestopper, men det mangler komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen symptom på fukt eller skader utover normal slittasje ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Det registreres ikke trekk ved enkel test med papir.

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kulfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Godkjentebyggetegninger foreligger ikke.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleretasjen. Kravet tilsier Vindusåpning: bredde + høyde = 150cm. Samlet åpning er 146cm.
Innvendige takhøyden i kjellerstue, gang og vindfang er under 2,2m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp fra kjeller til 2.etasje er en murt tretrapp i første del, åpen tretrapp opp til 1.etasje, og lukke tretrapp videre opp til bod i 2.etasje

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Trappen mangler håndløper på vegger som er et krav iht dagens forskrift.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm, og etablere håndløper på veggen for å bedre personsikkerhet.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badene.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det registreres sen avrenning i servant på bad.
Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom. Kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av badene, kjøkken og etablering av vannmåler.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er plassert på bad i 2.etasje.
Det er etablert drenering i fordelerskap og drensluke på bad i 2.etasje, men det er usikkert om denne tilhører vegghengt toalett eller fordelerskapet.
Det er åpenrørkobling i innspeskjonsluke på bad og bod i kjeller.
Stoppekran er plassert på bad i kjeller og fungerer som tiltenkt.

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det registreres åpninger/utettheter i fordelerskapet. Ved lekkasje kan det føre til fuktskader i konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.
Utettheter i fordelerskap bør utbedres og etablering av synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjestopper bør etableres.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang i 1.etasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-IU

Sikringsskap er plassert i gang i 1.etasje.
Innmat i sikringsskap ble oppgradert i 2021.
Det har vært løpende oppgraderinger på elektrisk anlegg siden 2015.
Det er fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført av selger. Elektriske arbeider utført av tidligere eier mangler dokumentasjon.
Det registreres dårlig innfesting på kabler i bod i kjeller.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
287 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk, men det er etablert lekkasjestopper.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder(over 20 år) er påregnelig.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg, spalteventiler i vinduer og oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.22 Våtrom: Bad i kjeller



Sluk på bad i kjeller.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har 15,5x15,5cm fliser på gulv. 20x20cm fliser og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppgradert i 2005.
Vannlås ble byttet i 2021.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Fallforhold til sluker tilfredsstillende, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Kravet i NS 3600 er minst 25mm, det måles 17mm.
Det registreres løs flis og riss/sprekker i flisfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det kan vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand og høydefoskkjell fra sanitærinstallasjon til terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer.
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.
Det er heller ikke synlig membran på vegg i kasse med rørføringer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jeg anbefaler å installere dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann. Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjhjørne med skillevegg i glassbyggerstein og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Hafa. 40cm bredt servantskap med glatt hvit front og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitært utstyr fremstår med normal slittasjegrad iht. alder.
TG-2 settes grunnet alder og forventet levetid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt, men grunnet alder er det påregnelig med vedlikehold og utbedringer i tiden som kommer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk, men mangler tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltakingen er tatt tidligere tatt fra bod mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%).
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.23 Våtrom: Bad i 2.etasje



Sluk på bad i 2.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har 60x30cm fliser på gulv og 20x20cm fliser i nedsenket dusjsone. 30x60cm fliser på vegger og 25x25mm mosaikkfliser på vegg til veggehengt toalett. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppgradert i 2012.
Nye gulvfliser, membran og slukrist i nedsenket dusjsone ble etablert i 2020.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til sluk i dusjsonen, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 3 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved kasse og vegghengt toalett.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater. Det bør vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra sanitærinstallasjon til terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Tettesjikt fremstår uten avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). Skyvedørsgarderobe og 120cm bredt servantskap med hvite slette skuffefronter med innfelt håndtak i stål, og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Tapwell.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres kun normal bruksslitasje på sanitært utstyr.
Det er ikke etablert en drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer, men det er usikkert om denne er tilkoblet innebygd sisterne eller rørfordelerskap. Åpnmingen er fuget igjen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon på utførelse bør fremskaffes.
Det bør eventuelt vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er avvik på mekanisk avtrekk.
Ved test med papir kom det tilluft fra avtrekksventilen.
Meningen er at fuktig luft skal trekkes ut av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Utbedring av feil på mekanisk avtrekk anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere For utbedring av gulv i dusjsone.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon fra arbeider utført i 2012.

6.24 Øvrig: påbygget vindfang og utvendig bod.

Beskrivelse

Det er etablert en påbygget del på boligen som inneholder vindfang og utvendig bod.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Påbygget del er etsablert over en utvendig bjelke som ligger ned mot terreng. Andre bærende fundamenter er ikke synlig.
Det registreres skjevhet i konstruksjonen.
Dette kommer mest sansynlig av feil på fundamentering.

Skjevheter i eldre boliger som dette er ikke unormalt og kommer normalt av manglende fundamentering og avvik opp mot bæringer etter dagens standard.
Skjevheter fører blandt annet til at dør subber i karm og skjevheter på gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av skjevt påbygg anbefales.

