

Dagslettveien 13B



Velkommen til

# Dagslettveien 13B



Salgsoppgaven produsert 31. mars 2025

# Spikkestad

## Praktisk rekkehus over 2 plan - Fine uteplasser - Solrikt - Peis - Garasjeplass - Barnevennlige og landlige omgivelser

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 600 000,- |
| Omkostninger | 110 550,- |
| Totalpris | 3 710 550,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 500,- |
| BRA-i | 79 kvm |
| Totalt BRA | 89 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Rekkehus |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1993 |


| | |
|---|---|
| Megler | Håkon Borgund Espeseth |
| Telefon | 452 71 262 |
| E-post | h.espeseth@nordvikbolig.no |


13B







## Kort fortalt

Velkommen til Dagslettveien 13B, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

Lyst og trivelig rekkehus over to etasjer med gjennomtenkt planløsning og gode solforhold. Inneholder entré, stue med utgang til sørvendt terrasse, kjøkken, vaskerom/toalett, bad og tre soverom – hvorav ett ikke er godkjent for varig opphold.

Boligen har en barnevennlig beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde med nærhet til skog, mark og flotte turområder med stier, småvann og lysløyper. Her er det gangavstand til barnehage, skole, fritidsaktiviteter og offentlig transport, samt kort vei til Spikkestad sentrum med dagligvarebutikker og andre servicetilbud. Et godt utgangspunkt for en aktiv og praktisk hverdag i grønne omgivelser.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 79 kvm |
| BRA-e: | 10 kvm |
| Totalt BRA: | 89 kvm |
| TBA: | 25 kvm |

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 43 kvm: Entré/gang, toalett/vaskerom, stue og kjøkken.
2. etasje 36 kvm: Gang, bad og 3 soverom (det ene soverommet er ikke godkjent for varig opphold. Se pkt. om ferdigattet for mer informasjon).

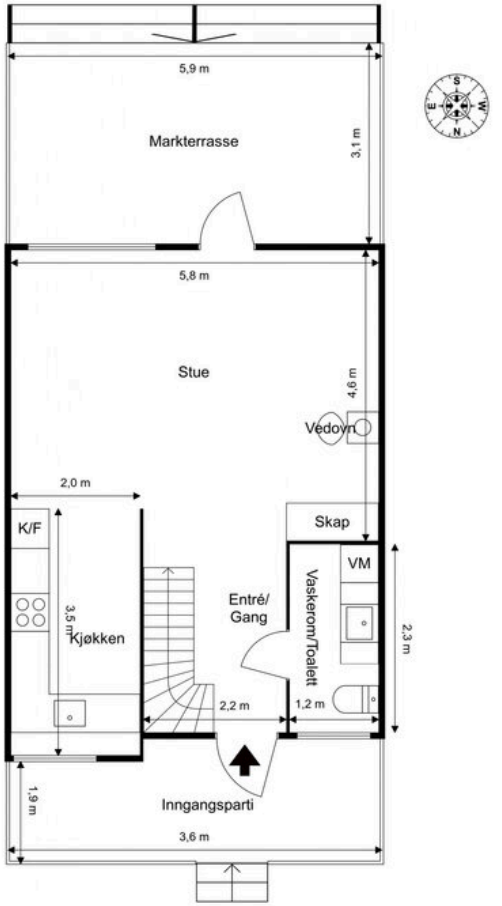
Eksternt bruksareal (BRA-E):
Bod i garasjekjeller, 10 kvm.

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.
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 25.03.2025, utført av Joakim Langbråten v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

# Dagslettveien 13B, 3430 Spikkestad

## 1. Etasje




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













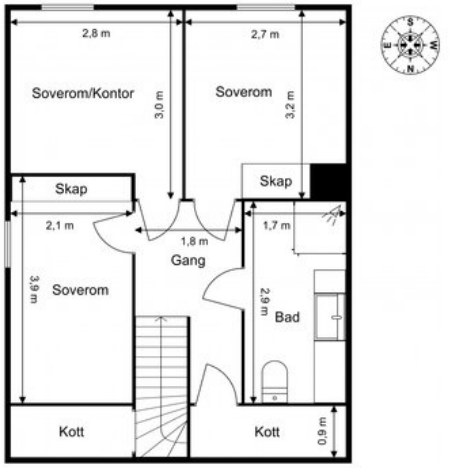






# Dagslettveien 13B, 3430 Spikkestad

## 2. Etasje




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.














C.J.B
1836
APPLES
JOTUN
GARTNERHALLEN







# Ditt nye nabolag?

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Spikkestad, med kort vei til barnehage, skole, offentlig transport og dagligvarebutikk.

Nærområdet byr på flotte naturopplevelser med kort avstand til skog og mark. Kjekstadmarka er et populært turområde med turstier, lysløyper og idylliske småvann med mulighet for fiske.

Spikkestad har et aktivt idrettsmiljø gjennom ROS IL, som tilbyr en rekke aktiviteter for både barn og voksne. I tillegg finnes det flere fritidstilbud i nærområdet, som Røykenbadet med basseng, treningssenter og klatrevegg, samt Kjekstad golfbane.

Det er gangavstand til Lahellholmen, og kun noen få minutters kjøring til Engersand friluftsområde med flotte badeplasser. Like i nærheten ligger også Hyggen, kjent for sine utendørs klatrevegger og fine badeområder.

For den som ønsker å benytte kollektivtransport, går det tog fra Spikkestad stasjon mot Oslo, og det er bussforbindelser fra nærliggende holdeplass med avganger til blant annet Drammen, Røyken og Sætre.






SPIKKESTAD UNGDOMSSKOLE


ikkestad

# Dagslettveien 13B

Nabolaget Dagslet/Brøholt - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Spikkestad skole (1-7 kl.)** | **5 min** |
| 396 elever, 22 klasser | 2.9 km |
| **Spikkestad ungdomsskole (8-10 ...** | **6 min** |
| 251 elever, 15 klasser | 3.4 km |
| **Røyken videregående skole** | **13 min** |
| 820 elever | 9.6 km |
| **Bleiker videregående skole** | **24 min** |
| 460 elever, 32 klasser | 19 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Brøholt** | **6 min** |
| Linje 261 | 0.6 km |
| **Spikkestad stasjon** | **23 min** |
| Linje L1 | 2 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **1 t 2 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 15 min** |

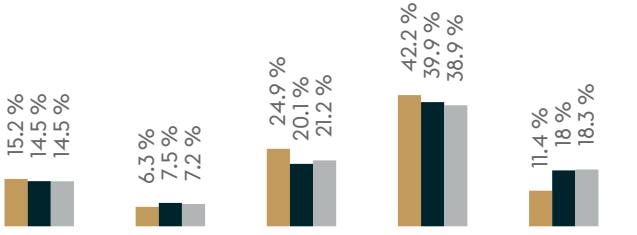
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Carpe Diem barnehage (1-5 år)** | **17 min** |
| 43 barn | 1.4 km |
| **Spikkestad Kanvas-barnehage (1...** | **21 min** |
| 57 barn | 1.8 km |
| **Helledammen Fus barnehage (0-5...** | **22 min** |
| 26 barn | 1.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Spikkestad** | **20 min** |
| **Kiwi Spikkestad** | **21 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Dagslet/Brøholt | 1 133 | 488 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

### Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Spikkestad skole | 19 min |
| Engersand | 5 min |
| AK Fryktløs | 21 min |
| Yogahuset | 8 min |

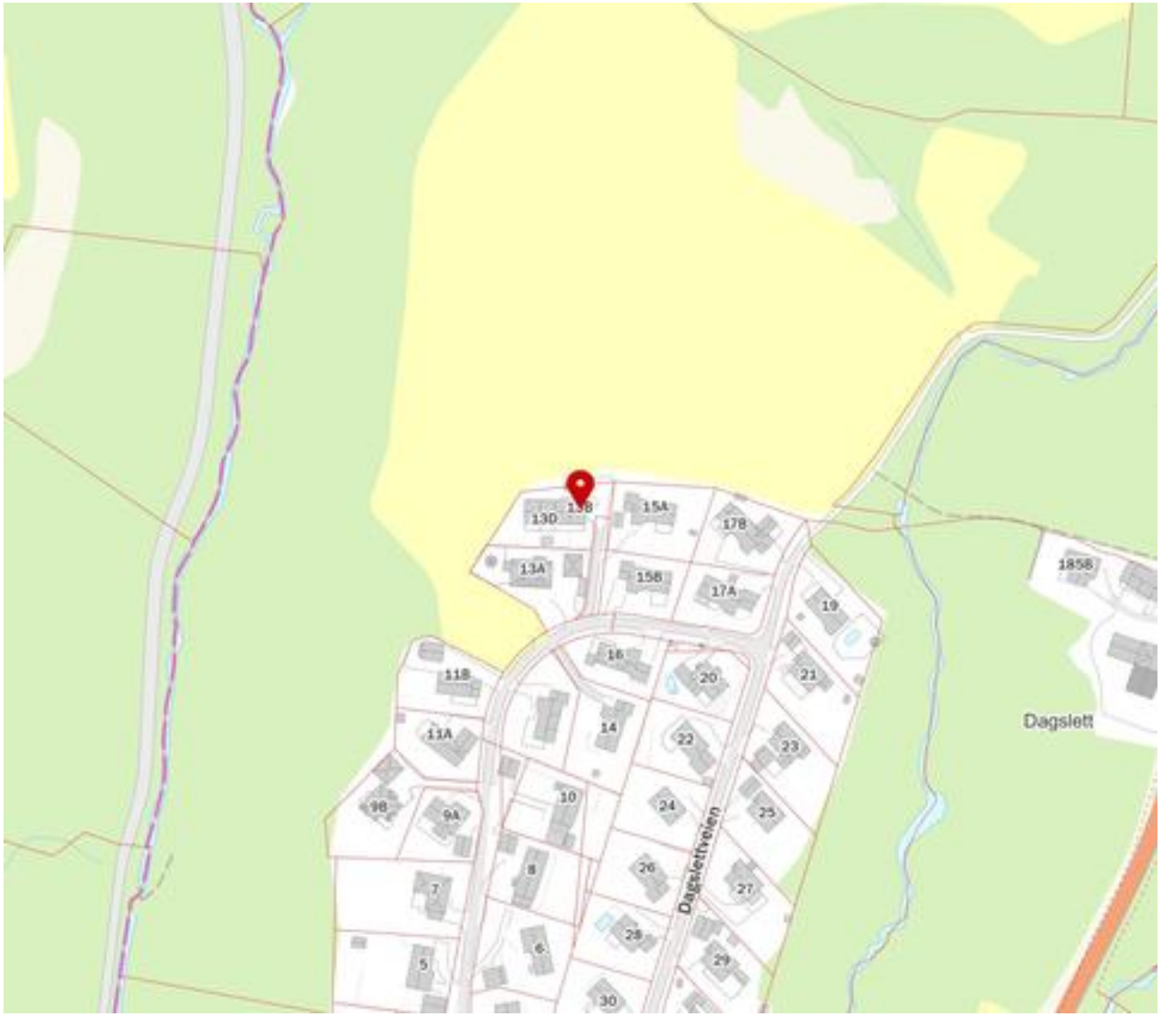
*«Koselig, for det er så mange andre barnefamilier i umiddelbar nærhet. Rolig, selv om vi bor tett, sjelden støy fra naboene.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

### Støynivået
Lite støynivå 93/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100




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

# Dagslettveien 13B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
33-0070/25

### Boligtype
Rekkehus

### Adresse og betegnelse
Dagslettveien 13B, 3430 SPIKKESTAD
Gnr 284, bnr 81, snr 1 (ideell andel 1/1)  i Asker kommune

### Selger
Margrethe Hongslo

### Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
90 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
91 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 691 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 710 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1993

### Etasje
2

### Antall soverom
2

### Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Boligen har adkomst via en nordvendt, skjermet markterrasse på ca. 7 kvm. Lys og innbydende entré med naturlig lysinnslipp fra glassfelt i inngangsdøren. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy, og det er praktisk garderobeskap for oppbevaring. Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk og har direkte adkomst til både kjøkken, vaskerom/toalett og stue.

Stue
Stuen har en lys og trivelig atmosfære med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Rommet har en praktisk utforming med naturlig plass til både spisebord og sofagruppe. Vedovnen gir god varme og gjør stuen lun på kjølige

dager. Fra stuen er det utgang til en sørvendt markterrasse på ca. 18 kvm med gode solforhold. Her er det god plass til forskjellige utemøbler i ulike soner.

Kjøkken
Stilrent og funksjonelt kjøkken fra 2016 med innredning fra IKEA. Innredningen har klassiske, profilerte fronter – hvor deler av overskapene har innfelt glass som gir et elegant preg. Laminert benkeplate gir rikelig arbeidsflate, og det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra HansGrohe. Over benk er det mørke kjøkkenplater med horisontalt mønster som gir fin kontrast mot de lyse overflatene. Det er lys både under overskapene og inne i enkelte skap, samt stikkontakter på vegg for enkel tilgang til kjøkkenapparater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Over stekesonen er det montert mekanisk avtrekksvifte, og det er også plassbygget benkebereder i innredningen.

Soverom
I boligens andre etasje er tre rom som benyttes som soverom. Hovedsoverommet er innredet med dobbeltseng, nattbord og garderobeskap, og fremstår som et lyst og luftig rom med god plass. Det andre soverommet er innredet med seng, nattbord og garderobeskap. Det tredje rommet er innredet som kontor med skrivebord og kontorstol. Dette rommet er ikke godkjent for varig opphold. For mer informasjon, se punktet om ferdigattest.

Bad og vaskerom
Boligen har to lyse og funksjonelle baderom, ett i hver etasje. Hovedbadet i 2. etasje har servantskap med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt servant med ettgreps armatur fra Oras. Speilfliser og vegghengt belysning gir rommet et lyst uttrykk. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett, reflektorovn og naturlig avtrekk.

I 1. etasje finner du et kombinert toalettrom og vaskerom. Rommet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Element. Over vasken er det speil- og veggskap med god oppbevaringsplass. Det er gulvstående toalett, reflektorovn og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i praktisk søyleløsning.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, vinylfliser, belegg og laminat.
Vegger: Malte flater, malt panel og flis på bad.
Himling: Hovedsakelig malt panel.

## Parkering
Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjekjeller. I tillegg følger det med en oppstillingsplass på felles uteområde, som også benyttes som gjesteparkering.

## Modernisering og påkostninger
2025:
- Stoppekran til vaskemaskin ble skiftet av Asker Rørleggermester AS.

2024:
- Taktekkingen ble fornyet med overflatebehandling.

Tidligere oppgraderinger (år ikke spesifisert):
- Nytt kjøkken med tak og downlights, samt nytt gulv i 1. etasje
- Varmtvannsbereder byttet samtidig med kjøkkenoppussing
- Nytt gulv i gangen og to av soverommene i 2. etasje
- Diverse oppgraderinger av overflater
- Bytte til automatsikringer i sikringsskapet

## Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Overflateoppussing gjort i 2011. Det ble flislagt 3 av 4 vegger. Original panel fjernet, byttet ut med gips. Gipsplater påført smøremebran, før de ble flislagt. Dusjkabinett ble byttet samtidig.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Ble lagt ny membran på 3 av fire vegger som ble flislagt. Aldri blitt dusjet direkte på vegg, har alltid være dusjkabinett på badet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takfornyting og sjekk av undertak , April 2024 - Viken taksenter. Bytte av takrenner (hele bygget), 2008 - Tec7 bygg A/S Montering av peis / ovn, 2011 - Murmester Reidar Førde.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Askestad-Aas Elektro AS , Feilsøk og bytte automat bad oppe - 2006. Askestad-Aas Elektro AS , Fjernet stikk i stue, montert boks på kurs - 2011 Askestad-Aas Elektro AS , Feilsøk jordfeilvarsler, byttet innmat i skap - 2012. Elektrotjenester AS - Montering av Spoter / stikk stue, samt el.arbeid ved oppussing kjøkken - 2015.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 2015.

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: Rørlegger Sjur Horgen, bytte av frostfri utekran - 2014 Rørlegger Sjur Horgen, Bytte av vannrør fra kobber til plast fra hovedinntak til kjøkken + varmekabel - 2016 Tørertjenester AS, Isolering av vannrør garasje, innkassing rør bad - 2016.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Vidar Brastad, Heving av tak, utbygging av tidligere bod til nytt rom - 1999.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Vindu på et av soverommene er punktert.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja.
Beskriv: Feil på jordfeil bryter, er byttet m/papirer.

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

Beskriv: Vann inn har tidligere fryst , utbedring utført med isolasjon og varmekabel fra hovedkran og inn i bolig.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Takst v/ boligsalg Mars.2025.

## Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

## Byggemåte

Rekkehus er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i lettklinker (leca) med pusset overflate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG3:
- Vindu i soverom (2. etasje): Råteskader i karm.
Utbedringskostnad: 10 000–50 000,- (for utskifting av vindu/belistning).

- Etasjeskiller og gulv (stue i 1. etasje): Høydeavvik over 30 mm totalt.
Utbedringskostnad: Ingen umiddelbar kostnad oppgitt.

- Toalettrom/Vaskerom: Mangler ventilasjon.
Utbedringskostnad: 10 000–50 000,-.

- Bad: Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ikke fall til sluk, registrert motfall. Inspeksjon av sluk er manglende grunnet dusjkabinett.
Utbedringskostnad: 150 000–300 000 kr.

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Over halvparten av forventet brukstid er passert. Grunnmursplasten mangler topplist, og fall i terrenget er utilstrekkelig i henhold til dagens anbefalinger.
- Grunnmur og fundament: Det er registrert avflassing og sprekker i utvendig overflatebehandling.
- Markterrasse ved stue: Terrassebord er værslitte med synlig slitasje og nedbøyning.
- Markterrasse ved inngangsparti: Tilsvarende slitasje og nedbøyning i terrassebord som ved stuen.
- Vinduer og dører: Punkterte vinduer, værslitte karmer og harde tettelister. Ytterdør mangler brannmerking, og enkelte dører tar i karm.
- Yttervegger: Manglende musebånd og liten eller fraværende lufting i nedkant av kledning.
- Loft (kaldtloft): Misfarging i undertak og begrenset/mangelfull ventilasjon av

takkonstruksjonen.
- Renner og nedløp: Beslag har passert forventet levetid, og det er registrert buling/skjevheter i takrenner og nedløp.
- Takkonstruksjon: Manglende insektstetting ved luftespalter i gesimser.
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på taktekking og undertak.
- Ildsted/skorstein: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke.
- Kjøkken: Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannledninger: Vannrør fra bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt):
- Elektrisk anlegg: Manglende samsvarserklæringer. Kun forenklet kontroll gjennomført.
- Varmesentral: Eier er ikke kjent med eventuell oljetank.

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

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

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### 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

E - 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 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue
- Reflektorovn på bad og vaskerom
- Varmtvannsbereder (ca. 120 liter, fra 2016)
- Varmekabel i vannrør i yttervegg (frostsikring)

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. 7 504 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 500,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold av bygning og fellesarealer.

### Kommunale avgifter

Kr 14 829,-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 650,- pr. år
Velforeningen Dagslettveien

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Forsikring: DNB/Fremtind, kr. 6 925,- pr. år.
Vedforbruk: Ca. 1 000–1 500 liter ved per år.
Fiber via Telenor: Internett, kr. 859,- pr. mnd., TV, kr. 499,- pr. mnd.
Dagslettveien veilag: kr. 2 600,- pr. år for drift og vedlikehold, inkludert brøyting av privat vei.
Velforeningen Dagslettveien: kr. 650,- pr. år for drift og vedlikehold av fellesarealer som lekeplass.

Faste løpende kostnader som forsikring, strøm, tv abonnement, Internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, økt hastighet på bredbånd etc.

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 861 417,-
Som sekundærbolig: kr 3 445 669,-

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: 1 008 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Det foreligger ikke noen formell regulering eller fordeling mellom seksjonene. Likevel benytter hver seksjon en naturlig del av tomten i tilknytning til egen bolig som hage. For Dagslettveien 13B gjelder dette hageområdet som ligger i forlengelse av boligen mot sør.

Boligen har to markterrasser som gir gode uteplasser gjennom hele dagen. Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse med sol store deler av dagen – perfekt for avslapning og måltider i solen. Ved inngangspartiet finner du en nordvendt terrasse med kveldssol, som egner seg godt som en lun og skjermet plass for ettermiddagskaffen. Tomten grenser til felles grøntarealer og ligger i et barnevennlig og rolig nabolag.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Bebyggelse

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med en kombinasjon av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger i et rolig og etablert nabolag.

### Skoler og barnehager

Carpe Diem barnehage
Spikkestad Kanvas-barnehage
Helledammen Fus barnehage

Spikkestad skole (1-7 kl.)
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.)
Røyken videregående skole

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.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.06.1994.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger, datert 02.02.1993 og 11.10.2000. Tegningene av 1. etasje stemmer med dagens bruk.
De utvendige tegningene fra 2000 viser at det har vært et takløft, men tegningene av 2. etasje samsvarer ikke med dagens bruk. Tilleggsdel (s-rom), loft og klær er gjort om til soverom/kontor, 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 via offentlig vei frem til området, deretter via privat stikkvei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via privat stikkledning. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen Dagslettveien 13B, gnr. 284 bnr. 81 i Asker kommune, omfattes av både en reguleringsplan og kommuneplan.

Den gjeldende reguleringsplanen har plan-ID 062762750020 og bærer navnet Dagslett Området. Dette er en eldre reguleringsplan som ble endelig vedtatt 19.01.1989, og som regulerer eiendommen til boligformål. Hele tomtearealet på 1 007 $m^2$ omfattes av denne planen.

I tillegg er eiendommen en del av kommuneplanens arealdel for Asker 2023–2035, med plan-ID 2020100. Denne planen ble endelig vedtatt 13.06.2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), og ligger innenfor hensynssonen H350_3, som gjelder brann- og eksplosjonsfare. Området omfattes også av det geografiske styringsområdet «Nullvekst sør», og det er fastsatt bestemmelser knyttet til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller kommunen.

Selger opplyser om nabovarsel i 2019 angående utbygging av riksvei E134 Dagslett - E18 A1 Vitbank.

### Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
11.11.2024 - Dokumentnr: 2223160 - Jordskifte
Jordskifte 23-040908REN-JVVI/JDRA DAGSLET VEL
Meglers kommentar: Gjelder etablering av veilag, fastsettelse av gebyrer til jordskifteretten og fordeling av disse. Et jordskifte innebærer at det har vært en rettslig prosess gjennomført av jordskifteretten for å avklare, endre eller fastsette eiendomsforhold – typisk grenser, rettigheter eller fellesarealer.

Seksjonering:
23.12.1992 - Dokumentnr: 18244 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/5

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2025

### Ansvarlig megler

Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

### Meglerforetaket

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

Vedlegg

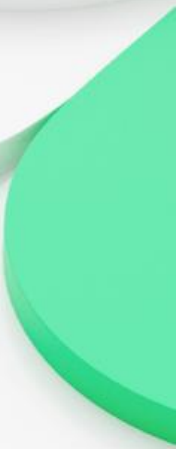
# Dagslettveien 13B

# Dagslettveien 13B
# 3430 SPIKKESTAD

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Rekkehus (selveier)
Byggeår: 1993
BRA: 89 m$^2$
BRA-i: 79 m$^2$





### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 5 | 13 | 4 | 2 |

Supertakst
GNR: 284 BNR: 81 SNR: 1

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Dagslettveien 13B
3430 Spikkestad

## 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/28869

## 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 TG3

### Vinduer og dører

**Oppsummering**

TG3: Vindu soverom 2.etasje. Det registreres råteskader i karmer.