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Krogh, Kristine Langerud	9578-5997-4-746237	2025-05-12 22:00:49
Krogh, Karsten Primdahl	9578-5997-4-743212	2025-05-12 21:41:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0108/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bleikerfaret 71, 1387 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kristine Langerud Krogh, Karsten Primdahl Krogh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mars 2015

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: 26204749
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005: Nytt bad kjeller Admar AS 2012: Nytt bad 2. etasje Norsk Rørservice 2020: Dusjsone, nye fliser/sluk/membran bad 2. sal av Røyken & Hurum Entrepenør 2022: Ny vannlås bad kjeller av Røyken & Hurum Entrepenør

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005: Nytt bad kjeller Admar AS 2012: Nytt bad 2. etasje Norsk Rørservice 2020: Dusjsone, nye fliser/sluk/membran bad 2. sal av Røyken & Hurum Entrepenør

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

Nei

Eventuell kommentar: Begge bad er renovert av tidligere eier

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: I prospekt ved kjøp nevnte tidligere eier at nytt taktekke er utført engang på 2000 tallet og tak på carportene oppgradert i 2014 2021: Rehabilitering av pipe. Blikkbeslag på pipe for å hindre inntrengning av fukt. Flere enheter i rekken fikk gjort dette. K R Johansen Blikkenslagerservice.

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på om det er gjort med tidligere eier

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: Tidligere eier oppgraderte elanlegget v. Nicolae Daniel Fita i 2012 vi har ikke samsvarserklæring for denne jobben. Asker Elektriske (har samsv.) 2015 spots i kjøkken Elmesteren (har samsv.) 2016 div jobb kjøkken,gang, bad 2016 nye spots bad 2. sal 2016 ny termostat yttergang, trådløs bryter kjøkken 2017 tilkopling markise Borgen Elektriske (har bedt om samsv.) 2018 kjellerstue/lampe i bod/bryter 2019 gjøre klar føringsvei AMS ute, lys stue 2021 lamper 2021 jobb m sikringsskap m nye sikringer, ny kursfortegnelse, ny dimmer. 2022 utbedring av jordfeil 2022 ny termostat bad i kjeller 2023 Fast kopling etablert til varmtvannsbereder 2025 Div lys/stikk bad kjeller/bod/kjellerlys Borgen Elektriske løpende vedlikehold 2018-nå jeg får en

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Løpende vedlikehold, forhold med feil og mangler utbedret. 2021 jobb med sikringsskap bla.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 Ladeboks i carport i samsvar med gjeldende regler i carportsameiet av G4 Elektro

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 Rehabilitering av stikkledning v. TT Teknikk

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

Eventuell kommentar: Mener man før hadde en annen planløsning med kjøkken i eget rom. Dette er endret før tidligere eier til kjøkkenalrom mener jeg.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 Div jobb i kjøkken m armatur. Vann Bad Varme 2015 Fjernelse av Parafintank samt eksisterende rør/utstyr av HiTech Energy 2016 Ny renovering av fasade m kledning/vinduer/isolering av ART Byggeservice 2019 Terasse renovert av DRV Entrepenør 2023 Installering av mekanisk vannmåler av Asker Rør 2024 Spilevegg på terassesiden med nabo i 73

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Er installert radonsug i 2020 av Radonmannen etter forrige måling i januar 2020. Foreligger dokumentasjon om ønskelig, måling før radonsug var høyeste årsmiddelverdi i kjeller 220Bq /m3, stue 79Bq/m3.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Byttet vannlås i bad kjeller grunnet lukt Løs gulvflis på bad kjeller

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Feil i sikringsskap samt jordfeil avdekket og utbedret av Borgen Elektriske

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

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

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

Beskriv: Der er tilfelde av observasjon ute, håndteres løpende av Rentokil/Pelias. Har vært et tilfelde av rotte som gikk i fellen i hus våren 2024. Utbedret etter anbefaling fra Pelias med musebørste/Xcluder i sprekker og småhull under kledning mm. Flere feller plasert inne og ute, ingen aktivitet siden. Sølvkræ iblant på begge bad.

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

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

Beskriv: Gamle pakninger byttet på varmtvannsbereder etter vannskade.

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: 2021 Fukt v skyvedør, « Det ble ikke registrert skadelig fukt i gulvet på vår befaring.» takstrapport gitt til Takstmann 2023 Vannskade i kjeller grunnet kopling/pakning på varmtvannsbereder, utbedret via forsikringsselskap Fremtind med RECO Bygg og Skadeteknikk. Skadesak avsluttet, men avventer sluttrapport.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospekt ved kjøp 2015.

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?
Ja

Beskriv: Kun kortvarige endringer, nabovarsel om jobb i gangsti i forbindelse med utbedring av dårlig vanntryk ved andre enheter i VELet

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

Beskriv: Mangler digital vannmåler samt AMS grunnet fritak

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

Eventuell kommentar: Rotter i nabolaget er nevnt.

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: 33-0108/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Krogh, Karsten Primdahl	2025-05-12	Krogh, Kristine Langerud	2025-05-12

Identifikasjon: bankID Krogh, Karsten Primdahl

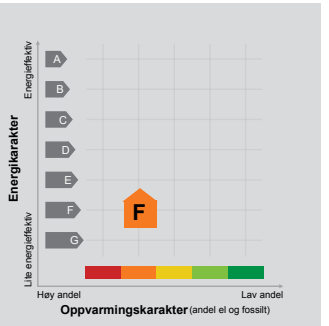
Identifikasjon: bankID Krogh, Kristine Langerud

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bleikerfaret 71
Postnummer	1387
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149797122
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113726
Dato	02.05.2025



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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2025 FOR BLEIKERFARET VEL

Tid: Onsdag 11. mars 2025 kl 19:00

Sted Bleiker barnehage, Sønnavind

Tilsted: Styret + 20 fremmøtte beboere

Saksliste:

1. **Åpning**
   Årsmøtet ble åpnet av styrets leder, Erik Mobæk

2. **Godkjenning av innkalling og saksliste**
   Begge ble godkjent

3. **Valg av møteleder**
   Bjørn Jetteng ble valgt til møteleder

4. **Valg av referent**
   Ellen M. Sandboe ble valgt til referent

5. **Valg av person til å undertegne protokoll sammen med møteleder**
   Espen Sjåberg ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder

6. **Gjennomgang og godkjenning av årsmelding og regnskap for 2024**
   Årsmeldingen ble lest i sin helhet, da det viste seg at denne ikke var blitt sendt ut sammen med endelig innkalling. Det ble en kort diskusjon etter Bleikerfarets «faste» årlige arrangementer, 17. mai-feiring og julegrantenning som ikke ble gjennomført i 2024. Begrunnelsen er, at dette bør være i «småbarn-foreldres» interesse og dermed deres ansvar å stelle i stand til, slik styret har tenkt og derfor ikke gjennomført.
   Mari Ugland Andresen og Pål Kjeldsen meldte seg straks som ansvarlige for julegrantenning for dette året.
   Sommerfest ble arrangert på initiativ av flere beboere og ble en hyggelig samling. Når været tillater det – vær impulsiv og «kall» sammen naboer. Slik det ble gjort i «gamle» dager. Det var allltid vellykket!
   Rentokil blir avviklet ila. April og ny leverandør av denne tjenesten, Pelias, vil bli satt i drift fortløpende.
   Både årsmelding og regnskap for 2024 ble godkjent.

7. **Gjennomgang og godkjenning av budsjett for 2025**
   Dette ble godkjent.

8. **Orienteringssak om vinterdrift**
   Styret ba om, at alle beboere MÅ bidra til snørydding for å lette kjøring og parkering i hele Bleikerfaret gjennom vinteren. Huseiere i langrekka har ansvar for sin del av gangveien, både snømåking og strøing. Snø som måkes utenfor carporter og garasjer må legges på tilrettelagte snødepoter – IKKE PÅ SNUPLASSEN. Det ble også pressisert viktigheten av å måke snø helt inntil steinmuren, ikke bare halvveis ut i veien.
   Styret ba også om forslag fra beboerne om mulighet for flere snødepoter.
   TILHENGERE skal hensettes på anvist plass på vinterstid. Så snart snøen er borte må hengerne fjernes og flyttes. Hvor? Saken er ikke løst!
   Det finnes ingen naturlig plass for hengere i Bleikerfarte gjennom resten av året.
   Innspill: leie plass ved fotballbanen som eies av Sameiet Bleikeråsen 128-172. Ta kontakt.

9. **Orienteringssak om gatelys rundt Kollen.**
   Undertegnede orienterte årsmøtet om brevet alle eiere av Kollen mottok i januar-25. VEILYS I PRIVATE VEIER, med sitat: Dere kan velge mellom tre alternativer for lys i private veier – 1. Avtale med kommunen om drift mot årlig kostnad. 2. Overta og drive veilyset selv. 3. Demontering og fjerning av anlegg
   Saken ble debattert og valget falt på punkt 1. Den årlige kostnaden per veilyspunkt vil være kr 1300,- inkl. Mva. Tilsammen kr 7800,- Årsmøtet avgjorde og godkjente dette.
   Innspill om kostnaden Carport Sameiet har for belysningen de står for, ble også enstemming godkjent, som en kostnad Vellet tar over.

10. **Standard og vedlikehold i Bleikerfaret.**
    Thor Adolfsen hadde bedt om å holde et innlegg med lysbilder på årsmøtet, om div. utbedringer/oppgraderinger av bomiljøet vårt. Omdømme til Bleikerfaret er ikke spesielt positivt lenger og vi har uteområder og bygningsmasse som bør utbedres og fornyes. Dette for å bedre de gode inntrykkene vi har vært stolte av tidligere.
    DET ØNSKES FORLAG TIL FORBEDRINGER!
    Behovet for mer initiativ og deltaglese, både på fellesarealene og privat er påkrevet.
    Thor ønsker å medvirke i styrearbeid, som «prosjektleder» for dette.

11. **Presentere nye styremedlemmer i henhold til rulleringsplan.**
    Nye styremedlemmer for 2025:
    - Niklas Hjelm, nummer 51

- Torstein Hall, nummer 87

- representant fra hus nummer 13, etter rulleringsplanen, var ikke tilstede.

Styremedlemmer som fortsetter 2. året:

- Erik Mobæk, nummer 31

- Merethe Christofersen, nummer 75

- Ellen M. Sandboe, nummer 99

Styremedlemmer som ble takket for innsatsen gjennom 2 år:

- Bjørn Jetteng og Ashis Bhandari.

For styret i Bleikerfaret Vel

Ellen M. Sandboe

Asker, 16. mars 2025

Espen Sjåberg

Bjørn Jetteng

Nye vedtekter for Bleikerfaret Carportsameie

(Endringer er uthevet i fet skrift)

§ 1

De berettigede eiere (ved skjøte på ideell eierandel) er forpliktet til å delta i og bekoste det nødvendige vedlikehold av carportanlegget ***og ladeanlegget for elbiler*** bestemt av årsmøte. ***Styret vedlikeholder oversikt over carporter og ladeanlegg. Det er brukere av ladeanlegget for el-biler som bekoster vedlikehold og forbruk knyttet til dette.***

Manglende innbetaling av utgifter til vedlikehold og eller forbruk knyttet til anleggene beskrevet over utløser etter 14 dager et purregebyr på kr 35,- Satsen justeres etter gjeldende regelverk.

Forsinket innbetaling utløser forsinkelsesrenter i henhold til regelverk:

Kalkulator for forsinkelsesrenten - regjeringen.no

Forøvrig følges satser og regelverket gitt etter lover og regler :

Forskrift til inkassoloven m.m. (inkassoforskriften) - Lovdata

Lov om inkassovirksomhet og annen inndriving av forfalte pengekrav (inkassoloven) - Lovdata

Manglende innbetaling av utgifter som beskrevet medfører inndriving etter inkassolovens bestemmelser.