TG2:
Vindu på et av soverommene er punktert.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu/innerdører tar i karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
2 etasje:
Vinduer er fra 1991/92
Innerdør med ukjent alder.

1. etasje:
Vinduer/terrassedør er fra 1991/92.
Innerdører med ukjent alder.

**Anbefalte tiltak**

Vindu i soverom i 2 etasje må byttet. Prisestimatet gjelder for bytting av vindu/belistning. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Resterende vinduer/terrassedør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene.

**Utbedringskostnader:** 10 000 - 50 000

## Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**

TG3:
1.etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

TG2:
2 etasje:
Det registreres stedvis knirk.
Ved enkel nivellering av soverom 3 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

1.etasje:
Ved enkel nivellering av Kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

TG1:
2 etasje:
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak**

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

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

## Toalettrom: Vaskerom

**Oppsummering**

TG3: Rommet mangler ventilering.

TG2: Manglende sikring av vanninstallasjoner i rommet ved lekkasje.

Beskrivelse:
Stoppekran til vaskemaskin ble skiftet i 2025 av Asker Rørleggermester AS.
Vinylflis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Element. Vegg og speilskap. Utstyrt med gulvstående wc. Opplegg for vaskemaskin.

**Anbefalte tiltak**

Prisestimatet gjelder for etablering av ventilasjon. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg men en håndverker for eksakt pris.
For å få TG1 må det etableres ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes.
Det bør monteres automatisk vannstopper for å forhindre vannlekkasjer.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**



## Våtrom: Bad

**Oppsummering**

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Inspeksjon av sluk er manglende grunnet dusjkabinett.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk og det er registrert motfall på hele eller deler av gulvet.

Beskrivelse:
Belegg på gulv. Malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Servantskap med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt servant med ettgreps armatur fra Oras. Speilfliser og lys på vegg.
Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, reflektorovn og gulvstående wc.
Eier opplyser at vegger ble flislagt i 2011 som egeninnsats.

**Anbefalte tiltak**

Det bør benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

# Bygningsdeler med TG2

## Drenering

**Oppsummering**

TG2:
Over halvparten av dreneringens forventede brukstid er passert. Fremtidig funksjon er usikker.
Grunnmursplasten mangler topplist.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Merknad: Det ble registret fukt/vannansamling i garasjekjeller på befaringstidspunktet. Videre undersøkelser gjøres i regi av styret.

Beskrivelse:
Drenering fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

**Anbefalte tiltak**

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

## Grunnmur og fundament

**Oppsummering**

TG2: Det er avflassing/sprekker av utvendig overflatebehandling.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

## Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue

**Oppsummering**

TG2: Slitasje/værslitt samt nedbøyning i terrassebord.

Beskrivelse:
Sør-vendt markterrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stue.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales vedlikehold og lokale utskiftinger.
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.

## Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

### Oppsummering

TG2: Slitasje/værslitt samt nedbøyning i terrassebord.

Beskrivelse:
Nord-vendt markterrasse på ca. 7 m² med adkomst fra entre/gang.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales vedlikehold og lokale utskiftinger.
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.

## Yttervegger

### Oppsummering

TG2: Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.
Eier opplyser at kledning ble beiset for ca 3 år siden.

### Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

TG2: Det ble registrert misfarging i undertak.
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.

Beskrivelse:
Det er kaldt loft med adkomst fra. Undertak av takplater.

### Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av eventuelt skjulte skader.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet på beslag.
Det registreres nedbøy/skjevheter/buling i takrenner/nedløp.

Beskrivelse:
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/informasjon samt observasjoner legges det til grunn at beslag er fra byggeår.

### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.



## Takkonstruksjon

### Oppsummering

TG2: Det er manglende insektstetting ved luftespalter i gesimser.

Beskrivelse:
Luftning via spalte i gesims (takutstikk).
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

### Anbefalte tiltak

Insektsnetting bør monteres. Manglende Insektsnetting kan gi adkomst til insekter, fugler mm.

## Taktekking

### Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.

Beskrivelse:
Yttertaket er kun besiktiget fra bakken. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak.
Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Eier opplyser at betongstein ble overflatebehandlet i 2024, utført av Viken Taksenter AS.

### 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.

## Ildsted/Skorstein: Vedovn

### Oppsummering

TG2: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.

Merknad: Pipe over tak bør bli beslått med plater for å forhindre fuktproblematikk.

Beskrivelse:
Eier opplyser at feier kommer annet hvert år.  Dokumentasjon på utførelse ble ikke framlagt.
2008-Tec7 bygg A/S Montering av peis / ovn, 2011 - Murmester Reidar Førde.

### Anbefalte tiltak

Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2016 og type IKEA. Det er montert komfryvakt etter dages krav.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
3-stavs eikeparkett på gulv. Panel på vegger, kjøkkenplater under overskap. Panel og downlights i himling. Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra HansGrohe. Lys under overskap og stikk på vegg. Lys i overskap. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å etablere automatisk vannstopper.

### Avløpsrør

**Oppsummering**

TG2: Innvendige avløpsrør fra bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016.
Resterende avløpsrør er fra byggeår.
'Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.
Stakeluke påvist i i toalettrom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

**Anbefalte tiltak**

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

### Vannledninger

**Oppsummering**

TG2: Vannrør fra bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i benkeskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Rørlegger Sjur Horgen, bytte av frostfri utekran - 2014 Rørlegger Sjur Horgen, Bytte av vannrør fra kobber til plast fra hovedinntak til kjøkken + varmekabel - 2016 Tørertjenester AS, Isolering av vannrør garasje, innkassing rør bad - 2016.
Resterende er fra byggeår.
Eier opplyser at det er lagt varmekabel i vannledninger som ligger i yttervegg. Kobling gjøres i benkeskap.

**Anbefalte tiltak**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Elektrisk

**Oppsummering**

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

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2015: Ombygning/rehabilitering av anlegget. Datert 12.05.2015, utført av Elektrotjenester AS.
2011: Fjerne stikk i stue, Montere boks på kurs. Datert 27.07.2011, utført av Askestad- Aas Elektro.
2006: Askestad-Aas Elektro AS , Feilsøk og bytte automat bad oppe

**Anbefalte tiltak**

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.



### Varmesentral

**Oppsummering**

Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Enkelte innervegger i 2. etasje har blitt flyttet på slik at det har blitt en ny romfordeling.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **19.3.2025** | **25.3.2025** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Margrethe Hongslo** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

**Egne premisser:**

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Dagslettveien 13B, 3430 Spikkestad**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **284** Bruksnr: **81** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1993** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Rekkehus (selveier)**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Rekkehus er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i lettklinker (leca) med pusset overflate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Info om boligen: Garasjekjeller med felles adkomst og tilknyttet bod.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2025 | Stoppekran til vaskemaskin ble skiftet i 2025 av Asker Rørleggermester AS. | Ja |
| 2024 | Taktekkingen ble fornyet med overflatebehandling. | 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.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 36 | 36 | 0 | 0 | 0 |
| **1. etasje** | 43 | 43 | 0 | 0 | 25 |
| **Bod i garasjekjeller** | 10 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **89** | **79** | **10** | **0** | **25** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 39 | 36 | 3 |
| **Totalt m²** | **39** | **36** | **3** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 36 | 36 | 0 | Gang, bad, 3 soverom. | |
| **1. etasje** | 43 | 43 | 0 | Entre/gang, toalett/vaskerom, stue, kjøkken. | |
| **Totalt m²** | **79** | **79** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

Bod i garasjekjeller på ca. 10m² (medtatt som BRA-e).
Rekkehuset disponerer en garasjeplass i felles garasjekjeller.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Drenering fra byggeår. | |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| 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? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ja |
| Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

**Oppsummering av drenering** **TG-2**

TG2:
Over halvparten av dreneringens forventede brukstid er passert. Fremtidig funksjon er usikker.
Grunnmursplasten mangler topplist.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Merknad: Det ble registret fukt/vannansamling i garasjekjeller på befaringstidspunktet. Videre undersøkelser gjøres i regi av styret.

Beskrivelse:
Drenering fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

## 6.2 Grunnmur og fundament

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

| | |
|---|---|
| Type grunnmur i kjeller | Lettklinker (lecastein eller lign) |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |
| **Oppsummering av grunnmur og fundament** | **TG-2** |
| TG2: Det er avflassing/sprekker av utvendig overflatebehandling. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss. | |

## 6.3 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |
| Sør-vendt markterrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stue. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| TG2: Slitasje/værslitt samt nedbøyning i terrassebord.<br><br>Beskrivelse:<br>Sør-vendt markterrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stue. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det anbefales vedlikehold og lokale utskiftinger.<br>Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1. | |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |
| Nord-vendt markterrasse på ca. 7 m² med adkomst fra entre/gang. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |



| | |
|---|---|
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| TG2: Slitasje/værslitt samt nedbøyning i terrassebord.<br><br>Beskrivelse:<br>Nord-vendt markterrasse på ca. 7 m² med adkomst fra entre/gang. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det anbefales vedlikehold og lokale utskiftinger.<br>Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1. | |

## 6.5 Vinduer og dører



TG3: Fuktskade på vindu.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2-lags glass.<br>Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har ikke synlig lyd - og brannklassefisering i karm. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 2 etasje:<br>Vinduer er fra 1991/92<br>Innerdør med ukjent alder.<br><br>1. etasje:<br>Vinduer/terrassedør er fra 1991/92.<br>Innerdører med ukjent alder. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Ja |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-3 |
|---|---|

TG3: Vindu soverom 2.etasje.  Det registreres råteskader i karmer.

TG2:
Vindu på et av soverommene er punktert.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu/innerdører tar i karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
2 etasje:
Vinduer er fra 1991/92
Innerdør med ukjent alder.

1. etasje:
Vinduer/terrassedør er fra 1991/92.
Innerdører med ukjent alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vindu i soverom i 2 etasje må byttet. Prisestimatet gjelder for bytting av vindu/belistning.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Resterende vinduer/terrassedør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene.

| Utbedringskostnader | 10 000 - 50 000 |
|---|---|

## 6.6 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Liggende kledning, Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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? | Ja |



| Oppsummering av yttervegger | TG-2 |
|---|---|

TG2: Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.
Eier opplyser at kledning ble beiset for ca 3 år siden.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Kaldtloft |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Ja |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Ja |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-2 |
|---|---|

TG2: Det ble registrert misfarging i undertak.
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.

Beskrivelse:
Det er kaldt loft med adkomst fra. Undertak av takplater.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Lufting/ventilering bør forbedres.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av eventuelt skjulte skader.

## 6.8 Renner og nedløp

| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |

| Oppsummering av renner og nedløp | TG-2 |
|---|---|

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet på beslag.
Det registreres nedbøy/skjevheter/buling i takrenner/nedløp.

Beskrivelse:
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/informasjon samt observasjoner legges det til grunn at beslag er fra byggeår.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

## 6.9 Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |

| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-2 |
|---|---|

TG2: Det er manglende insektstetting ved luftespalter i gesimser.

Beskrivelse:
Luftning via spalte i gesims (takutstikk).
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Insektsnetting bør monteres. Manglende Insektsnetting kan gi adkomst til insekter, fugler mm.

## 6.10 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type tekking | Betongstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Eier opplyser at betongstein ble overflatebehandlet i 2024, utført av Viken Taksenter AS.

| | |
|---|---|
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |



| | |
|---|---|
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av taktekking | TG-2 |
|---|---|

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.

Beskrivelse:
Yttertaket er kun besiktiget fra bakken. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak.
Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Eier opplyser at betongstein ble overflatebehandlet i 2024, utført av Viken Taksenter AS.

**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.

## 6.11 Utstyr på tak

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Nei |

| Oppsummering av utstyr på tak | TG-1 |
|---|---|

Utstyr på tak i henhold til monteringsveiledningen.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-3 |
|---|---|

TG3:
1.etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

TG2:
2 etasje:
Det registreres stedvis knirk.
Ved enkel nivellering av soverom 3 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

1.etasje:
Ved enkel nivellering av Kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

TG1:
2 etasje:
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

| Utbedringskostnader | Ingen umiddelbar kostnad |
|---|---|

## 6.13 Ildsted/Skorstein: Vedovn

| | |
|---|---|
| Type pipe | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 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 bakken |
| 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-2 |
|---|---|

TG2: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.

Merknad: Pipe over tak bør bli beslått med plater for å forhindre fuktproblematikk.

Beskrivelse:
Eier opplyser at feier kommer annet hvert år. Dokumentasjon på utførelse ble ikke framlagt.
2008-Tec7 bygg A/S Montering av peis / ovn, 2011 - Murmester Reidar Førde.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
|---|---|

TG2: Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2016 og type IKEA. Det er montert komfryvakt etter dages krav.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
3-stavs eikeparkett på gulv. Panel på vegger, kjøkkenplater under overskap. Panel og downlights i himling. Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra HansGrohe. Lys under overskap og stikk på vegg. Lys i overskap. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Det anbefales å etablere automatisk vannstopper.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

## 6.15 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Enkelte innervegger i 2. etasje har blitt flyttet på slik at det har blitt en ny romfordeling. | |
| 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? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Takhøyder måles til:<br>2. etasje:<br>Bad: 2,37-1,21m<br>Soverom: 2,35-1,84m<br><br>1. etasje:<br>Vaskerom/toalett: 2,42m<br>Stue: 2,41m<br>Kjøkken: 2,39m | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Røykvarsel er plassert i hver etasje. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.16 Toalettrom: Vaskerom

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Ingen |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av toalettrom** | **TG-3** |
| TG3: Rommet mangler ventilering.<br><br>TG2: Manglende sikring av vanninstallasjoner i rommet ved lekkasje.<br><br>Beskrivelse:<br>Stoppekran til vaskemaskin ble skiftet i 2025 av Asker Rørleggermester AS.<br>Vinylflis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Element. Vegg og speilskap. Utstyrt med gulvstående wc. Opplegg for vaskemaskin. | |



| | |
|---|---|
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Prisestimatet gjelder for etablering av ventilasjon. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg men en håndverker for eksakt pris.<br>For å få TG1 må det etableres ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes.<br>Det bør monteres automatisk vannstopper for å forhindre vannlekkasjer. | |
| **Utbedringskostnader** | **10 000 - 50 000** |

## 6.17 Trapp

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. | |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av trapp** | **TG-1** |
| Normal slitegard i henhold til alder. | |

## 6.18 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016. Resterende avløpsrør er fra byggeår.<br>'Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| 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 |
|---|---|

TG2: Innvendige avløpsrør fra bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016.
Resterende avløpsrør er fra byggeår.
'Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.
Stakeluke påvist i i toalettrom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.19 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Rørlegger Sjur Horgen, bytte av frostfri utekran - 2014 Rørlegger Sjur Horgen, Bytte av vannrør fra kobber til plast fra hovedinntak til kjøkken + varmekabel - 2016 Tørertjenester AS, Isolering av vannrør garasje, innkassing rør bad - 2016.
Resterende er fra byggeår.

| | |
|---|---|
| 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 |
|---|---|

TG2: Vannrør fra bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i benkeskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Rørlegger Sjur Horgen, bytte av frostfri utekran - 2014 Rørlegger Sjur Horgen, Bytte av vannrør fra kobber til plast fra hovedinntak til kjøkken + varmekabel - 2016 Tørertjenester AS, Isolering av vannrør garasje, innkassing rør bad - 2016.
Resterende er fra byggeår.
Eier opplyser at det er lagt varmekabel i vannledninger som ligger i yttervegg. Kobling gjøres i benkeskap.



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.20 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.
Kursfortegnelse på innerside karm.

| | |
|---|---|
| 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 |

Følgende arbeider har blitt utført:
2015: Ombygning/rehabilitering av anlegget. Datert 12.05.2015, utført av Elektrotjenester AS.
2011: Fjerne stikk i stue, Montere boks på kurs. Datert 27.07.2011, utført av Askestad- Aas Elektro.
2006: Askestad-Aas Elektro AS , Feilsøk og bytte automat bad oppe.

| | |
|---|---|
| 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? | Nei |
| 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 |
|---|---|

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

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2015: Ombygning/rehabilitering av anlegget. Datert 12.05.2015, utført av Elektrotjenester AS.
2011: Fjerne stikk i stue, Montere boks på kurs. Datert 27.07.2011, utført av Askestad- Aas Elektro.
2006: Askestad-Aas Elektro AS , Feilsøk og bytte automat bad oppe

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.<br>Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. |

## 6.21 Varmesentral

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| Oppsummering av varmesentral | TG-IU |
| --- | --- |
| Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen. | |

## 6.22 Varmtvannsbereder: Benkeskap

| | |
| --- | --- |
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Kjøkkenskap med understøttelse | |
| Årstall | |
| 2016 | |
| Størrelse | |
| Ca 120 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? | Nei |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-1 |
| --- | --- |
| Avrenning fra bereder er ført via avløpsrør til oppvaskkum. | |



## 6.23 Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| --- | --- |
| Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm. | |

## 6.24 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

| | |
| --- | --- |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av våtrom | TG-3 |
| --- | --- |
| TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.<br>Inspeksjon av sluk er manglende grunnet dusjkabinett.<br>Målinger viser at det ikke er fall til sluk og det er registrert motfall på hele eller deler av gulvet.<br><br>Beskrivelse:<br>Belegg på gulv. Malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Servantskap med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt servant med ettgreps armatur fra Oras. Speilfliser og lys på vegg. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, reflektorovn og gulvstående wc.<br>Eier opplyser at vegger ble flislagt i 2011 som egeninnsats. | |

| Anbefalte tiltak | |
| --- | --- |
| Det bør benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.<br>Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris. | |
| **Utbedringskostnader** | **150 000 - 300 000** |

## 6.25 Krypkjeller

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.26 Støttemur

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.27 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.28 Vannbåren varme

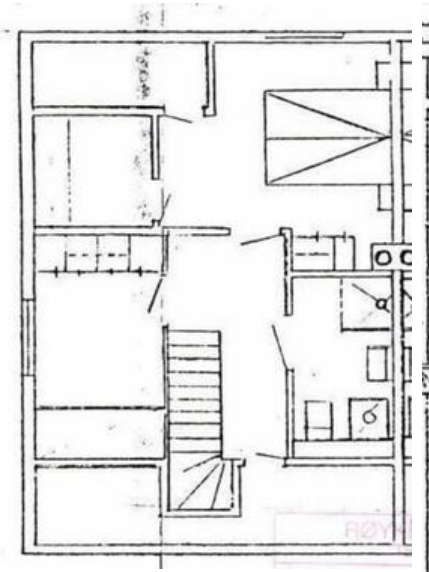
| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

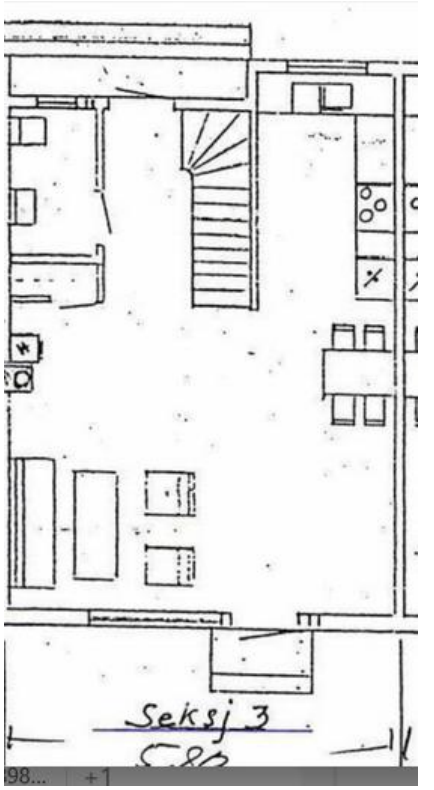


## Hovedbygg

**2. etasje**



**1. etasje**



## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hongslo, Margrethe | 9578-5999-4-3217727 | 2025-03-21 22:06:31 |

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
21. mar. 2025

Oppdragsnummer
33-0070/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Dagslettveien 13B, 3430 SPIKKESTAD

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Margrethe Hongslo

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
11. april 1996

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 8195877
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Overflateoppussing gjort i 2011. Det ble flislagt 3 av 4 vegger. Original panel fjernet, byttet ut med gips. Gipsplater påført smøremebran, før de ble flislagt. Dusjkabinett ble byttet samtidig.

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

**Arbeid som er utført:** Ble lagt ny membran på 3 av fire vegger som ble flislagt. Aldri blitt dusjet direkte på vegg, har alltid være dusjkabinett på badet

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Nei, da bad og vaskerom er fra byggeår

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Takfornyting og sjekk av undertak , April 2024 - Viken taksenter Bytte av takrenner (hele bygget), 2008 - Tec7 bygg A/S Montering av peis / ovn, 2011 - Murmester Reidar Førde

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke under min eiertid

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

Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Askestad-Aas Elektro AS , Feilsøk og bytte automat bad oppe - 2006 Askestad-Aas Elektro AS , Fjernet stikk i stue, montert boks på kurs - 2011 Askestad-Aas Elektro AS , Feilsøk jordfeilvarsler, byttet innmat i skap - 2012 Elektrotjenester AS - Montering av Spoter / stikk stue, samt el.arbeid ved oppussing kjøkken - 2015

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2015

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

Nei

**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:** Rørlegger Sjur Horgen, bytte av frostfri utekran - 2014 Rørlegger Sjur Horgen, Bytte av vannrør fra kobber til plast fra hovedinntak til kjøkken + varmekabel - 2016 Tørertjenester AS, Isolering av vannrør garasje, innkassing rør bad - 2016



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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tømrermester Vidar Brastad, Heving av tak, utbygging av tidligere bod til nytt rom - 1999

**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

**Eventuell kommentar:** eiendommen har ikke dette

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

Nei

**Eventuell kommentar:** kun overflateoppussing

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

**Beskriv:** Vindu på et av soverommene er punktert.

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

**Beskriv:** Feil på jordfeil bryter, er byttet m/papirer

**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?**
Ja

**Beskriv:** Vann inn har tidligere fryst , utbedring utført med isolasjon og varmekabel fra hovedkran og inn i bolig

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Takst v/ boligsalg Mars.2025



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

**Eventuell kommentar:** ikke annet enn tidligere salgsoppgave ved kjøp av bolig i 1996

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 33-0070/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
|---|---|
| Hongslo, Margrethe | 2025-03-21 |

Identifikasjon

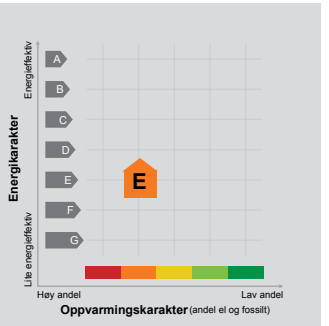
bankID Hongslo, Margrethe

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Dagslettveien 13B |
| Postnummer | 3430 |
| Sted | SPIKKESTAD |
| Kommunenavn | Asker |
| Gårdsnummer | 284 |
| Bruksnummer | 81 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 8069670 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-99606 |
| Dato | 30.03.2025 |




**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 9 639 kWh pr. år**

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

| | |
|---|---|
| 7 652 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 1 500 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Isolere varmtvannsrør**
**- Montering tetningslister**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Firemannsbolig |
| **Byggeår** | 1992 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 83 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>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.*