§ 2

Carportsameiet har til formål å administrere bruk og vedlikehold av carportanlegg***.i*** sameie mellom de berettigede eiere angitt på liste.

I tillegg skal sameiet også sørge for at utgifter til ladeanlegg for elbiler vedrørende vedlikehold og strømforbruk fordeles mellom sameiere som er tilknyttet ladeanlegget. Utgifter knyttet til frakobling vil utføres av elektriker og belastes vedkommende sameier.

Manglende innbetaling av utgifter til strøm, vedlikehold og/eller frakobling følger samme bestemmelser som nevnt § 1.

Carporter i sameiet skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøy eller liknende (bil, tilhenger, motorsykler,sykler.) Det er ikke adgang til å benytte carporter for annen oppbevaring.

Det er ikke anledning til å benytte ordinært el-anlegg til lading av el-biler/-sykler eller liknende. Det samme gjelder kontinuerlig bruk av det ordinære el-anlegget i carportene.

Det er ikke anledning til å utføre bygningsmessige endringer i carportene med mindre dette er for å vedlikeholde carportene.

Manglende etterlevelse av avsnittene over kan medføre fjerning av innhold eller endring av carporter for hjemmelshavers regning. Manglende betaling av dette følger bestemmelsene beskrevet i § 1.

§ 3

Carportsameiet ledes av et styre på ***4*** medlemmer med ***1*** vararepresentant blant sameierne, for to år av gangen. ***Styrerepresentasjonen går på rundgang mellom sameierne.***

Styret velger selv sin formann **og sammensetning**. Avgjørelser i styret skjer med simpelt stemmeflertall. Formannen har dobbeltstemme ved stemmelikhet. Styret er beslutningsdyktig med minst tre representanter til stede.

§ 4

Styret handler med ansvar ovenfor sameierne, som i sameiermøtet trekker opp retningslinjer for styrets virksomhet. Sameiermøtet avholdes en gang i året, innen utgangen av april måned. Innkalling finner sted ved styret, og med 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet skal være styret i hende innen 14 dager før årsmøtet. Endelig innkalling med innkommede forslag skal distribueres 7 dager før møtet.

I sameiermøtet skal styret hvert år fremlegge planer for nødvendige tiltak i kommende år. Hovedpunkter i denne planen skal kunngjøres sammen med innkallingen. Avgjørelse treffes med simpelt flertall blant de tilstedeværende.

§ 5

En sameier kan ikke overdra sin rett i carportanlegget annet enn i forbindelse med overdragelse av sitt hus, hvortil retten er knyttet. (Jmf. sameieloven § 13) Deltagere i sameiet er fortrinnsberettiget til fremleie, på ellers like vilkår med andre. Før utleie finner sted skal godkjennelse fra styret ved formannen foreligge.

§ 6

Beslutning i styret og sameiermøtet er bindende og forpliktende for sameierene.Til finansiering av tiltak godkjent av sameiermøtet, og som skal iverksettes, kan styret innkreve av sameierene de enkeltes del av omkostningene. (jmf. sameieloven § 9)

§ 7

Tilføyelser eller endringer av disse vedtekter kan skje ved beslutning i sameiermøte. I innkalling skal det redegjøres for planlagte endringer. Avgjørelser treffes med kvalifisert (2/3) stemmeflertall blant de tilstedeværende.

Vedtatt på årsmøtet 13. mars 2023.

Referat fra årsmøte i Bleikerfaret Carportsameie, 18. mars 2025 i Bleikerfaret barnehage.

Til stede

Ellen Sandboe nr. 99, Eric Devalet nr. 55, Thomas Etholm Kjeldsen og Sanne Johnsen nr. 26, Mai-Gulll Johnsen nr. 9, Erik Mobæk nr. 31, Anders Kvammen nr. 39, Bjørn Jetten nr. 49, Iren Vagstad Ellingsen nr. 47, May-Grethe Engebretsen nr. 21, Maren Thuve nr. 57, Niklas Hjelm nr. 51, Odd Kjetil Røneid nr. 85, Trond Kopseng nr. 81, Rune Linland nr. 32,Pål Kjeldsen nr. 65, Mari Ugland Andresen nr. 37, Katrin Vestgøte nr. 34.

- ✓ Godkjent innkalling og agenda
- ✓ Valg av møteleder – som ble Pål Kjeldsen
- ✓ Valg av referent – som ble Katrin Vestgøte
- ✓ Til å signere protokollen ble Odd Røneid valgt

- ✓ Presentasjon av styret og gjennomgang av årsmelding v/Pål Kjeldsen. Det ble redegjort for styrets arbeid i 2024. Mye av tiden går til administrasjon med avlesning og fordeling og utsendelse av strømutgifter til el-bilene. Vi har ikke hatt økonomiansvarlig/kasserer siden mai, og styremedlemmene har etter beste evne forsøkt å ivareta oppgavene som tillegger kassererververvet. I forbindelse med regnskapet for 2024 fikk vi hjelp av et par av sameiets medlemmer og kan således presentere et fullverdig regnskap og oversikt over økonomien til årsmøtet. Sameiet har en sunn økonomi, men alderen begynner å sette sitt preg på både bygg og el-anlegget i carportene.