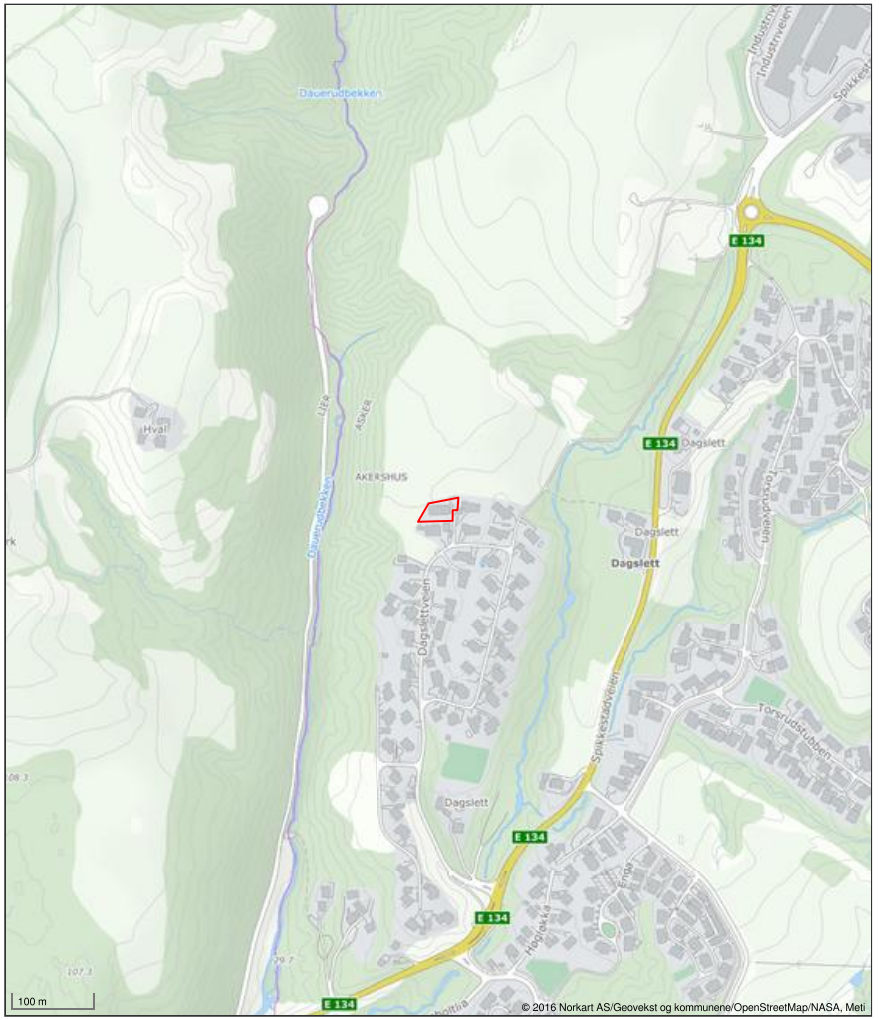
*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*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.**

Utskriftsdato: 21.03.2025

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 284/81//




*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 og -rapport (tilsvarer målebrev)

**Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 284, Bruksnr 81, Seksjonsnr 1 | **Kommune:** | 3203 | Asker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Dagslettveien 13 B, gatenr 21064 | **Grunnkrets:** | 2002 | Dagslet |
| (fra bruksenhet) | 3430 Spikkestad | **Valgkrets:** | 9 | Spikkestad |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 1070501 | Røyken |
| | | **Tettsted:** | 2003 | Drammen |

**Eiendomsopplysninger**

**Matrikkel:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 23.12.1992 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 1/5 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 1 008,3 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/284/81 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/284/81/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/284/81/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/284/81/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/284/81/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/284/81/0/5 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/284/81 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/284/81/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/284/81/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/284/81/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/284/81/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/284/81/0/5 | 0,0 |



Gårdsnummer 284, Bruksnummer 81, Seksjonsnummer 1 i 3203 ASKER kommune

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Rekkehus**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dagslettveien 13 B | Bolig | 88,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 01.10.1990 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 88,0 | Igangset.till.: | 25.02.1992 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | 50,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 138,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 08.03.1993 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 8069670 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

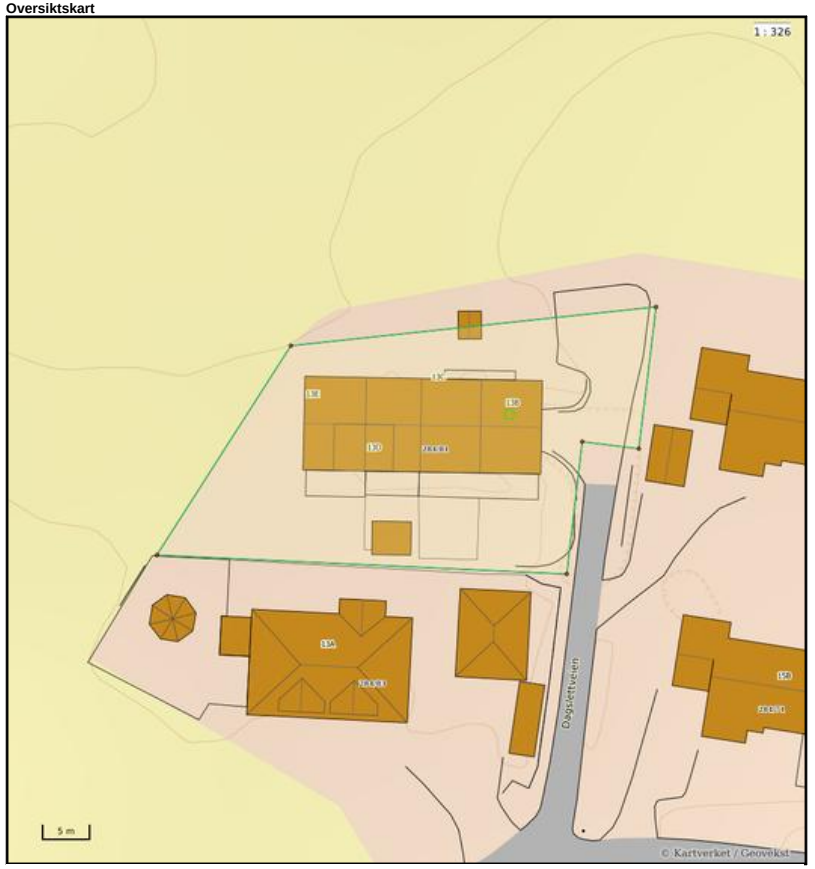
| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | | | 50,0 | 50,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 50,0 | | 50,0 | | | | |
| L01 | | | 38,0 | | 38,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 21.03.2025 09:08 – Sist oppdatert 21.03.2025 09:07
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

**Oversiktskart**




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

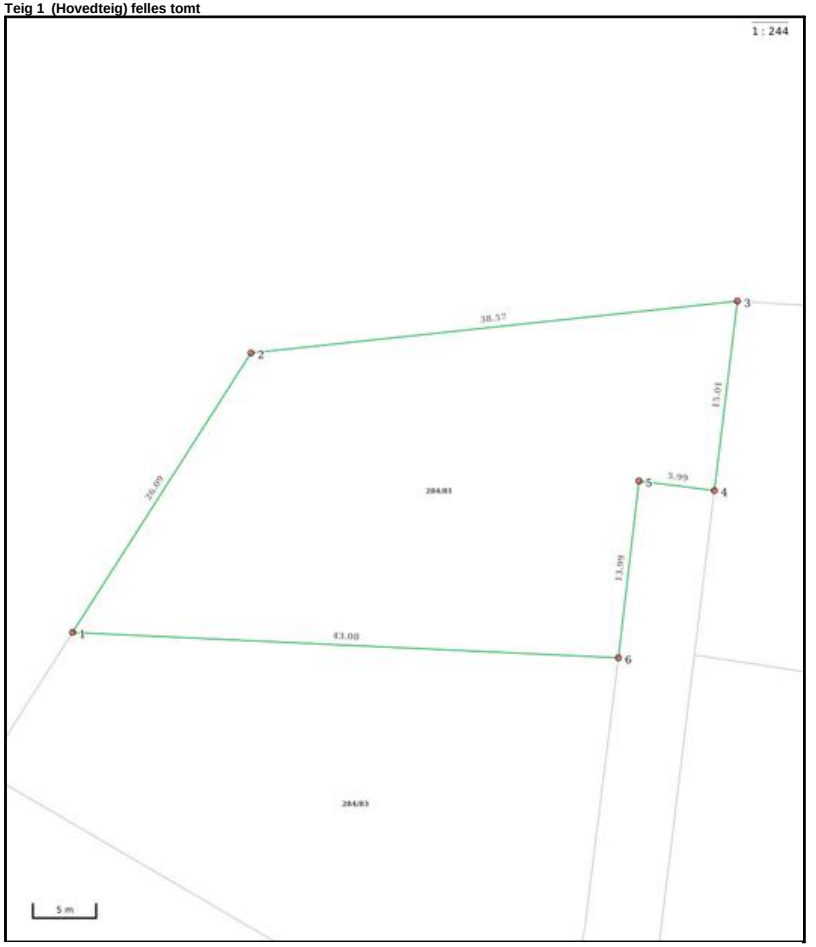
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring





**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

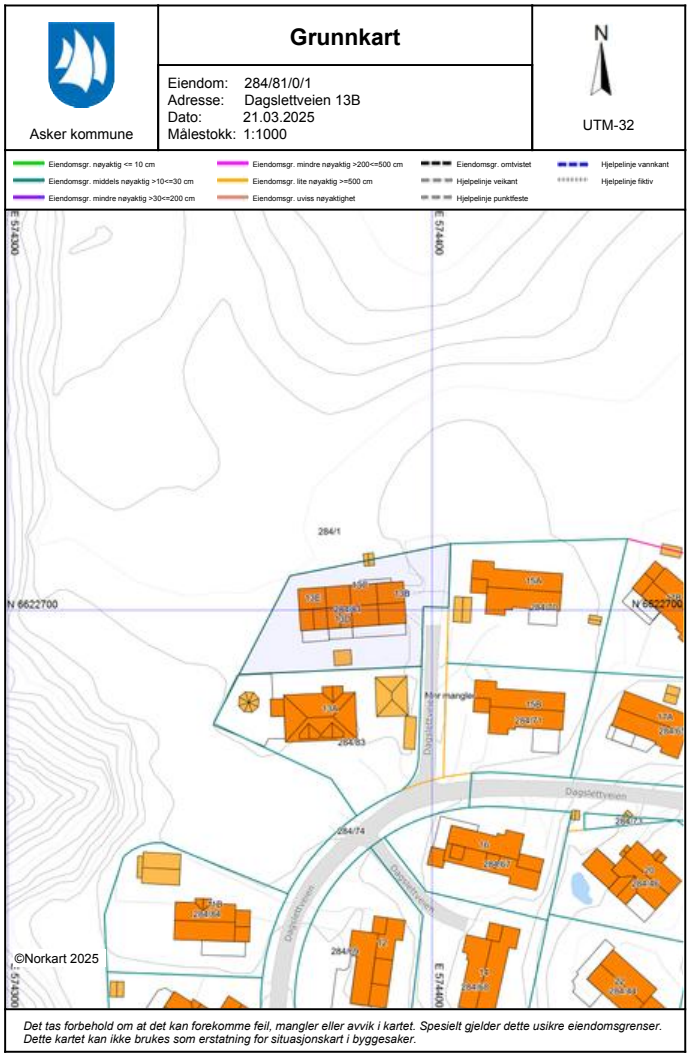
## Areal og koordinater

**Areal:** 1 008,30m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 622 684,96 | 574 354,50 | 26,09m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 2 | 6 622 708,12 | 574 366,52 | 38,57m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 3 | 6 622 715,65 | 574 404,35 | 15,01m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 4 | 6 622 700,65 | 574 403,88 | 5,99m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 5 | 6 622 700,85 | 574 397,89 | 13,99m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 6 | 6 622 686,86 | 574 397,54 | 43,08m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |

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




*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.*

Kommune
Røyken

# Ferdigattest
**etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 99 nr. 1**

Tiltakshaver (navn, adresse)
Bjarne Øgrey
Langerød
3157 Barkåker

Byggherre (navn, adresse)
Nils Bøhle
Solberg
3175 Remnes

ARKIV

**Ferdigattest er gitt for**

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Dagsletvn. 15,Spikkestad | 84 | 81 | | |

**Spesifikasjon**

| Dato tiltaksdato | Arbeidets art | Byggets art |
|---|---|---|
| 08.05.1990 | Nybygg | Bolig |

Behandling/vedtak — Vedtak dato: 10.10.90 — Sak nr.: 5353/90

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

**Underskrift**

Sted: Røyken
Dato: 01.06.1994
Stemplet underskrift: P.Pettersen Strønning

**Kopi sendt til**

| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| ansvarshavende | Bjarne Øgrey | Langerød,3157 Barkåker |
| andre | | |
| | | |
| | | |

Kopiarkivet 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

RØYKEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

ARKIV

**BRUKSTILLATELSE**
**Bygningslovens § 99 nr. 2**

**BYGGHERRE:** **Nils Bøhle,**
**Solberg,**
**3175 RAMNES.**

**BYGNINGENS ART: REKKEHUS PÅ GNR. 84 BNR. 81 - SEKSJON 4.**

Bygningskontrollen har besiktiget huset på overnevnte eiendom og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende arbeider blir utført:

1. Pipe må behandles over tak.
2. Trapp til inngangsparti må monteres. Utføres i varig materiale.
3. Husnummerskilt skal oppsettes og plasseres på et lett synlig sted fra veien. Det skal benyttes skilt av godkjent type. Skilt kan bestilles gjennom kommunene.
4. Stige som rekker til taket skal festes på vegg, lett tilgjengelig for feieren og brannvesenet.
5. Luke ut i kaldtrom må isoleres.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 3 måneder.

Brukstillatelsen gjelder midlertidig for 1 mnd. Blir ikke ovennevnte mangler rettet innen denne frist vil brukstillatelsen bli trukket tilbake.

Gjenpart sendes ansvarshavende Bjarne Øgrey, Langerød, 3157 Barkåker.

Røyken bygnings- og reg.vesen, 16.03.93.
M. Aasen
avd.ing.

Antall leiligh.:1 Antall pipeløp:1 Oppvarming: El/ved
Bad: 1 W.C.: 2 Komm.vann: Ja Komm.kloakk: Ja Komm.renov.:Ja

BREV ADRESSERES TIL AVDELINGEN - IKKE TIL ENKELTPERSONER
Adresse: Rådhuset, 3440 Røyken
Tlf. 03 29 60 00
Telefax 03 29 60 20
Postgiro 0807 5 49 97 02
Postgiro ekstt 1 20 62 75
Bankgiro 7137.05.00112

RØYKEN
KOMMUNE
TEKNISK ETAT

ARKIV

**BRUKSTILLATELSE**
**Bygningslovens § 99 nr. 2**

**BYGGHERRE:** **Nils Bøhle,**
**Solberg,**
**3175 RAMNES.**

**BYGNINGENS ART: REKKEHUS PÅ GNR. 84 BNR. 81 - SEKSJON 1, 2 OG 3.**

Bygningskontrollen har besiktiget huset på overnevnte eiendom og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende arbeider blir utført:

1. Pipe må behandles over tak.
2. Trapp til inngangsparti må monteres. Utføres i varig materiale.
3. Montering av fast takstige eller trinn av varig materiale nær pipe.
4. Stige som rekker til taket skal festes på veggen, lett tilgjengelig for feieren og brannvesenet.
5. Husnummerskilt skal oppsettes og plasseres på et lett synlig sted fra veien. Det skal benyttes skilt av godkjent type. Skilt kan bestilles gjennom kommunen.
6. Luke ut i kaldtrom må isoleres.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 3 måneder.

Brukstillatelse gjelder midlertidig for 1 mnd. blir ikke ovenfor nevnte mangler rettet innen denne frist vil brukstillatelsen trekkes tilbake.

Gjenpart sendes ansvarshavende Bjarne Øgrey, Langerød, 3157 Barkåker.

Røyken bygnings- og reg.vesen, 08.03.93.

M. Aasen
avd.ing.

Antall leiligh.:3 Antall pipeløp:3 Oppvarming:El/ved
Bad:3 W.C.:6 Komm.vann:Ja Komm.kloakk:Ja Komm.renov.:Ja

BREV ADRESSERES TIL AVDELINGEN - IKKE TIL ENKELTPERSONER

Adresse
Rådhuset
3440 Røyken

Tlf. 03 29 60 00
Telefax 03 29 60 20

Postgiro: 0807 5 49 97 02
Postgiro skatt: 1 20 62 75

Bankgiro:
7137 05 00112

Utskriftsdato: 21.03.2025

## 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.** | 284 | **Bruksnr.** | 81 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Dagslettveien 13B, 3430 SPIKKESTAD | | | | | | | | |

## 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 | 4 410,55 kr |
| Feiing | 326,00 kr |
| Renovasjon | 5 900,52 kr |
| Vann | 4 192,20 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: 21.03.2025

# 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.** | 284 | **Bruksnr.** | 81 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Dagslettveien 13B, 3430 SPIKKESTAD | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 008 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 1 008 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 1 008 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H350_3<br>**KPFare** Brann-/eksplosjonsfare |



## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 062762750020 |
| **Navn** | Dagslett Området |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 19.01.1989 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8132/062762750020_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 007 m$^2$<br>**Formål** Boliger |

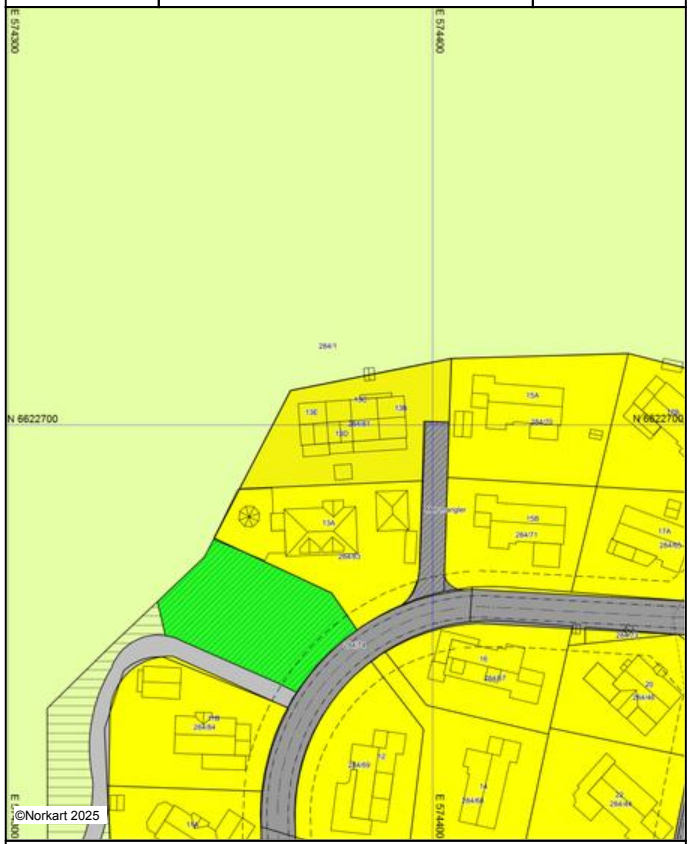
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 284/81/0/1
Adresse: Dagslettveien 13B
Dato: 21.03.2025
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*

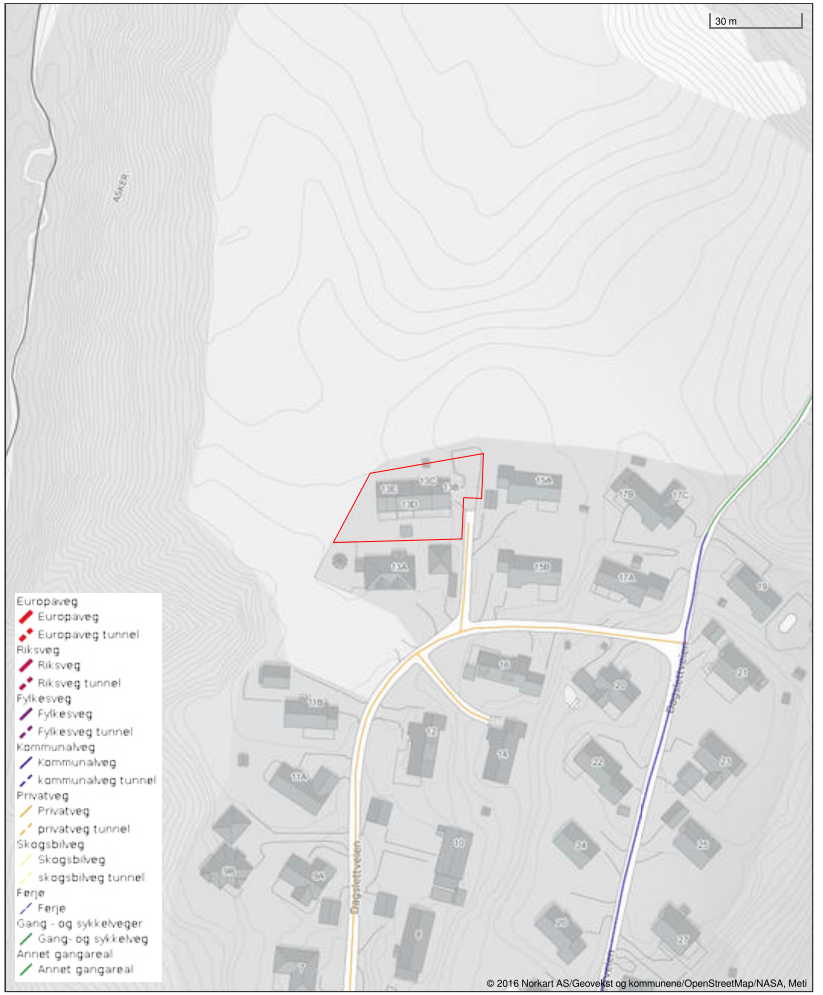
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gangveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane

Utskriftsdato: 21.03.2025

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 284/81//




*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.*

## Ledningskart

Asker kommune

Eiendom: 284/81/0/1
Adresse: Dagslettveien 13B
Dato: 21.03.2025
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.*






# VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727346

## Tinglysingsutdrag

Sak: 23-040908REN-JVVI/JDRA DAGSLET VEL

Gnr.: 284

Kommune: Asker

Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 17.01.2024

*Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.*

### JORDSKIFTEAVGJØRELSE

**Dato:** 17.01.2024

**Sted:** Tinghuset i Drammen

**Sak:** 23-040908REN-JVVI/JDRA DAGSLET VEL

**Saken gjelder:** Etablering av veilag

**Rettens leder:** Jordskiftedommer Håvard Hågård



**Hjemmel for avgjørelsen:** Jordskifteloven § 6-23 (4), jf. § 3-9 og § 7-1 - 7-6.

**Avgjørelsen gjelder:** Etablering av veilag, fastsettelse av gebyrer til jordskifteretten og fordeling av disse.

| Parter | Kommune | Gnr. | Bnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| Knut Jarle Ingvaldsen | Asker (3203) | 284 | 2 | |
| Rondane Eiendom AS | Asker (3203) | 284 | 11 | |
| Bjørg Hogstad Knudtsen | Asker (3203) | 284 | 14 | |
| Jonas Sven Bengt Hammarlund<br>Fatma Salih Hammarlund | Asker (3203) | 284 | 15 | |
| Rune Strand<br>Anne Brit Strupstad | Asker (3203) | 284 | 16 | |
| Hamid Roohi Zadegan<br>Simin Mahboobi | Asker (3203) | 284 | 17 | |
| Hans Petter Rødset<br>Torunn Kolden Rødset | Asker (3203) | 284 | 18 | |
| Heidi Heidenreich | Asker (3203) | 284 | 19 | |
| Sissel Laursen<br>Knut Arne Laursen | Asker (3203) | 284 | 20 | |
| Krzysztof Piotr Jodlowski<br>Paulina Jodlowska | Asker (3203) | 284 | 21 | |
| Aud Brunovskis | Asker (3203) | 284 | 22 | |
| Kristina Søetorp Wallace<br>Johan Wallace | Asker (3203) | 284 | 23 | |
| Sissel Antonsen<br>Lasse Gullen | Asker (3203) | 284 | 24 | |
| Ane Grete Morgan | Asker (3203) | 284 | 25 | |
| Ola Alexander Hoff<br>Karoline Østgaard | Asker (3203) | 284 | 26 | |
| Are Skøien<br>Reidun Marta Skøien | Asker (3203) | 284 | 27 | |
| Rose Arenilla Saunes<br>Bjørn Håvard Arenilla Saunes | Asker (3203) | 284 | 28 | |
| Merete Green Larsen<br>Ove Erland Larsen | Asker (3203) | 284 | 29 | |
| Hossain Barbari | Asker (3203) | 284 | 30 | |
| Shehzad Ali Yousefi<br>Shujaat Ali Yousefi | Asker (3203) | 284 | 31 | |
| Fatima Yousefi<br>Abdulkhaled Yousefi | Asker (3203) | 284 | 31 | |
| Eirik Aasly Kristiansen<br>Malin Wei-Ni Torp Knudsen | Asker (3203) | 284 | 32 | |
| Pål Jakobsen<br>Lisbeth Reiersgård Jakobsen | Asker (3203) | 284 | 33 | |
| Leon Aryaie | Asker (3203) | 284 | 34 | |
| Åsmund Birger Dagslet<br>Lise Mørkås | Asker (3203) | 284 | 35 | |
| Yngve Reime Erlandsen<br>Hilde Marie Rossvoll | Asker (3203) | 284 | 36 | |
| Patricia Hazel Alfsen<br>Lars Erik Alfsen | Asker (3203) | 284 | 37 | |
| Ragnar Arne Brenne | Asker (3203) | 284 | 38 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rikke Grønborg Mortensen<br>Poul Wendelboe Mortensen | Asker (3203) | 284 | 39 | |
| Thor Sandvold | Asker (3203) | 284 | 40 | |
| Egil Rune Hekleberg | Asker (3203) | 284 | 40 | |
| Egil Johnsens bo v/ Jorunn J. Damberg | Asker (3203) | 284 | 41 | |
| Piotr Franciszek Garbacik<br>Dorota Wioleta Bochniak-Garbacik | Asker (3203) | 284 | 42 | |
| Tobias Holter Nøttestad<br>Aurora Eggum Wangen | Asker (3203) | 284 | 43 | |
| Erik Ekhaugen<br>Virginie Emilie Francine Crest-Ekhaugen | Asker (3203) | 284 | 44 | |
| Sten-Omar Pedersen<br>Caroline Elnes | Asker (3203) | 284 | 45 | |
| Ina Antoinette Wallentin<br>Erik Wallentin | Asker (3203) | 284 | 46 | |
| Hoja Akrei<br>Kamiran Delli | Asker (3203) | 284 | 50 | |
| Rigmor Pedersen | Asker (3203) | 284 | 51 | |
| Kim Andre Henriksen<br>Maria José Noveroy Guzman | Asker (3203) | 284 | 53 | |
| Hiva Soroosh<br>Surinder Kaur | Asker (3203) | 284 | 58 | |
| Shaista Choudhary<br>Nisar Ahmed Choudhary | Asker (3203) | 284 | 59 | |
| Geir Klingenberg<br>May Britt Klingenberg | Asker (3203) | 284 | 64 | |
| Esther Kristine Søetorp<br>Per Olav Søetorp | Asker (3203) | 284 | 65 | |
| Mushtaq Ishaq | Asker (3203) | 284 | 66 | 1 |
| Mushtaq Ishaq | Asker (3203) | 284 | 66 | 2 |
| Håkon Larsplass<br>Heidi Cecilie Larsplass Rasmussen | Asker (3203) | 284 | 67 | |
| Jan Einar Akselsen | Asker (3203) | 284 | 68 | |
| Astrid Wahl<br>Knut Øyvin Espseth Nilsen | Asker (3203) | 284 | 69 | |
| Ulrik Ulriksen | Asker (3203) | 284 | 70 | |
| Håvard Ludvigsen<br>Ida Marie Robertsen | Asker (3203) | 284 | 71 | |
| Ole Martin Dagsleth | Asker (3203) | 284 | 74 | |
| Jorun Marie Dagsleth | Asker (3203) | 284 | 74 | |
| Marnie Casona Estrada<br>Dimosthenis Antoniou | Asker (3203) | 284 | 75 | 1 |
| Reidar Martinus Sollid | Asker (3203) | 284 | 75 | 2 |
| Margrethe Hongslo | Asker (3203) | 284 | 81 | 1 |
| Mohsin Sajid<br>Hassan Sajid<br>Sajed Mahmood | Asker (3203) | 284 | 81 | 2 |
| Christi Carine Karidatter | Asker (3203) | 284 | 81 | 3 |
| Kristina Bryhn Knudsen | Asker (3203) | 284 | 81 | 4 |
| Fredrik Dagsleth | Asker (3203) | 284 | 82 | |
| Arild Vidar Brastad<br>Laila Birgitte Rodvang | Asker (3203) | 284 | 83 | |
| Knut Tøftum | Asker (3203) | 284 | 84 | |





| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Mona Tøftum | | | | |
| Peter Kristiansen<br>Marianne Braut | Asker (3203) | 284 | 85 | |
| Torill Hedemann<br>Anders Hedemann | Asker (3203) | 284 | 86 | |
| Asker kommune | | | | |

.....

## 1. Vedtekter for Dagslett veilag

**§ 1. VEIEN**
Dagslett veilag, heretter kalt veilaget, omfatter Dagslettstubben og Dagslettveien i Asker kommune.

Veien er delt i tre parseller. Veiene og dekningsområdet er markert på jordskiftekartet tilhørende saken.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter og fyllingsfot, samt en snuplass.

Veilagets myndighetsområde og ansvar gjelder for de delene av veisystemet som kommunen ikke har overtatt driften av.

**§ 2. FORMÅL**
Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veien.

Veilaget kan foreta utbedring og standardheving av veien. Veien skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

**§ 3. ANSVAR**
Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

**§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN**
Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.

Veien ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

**§ 5. MEDEIERE**

***§ 5.1 Medeiere, andeler og vedlikeholdsandel.***
Eier av eiendom som har andel, er medeier. Eierandelene er oppført i femte kolonne. Fordeling av kostnader på de enkelte veilinjene går fram av kolonne seks, sju og åtte. Se § 6.2.

| Gnr | Bnr | Snr | Nåværende eiere | Eierand | Veil. A | Veil. B | Veil. C |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 284 | 14 | | Knudtsen, Bjørg Hogstad | 1 | 0 | 4 | 0 |
| 284 | 15 | | Hammarlund, Fatma Salih og Jonas Sven Bengt | 1 | 0 | 7 | 0 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 284 | 16 | | Strupstad, Anne Brit og Strand, Rune | 1 | 0 | 7 | 0 |
| 284 | 17 | | Roohi Zadegan, Hamid og Mahboobi, Simin | 1 | 0 | 5 | 0 |
| 284 | 18 | | Rødset, Hans Petter og Torunn Kolden Rødset | 1 | 0 | 1 | 0 |
| 284 | 25 | | Morgan, Ane Grete | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 284 | 27 | | Skøien, Reidun Marta og Are | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 284 | 28 | | Saunes, Bjørn Håvard Arenilla og Saunes, Rose Arenilla | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 284 | 46 | | Wallentin, Erik og Wallentin, Ina Antoinette | 1 | 2 | 0 | 0 |
| 284 | 50 | | Delli, Kamiran og Akrei, Hoja | 1 | 2 | 0 | 0 |
| 284 | 51 | | Pedersen, Rigmor | 1 | 2 | 0 | 0 |
| 284 | 53 | | Henriksen, Kim Andre og Guzman, Maria José Noveroy | 1 | 2 | 0 | 0 |
| 284 | 58 | | Kaur, Surinder og Soroosh, Hiva | 1 | 3 | 0 | 0 |
| 284 | 59 | | Choudhary, Shaista og Choudhary, Nisar Ahmed | 1 | 3 | 0 | 0 |
| 284 | 67 | | Larsplass, Håkon og Rasmussen, Heidi Cecilie Larsplass | 1 | 3 | 0 | 0 |
| 284 | 68 | | Akselsen, Jan Einar | 1 | 4 | 0 | 0 |
| 284 | 69 | | Nilsen, Knut Øyvin Espseth og Wahl, Astrid | 1 | 4 | 0 | 0 |
| 284 | 70 | | Ulriksen, Ulrik | 1 | 4 | 0 | 0 |
| 284 | 71 | | Ludvigsen, Håvard og Robertsen, Ida Marie | 1 | 4 | 0 | 0 |
| 284 | 81 | 1 | Hongslo, Margrethe | 1 | 4 | 0 | 0 |
| 284 | 81 | 2 | Sajid, Hassan og Sajid, Mohsin | 1 | 4 | 0 | 0 |
| 284 | 81 | 3 | Karidatter, Christi Carine | 1 | 4 | 0 | 0 |
| 284 | 81 | 4 | Knudsen, Kristina Bryhn | 1 | 4 | 0 | 0 |
| 284 | 82 | | Dagsleth, Fredrik | 1 | 3 | 0 | 0 |
| 284 | 83 | | Brastad, Arild Vidar og Rodvang, Laila Birgitte | 1 | 4 | 0 | 0 |
| 284 | 84 | | Tøftum, Mona og Tøftum, Knut | 1 | 4 | 0 | 0 |
| 284 | 85 | | Kristiansen, Peter og Braut, Marianne | 1 | 4 | 0 | 0 |
| 284 | 86 | | Hedemann, Torill og Hedemann, Anders | 1 | 3 | 0 | 0 |
| **Sum** | | | | **28** | **68** | **24** | **2** |

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien og ikke har annen veiadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

***§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler***
Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen veiadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på verdier fra veilaget.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien – kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i veien når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 14 og dette betales.





Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 14 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap, skal av årsmøtet, tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av veien.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

**§ 6. ÅRSMØTET**
Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

***§ 6.1 Innkalling***
Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av april hvert år.

Styret fastsetter og varsler når årsmøtet skal være innen 15 januar. Styret fastsetter også frist for innmelding av saker som ønskes behandlet på årsmøtet. Fristen skal normalt være fire uker før årsmøtet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret. Alle saker fremmet til behandling i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på saksliste.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Saksliste skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i saksliste. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i saksliste.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

***§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler***
Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning er stemmeretten i samsvar med sin eierandel, jf. § 5.1. Personlig sameie bør ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Ved forhold som kun gjelder den enkelte veilinje har kun de som sokner til denne veilinjen stemmerett og da etter sin vedlikeholdsandel i den aktuelle veilinje, jf. § 5.1.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 16. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

*§ 6.3 Årsmøtet skal:*
(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
(7) Vedta utligninger etter § 13
(8) Gjennomføre valg av
- Styreleder for ett år
- Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
- Vararepresentant som er på valg for to år
- Medlemmer i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
- Intern revisor for ett år
(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:
- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene

*§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte*
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

**§ 7. STYRET**
*§ 7.1 Sammensetning*
Veilaget blir ledet av et styre på tre medlemmer. Det er én vararepresentant til styret.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

*§ 7.2 Innkalling*
Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentanten.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.