- ✓ Det er innhentet tilbud på oppgradering av anlegget. Tilbyderne var Asker Elektriske og AIDA Elektriske. Av tilbudene var det Asker Elektriske som kom best ut, og de ble valgt til å gå videre med. Det vil være formålstjenlig å ligge i forkant med oppgraderinger av både funksjonelle og sikkerhetsmessige hensyn.
  Det ble samtidig bestemt å bestille en EL kontroll av hele anlegget. Etter en slik kontroll får vi 2-3 måneder på oss til å utbedre feil og mangler.

- ✓ Sameiet har tre utleiecarporter, og vil bli tilbudt alle sameierne for ny utleieperiode som er fra 1. juli 2025 til 30 juli 2027. Det blir sendt ut info ila 1. halvår 2025.

- ✓ Kassererververvet vil vi måtte jobbe videre for å dekke, men det er mulig å håndtere i en periode til, med løsningen som ble benyttet i 2024. Imidlertid er dette ikke en ønskelig måte på sikt og avhengig av bidrag fra «frivillige» Styret må jobbe for å finne en mer funksjonell og langsiktig løsning.

- ✓ Gjennomgang av regnskap. Regnskap godkjent, med noen kommentarer:

  Det gjenstår noen punkter som skal utbedres ifm. etterkontroll av ladeanlegget. Dette er det leverandør G4S, som skal utbedre og følges opp av styret.

  SIM-kort utgifter til avlesning, strøm til el-ladere har økt betraktelig. Defa har levert en proprietær løsning som bl.a. gjør oss avhengig av å bruke dette systemet for avlesning. Dette ble også adressert på fjorårets årsmøte da det ikke er en bærekraftig løsning på sikt. Noen mener at ladeboksene allerede er utdatert. Se for øvrig nærmere om dette i punktet under «Ladeanlegget».

- ✓ Valg av nye styremedlemmer. Med utgangspunkt i vedtektene for BF Carportsameie skal styrevervene gå på rundgang/rullering mellom boenhetene. Status er at Rune Linland nr. 32, Maj-Gull Johnsen nr. 9 og Katrin Vestgøte nr. 34 går ut av styret. Mari Ugland Andresen og Pål Kjeldsen er ikke på valg.
  Inn kommer: May-Grethe Engebretsen nr. 21, Kjell Sellevoll nr. 23 og Jan Daleng nr. 67

- ✓ Oppgradering el-anlegg i carporter.
  Styret har innhentet tilbud på oppgradering av stikkontakter, brytere og belysning i carportene. Anlegget er gammelt og selv om noen enheter har fått byttet dette selv, er det behov for en oppgradering – ref. Årsmelding. Pål Kjeldsen viste to ulike tilbud som er hentet inn. Det er behov for å gjøre ytterligere undersøkelser vedrørende hva som trengs av oppgradering. For eksempel bør også koblingsboksene kontrolleres og muligens skiftes. Ved kontroll og gjennomgang vil vi kunne få et pålegg om å bytte anlegget, ref. bl.a. brannsikkerhet. Styret må jobbe videre med dette. Det er lagt inn et forslag om å ta dette suksessivt ila de neste tre årene (ref. budsjettforslag). Sannsynligvis vil det på alle måter være bedre å ta hele anlegget i en omgang. Dette vil medføre en større kostnad som må fordeles på enhetene som en engangssum. Imidlertid konkluderte årsmøtet med at dette ville være den beste løsningen. Sameiet har penger på «bok», men dette er ikke nok til å ta hele oppgraderingen. Første punkt vil derfor være å sørge

for en kontroll- og tilstandsrapport, og deretter sette i gang prosjektet. Det vil muligens bli behov for et ekstra møte blant sameierne i forbindelse med dette.

✓ Det ble fremlagt to alternative budsjetter, der ett av alternativene innebærer en økning av kontingenten for 2025 med 500 kr, til 2.000 pr. år. Etter en kort diskusjon ble det vedtatt å øke kontingenten til 2.000 med 16 mot 2 stemmer. En økning i kontingent vil gi oss muligheten til å sikre en lavere kostnad pr. enhet ved oppgradering av el-anlegget som beskrevet over.

✓ Ladeanlegget; vi har pt. ingen serviceavtale eller vedlikeholdsavtale med leverandøren av ladeanlegget. Hver enkelt beboer eier ladeboksen og disse er allerede i ferd med å bli utdatert da de bl.a. ikke lenger er i produksjon. Stamverket er imidlertid bra. Det ble besluttet å sette ned en gruppe blant de som har el-ladere for å se på løsninger som vil fungere bedre og sikre at drift og vedlikehold av selve ladeboksene fungerer også fremover. Thomas Etholm Kjeldsen i nr. 26 og Bjørn Jetteng i nr 49 påtok seg oppgaven med å se på andre løsninger og komme med nye tilbud.

✓ Eventuelt punkter.

Det er fremdeles mye rot og skrot i enkelte carporter. I vedtektene § 2: «Carporter i sameiet skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøy eller liknende (bil, tilhenger, motorsykler, sykler.) Det er ikke adgang til å benytte carporter for annen oppbevaring. Det er ikke anledning til å benytte ordinært el-anlegg til lading av el-biler/-sykler eller liknende. Det samme gjelder kontinuerlig bruk av det ordinære el-anlegget i carportene. Det er ikke anledning til å utføre bygningsmessige endringer i carportene med mindre dette er for å vedlikeholde carportene. Manglende etterlevelse av avsnittene over kan medføre fjerning av innhold eller endring av carporter for hjemmelshavers regning».

Styret vil sørge for informasjon om dette til sameierne, og med en frist om å sørge for at carportene brukes kun til formål som nevnt over. Dette har noe med både brannsikkerhet og orden, å gjøre. Det settes en frist for å rydde opp, og med konsekvenser som nevnt over for de som ikke etterkommer dette. Gjerne i forbindelse med vårdugnad.

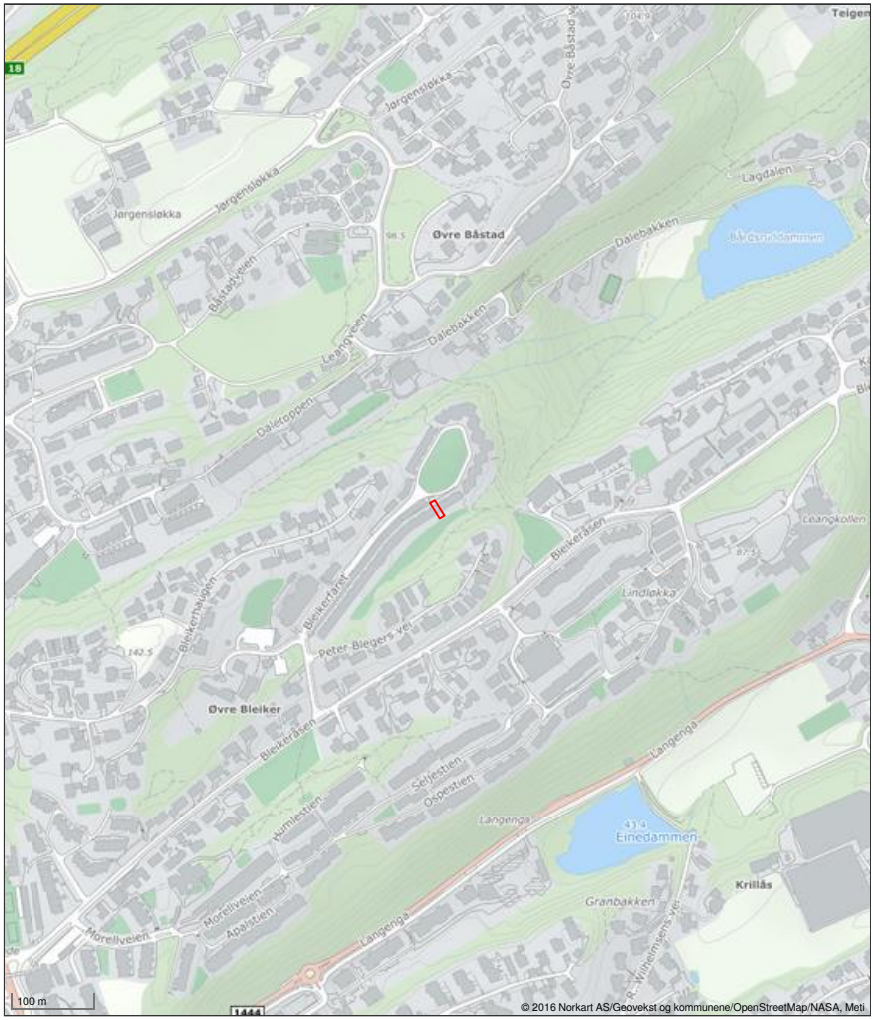
✓ Bleikerfaret Vel har tatt initiativ v/Adolfsen til å få fokus på hvordan vi ønsker å ha det i vårt nabolag. Det ble vist til bl.a. manglede vedlikehold av fasader/beising av hus, overgrodde hager, hengere og annet utstyr på fellesområder, ødelagte lekestativ, skjeve og gamle skilt, rustne og rotete tørkerom mm.

Dette går også utover hvordan området oppfattes av både besøkende og mulige boligkjøpere og kan i verste fall forringe verdien av våre boliger. Dette punktet ble tatt inn i første omgang som en informasjon til carportsameiet, men et samarbeid med Bleikerfaret Vel om en oppgradering kan bli aktuelt. Bleikerfaret er ikke et borettslag, men det påhviler likevel den enkelte eier å sørge for at egen enhet og fellesområder blir holdt i orden og at verdien av eiendommene ikke forringes. Initiativet blir videreført av Bleikerfaret Vel, og støttes av Bleikerfaret Carportsameie.

Referent Katrin Vestgøte nr. 34, Asker 25. Mars 2025

Utskriftsdato: 06.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 54/92//



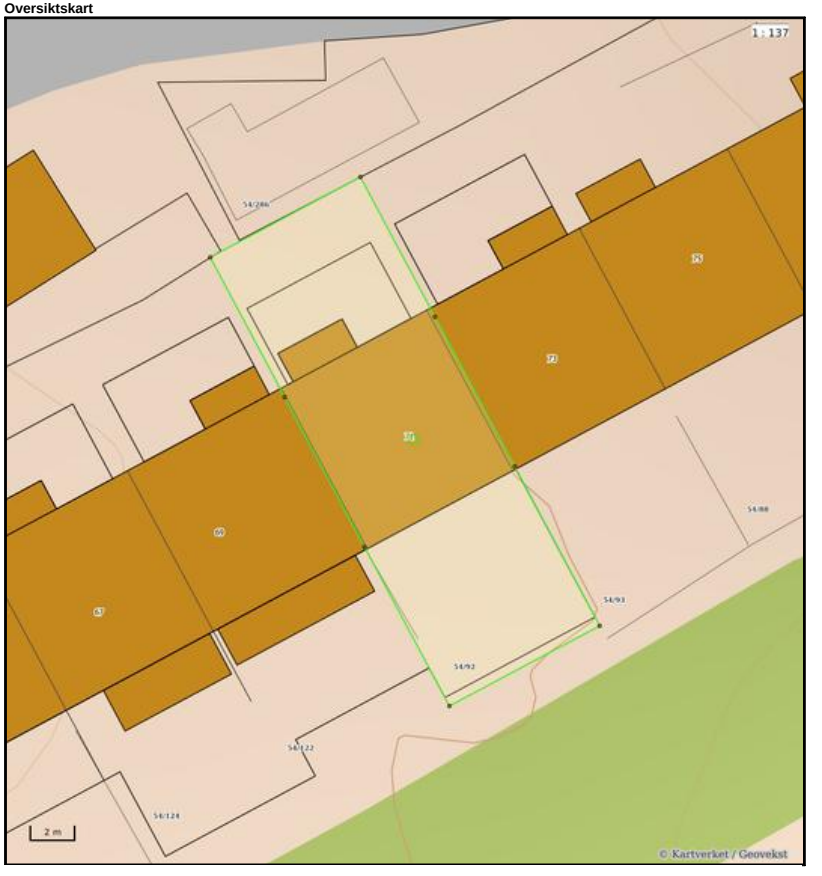
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Asker	3203	-	54	/	92	/	0	/	0



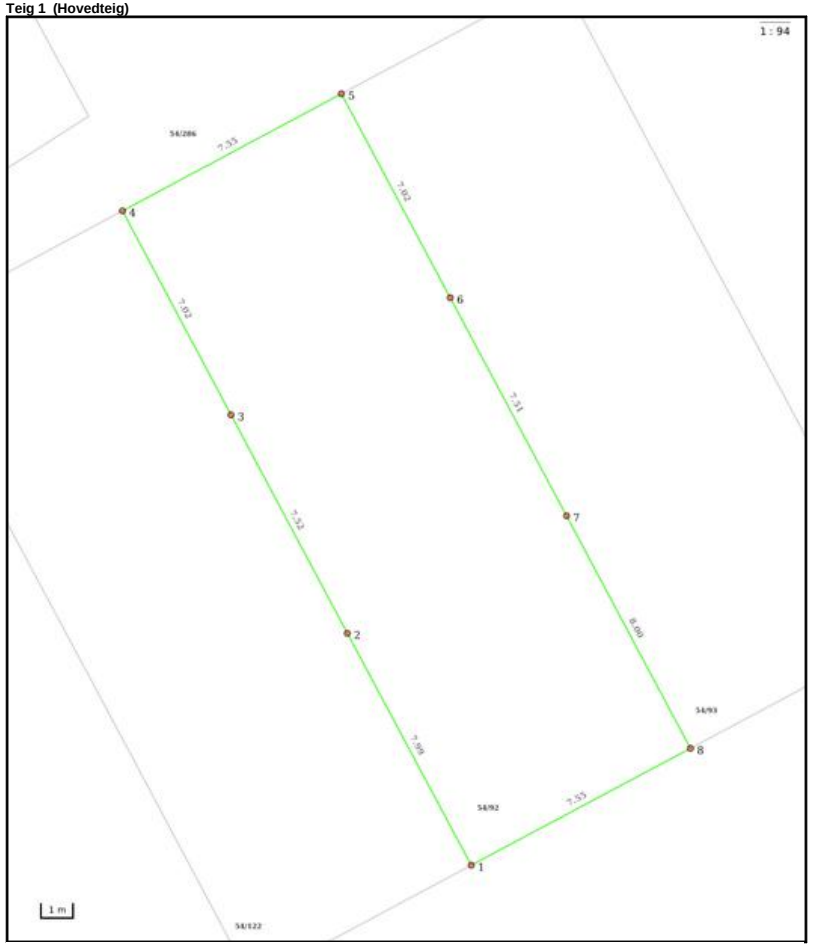
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 170,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 554,39	581 680,63	7,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 561,07	581 676,24	7,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 567,36	581 672,12	7,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 573,23	581 668,27	7,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 577,37	581 674,58	7,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 571,50	581 678,43	7,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 565,22	581 682,55	8,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 558,53	581 686,94	7,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 54/92
Adresse: Bleikerfaret 71
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 06.05.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bleikerfaret 71, 1387 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 260,57 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	3 600,58 kr
Vann	6 856,50 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.05.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bleikerfaret 71, 1387 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 170 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 170 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1
	Delareal 170 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 170 m^2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220130
Navn	Del av Øvre Bleiker, GBNR. 54/1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.07.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/311/130_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 170 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

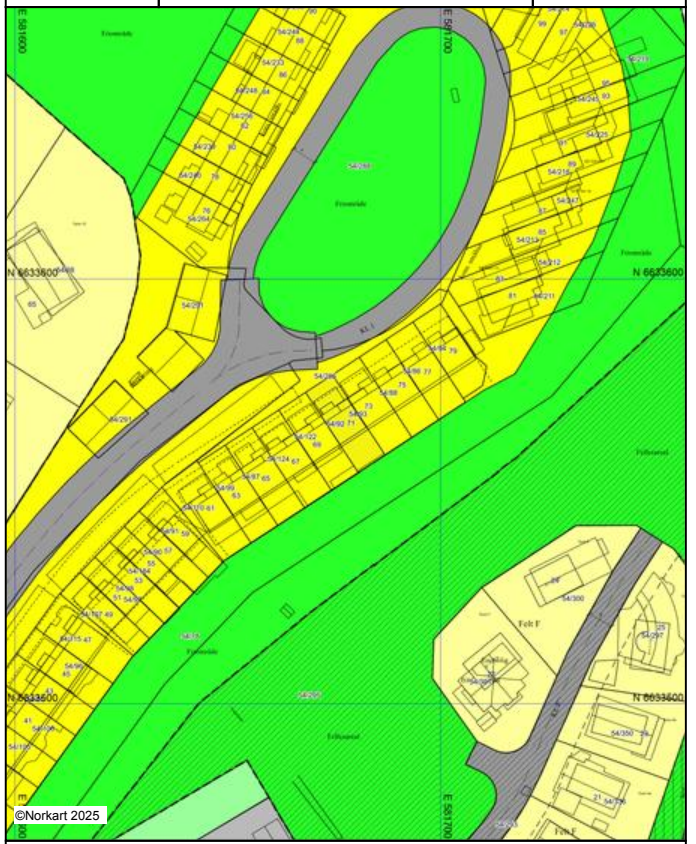
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/92
Adresse: Bleikerfaret 71
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

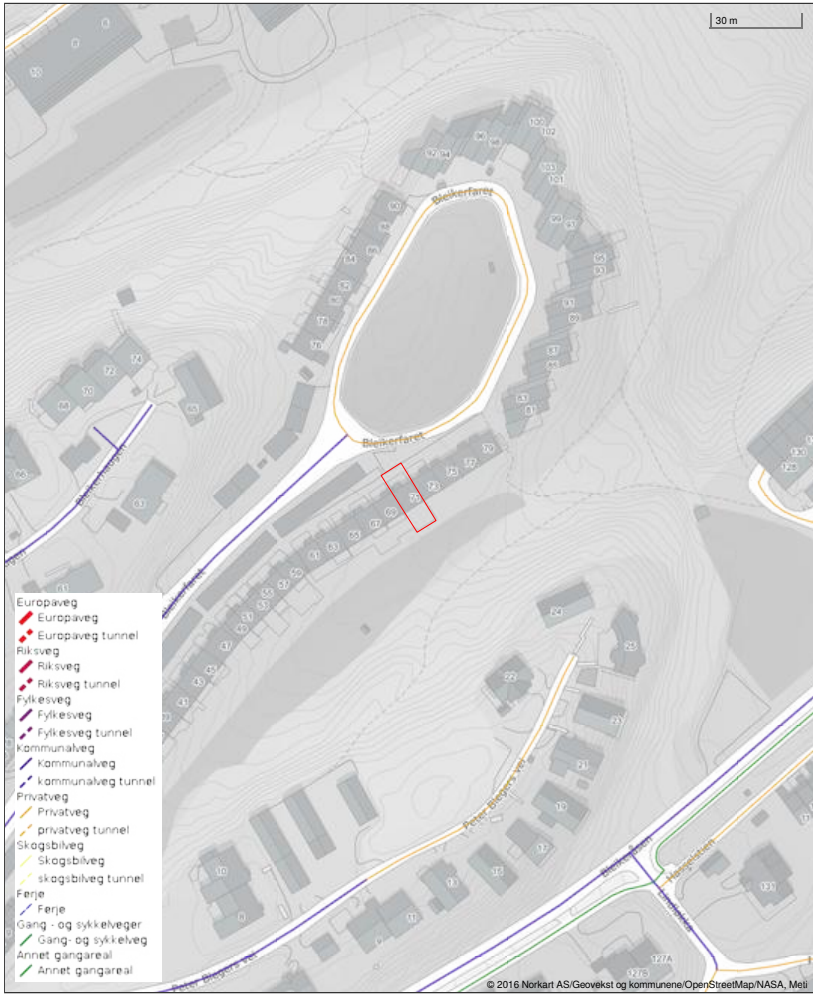
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Turveg
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008
- Parkeringshus/-anlegg
- Naturområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 06.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 54/92//



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

Asker kommune

Ledningskart

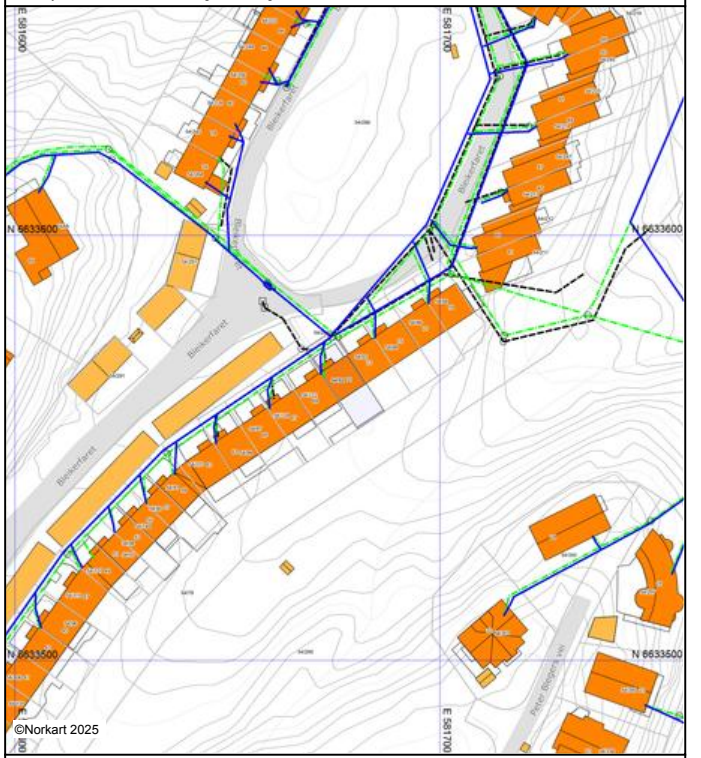
Eiendom: 54/92
Adresse: Bleikerfaret 71
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 33-0108/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bleikerfaret 71 1387 ASKER

Betegnelse: Gnr 54, bnr 92 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 285 (ideell andel 1/54) / Gnr 54, bnr 286 (ideell andel 1/39) / Gnr 54, bnr 287 (ideell andel 1/39) 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