*§ 7.3 Avstemningsregler*
Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett.

*§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet*
Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:
(1) Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
(3) Innhente og godta anbud om tiltak på veien eller vinterdrift
(6) Forebygge skade på veien ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 15.
(7) Sørge for utbedring etter skade på veien, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 15. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
(8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
(9) Sørge for innkreving av utligninger, veiavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
(11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, veiavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
(12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
(13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
(14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
(15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av veien
(17) Foreta innmelding av veilaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
(18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av veien.

**§ 8. MINDRETALLSVERN**
Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

**§ 9. SIGNATURRETT**
Styrelederen har signaturrett.

**§ 10. REGNSKAP**
Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen utgangen av mars måned.

**§ 11. VALGNEMND**
Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret minimum tre uker før årsmøtet.

**§ 12. INNTEKTER**
Innbetalte utligninger og engangsvederlag, jf. § 13 skal føres til den aktuelle veilinje.

Overskudd skal brukes til driften av veilaget, og kan ikke utdeles som utbytte.

**§ 13. KOSTNADER**
Kostnader som ikke blir dekket av veiavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

**§ 14. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP**
Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i veien.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

**§ 15. BRUK AV VEIEN**
Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, *skal* bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer i veiområdet. Det kan ikke parkeres i veiområdet, med unntak av tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende i veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

**§ 16. VEDTEKTSENDRING**
Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 16 (vedtektsendring) kan ikke endres.





Unntak fra kravet om 2/3 flertall:
- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

**5. Tinglysing**

Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

| Kommune | Gnr. | Bnr. | Snr. |
|---|---|---|---|
| Asker (3203) | 284 | 14 | |
| Asker (3203) | 284 | 15 | |
| Asker (3203) | 284 | 16 | |
| Asker (3203) | 284 | 17 | |
| Asker (3203) | 284 | 18 | |
| Asker (3203) | 284 | 25 | |
| Asker (3203) | 284 | 27 | |
| Asker (3203) | 284 | 28 | |
| Asker (3203) | 284 | 46 | |
| Asker (3203) | 284 | 50 | |
| Asker (3203) | 284 | 51 | |
| Asker (3203) | 284 | 53 | |
| Asker (3203) | 284 | 58 | |
| Asker (3203) | 284 | 59 | |
| Asker (3203) | 284 | 67 | |
| Asker (3203) | 284 | 68 | |
| Asker (3203) | 284 | 69 | |
| Asker (3203) | 284 | 70 | |
| Asker (3203) | 284 | 71 | |
| Asker (3203) | 284 | 81 | 1 |
| Asker (3203) | 284 | 81 | 2 |
| Asker (3203) | 284 | 81 | 3 |
| Asker (3203) | 284 | 81 | 4 |
| Asker (3203) | 284 | 82 | |
| Asker (3203) | 284 | 83 | |
| Asker (3203) | 284 | 84 | |
| Asker (3203) | 284 | 85 | |
| Asker (3203) | 284 | 86 | |

**Slutning:**

1. Jordskiftet gjennomføres slik det går fram av pkt. 1-3 foran.

Sak 23-040908REN-JVVI/JDRA DAGSLET VEL er herved avsluttet.

17.01.2024

Håvard Hågård
(sign)

Rett utdrag

Annelise Helgestad Agerup





# VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

**Dok 754**

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 23-040908REN-JVVI/JDRA
Dato: 05.11.2024

## Tinglysing - 23-040908REN-JVVI/JDRA DAGSLET VEL

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

| Kommune | Gnr. | Bnr. | Snr. |
|---|---|---|---|
| Asker (3203) | 284 | 14 | |
| Asker (3203) | 284 | 15 | |
| Asker (3203) | 284 | 16 | |
| Asker (3203) | 284 | 17 | |
| Asker (3203) | 284 | 18 | |
| Asker (3203) | 284 | 25 | |
| Asker (3203) | 284 | 27 | |
| Asker (3203) | 284 | 28 | |
| Asker (3203) | 284 | 46 | |
| Asker (3203) | 284 | 50 | |
| Asker (3203) | 284 | 51 | |
| Asker (3203) | 284 | 53 | |
| Asker (3203) | 284 | 58 | |
| Asker (3203) | 284 | 59 | |
| Asker (3203) | 284 | 67 | |
| Asker (3203) | 284 | 68 | |
| Asker (3203) | 284 | 69 | |
| Asker (3203) | 284 | 70 | |
| Asker (3203) | 284 | 71 | |
| Asker (3203) | 284 | 81 | 1 |
| Asker (3203) | 284 | 81 | 2 |
| Asker (3203) | 284 | 81 | 3 |
| Asker (3203) | 284 | 81 | 4 |
| Asker (3203) | 284 | 82 | |
| Asker (3203) | 284 | 83 | |
| Asker (3203) | 284 | 84 | |
| Asker (3203) | 284 | 85 | |
| Asker (3203) | 284 | 86 | |

Rett kopi bekreftes

Postadresse: Postboks 1633, 3007 Drammen
Besøksadresse: Gamle Kirkeplass 3, Drammen; Alfarvegen 117, Nesbyen
E-post: rvvipost@domstol.no
Internet: www.domstol.no
Telefon: 33204980
Organisasjonsnr.: 926727346

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727346
Vestre Viken jordskifterett
Postboks 1633, 3007 Drammen

Med hilsen
Vestre Viken jordskifterett

Håvard Hågård
jordskiftedommer

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Returneres til

TINGLYST
2 3 DES. 1992
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 18244

# Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0627 | RØYKEN | 84 | 81 | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 10.09.18 [redacted] | Nils Bahle | 1/1 |

**3. Begjæring**

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

| S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 1 | 11 | | | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | B | 1 | 12 | | | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 1 | 13 | | | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 1 | 14 | | | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | G | 1 | 15 | | | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| | | | | | | | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| | | | | | | | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| | | | | | | | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| | | | | | | | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| | | | | | | | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Doknr. 18244 Tinglyst 23.12.1992 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 5 = nevner: 5

**4. Supplerende tekst[6]**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hver seksjon skal ha pant på kr. 10.000,- til sammen, som sikkerhet for dekning av fellesutgifter. Pantet skal ha prioritet innenfor 90% av Stole omsetningsverdi.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige samelet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91



**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd).
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

**6. Tegninger m.v.**

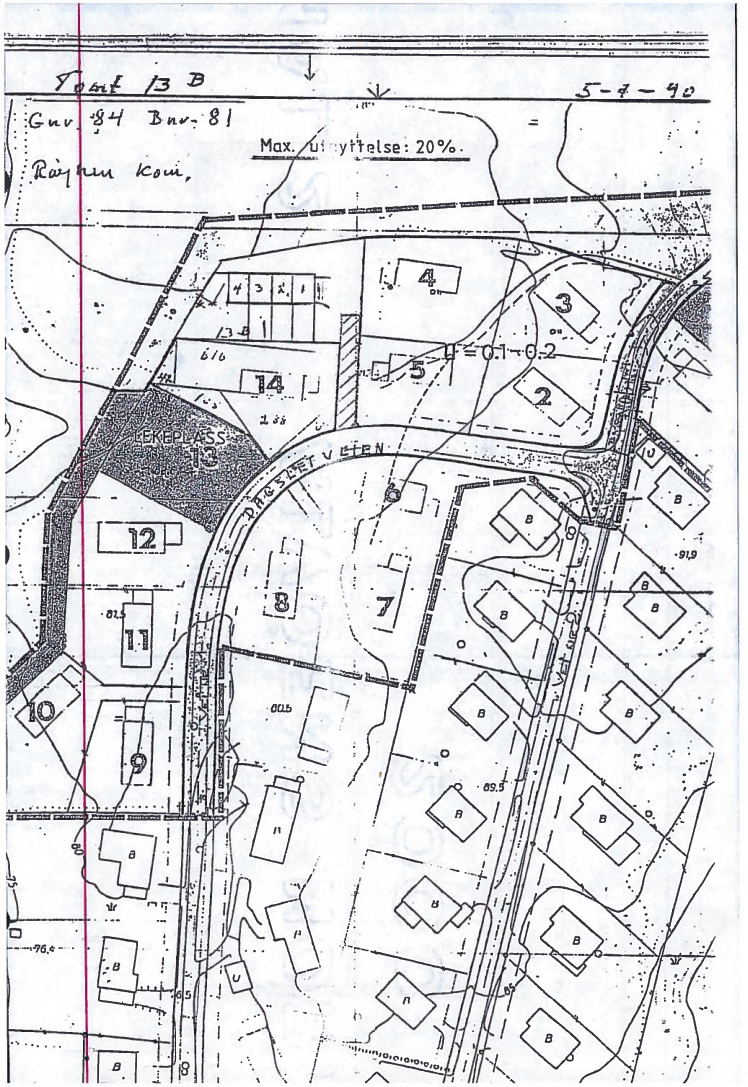
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e).
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

**7. Underskrifter**

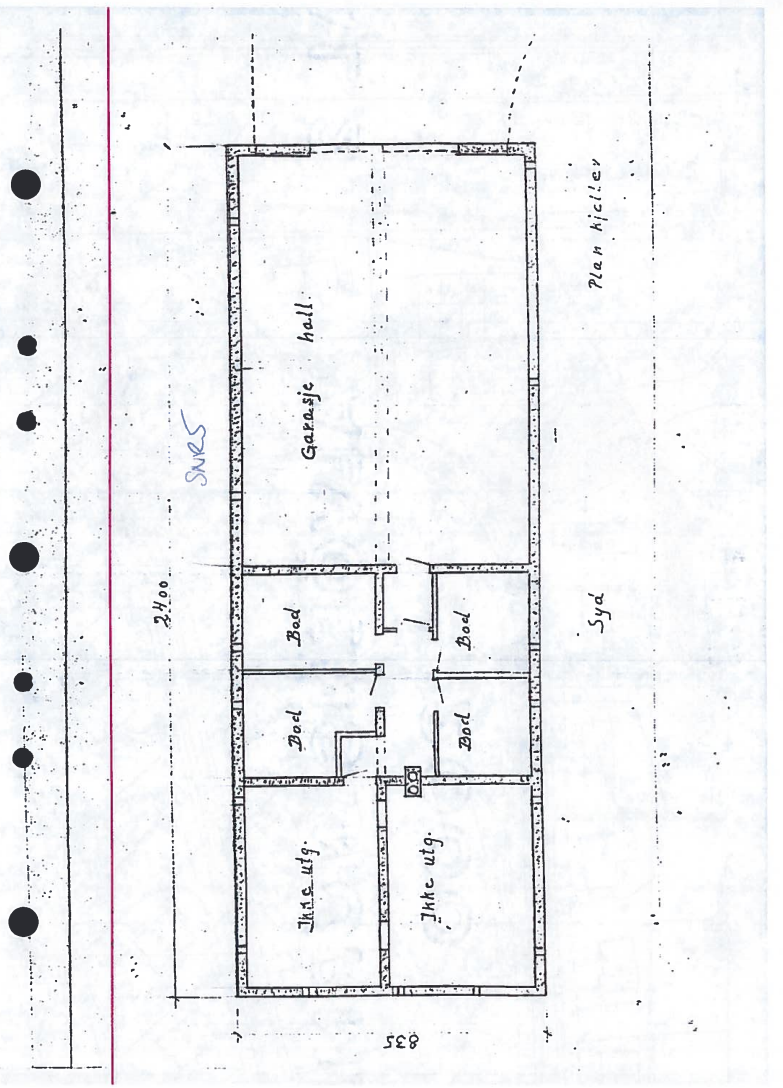
| Sted, dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) |
|---|---|
| Drammen 301092 | [signature] |

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

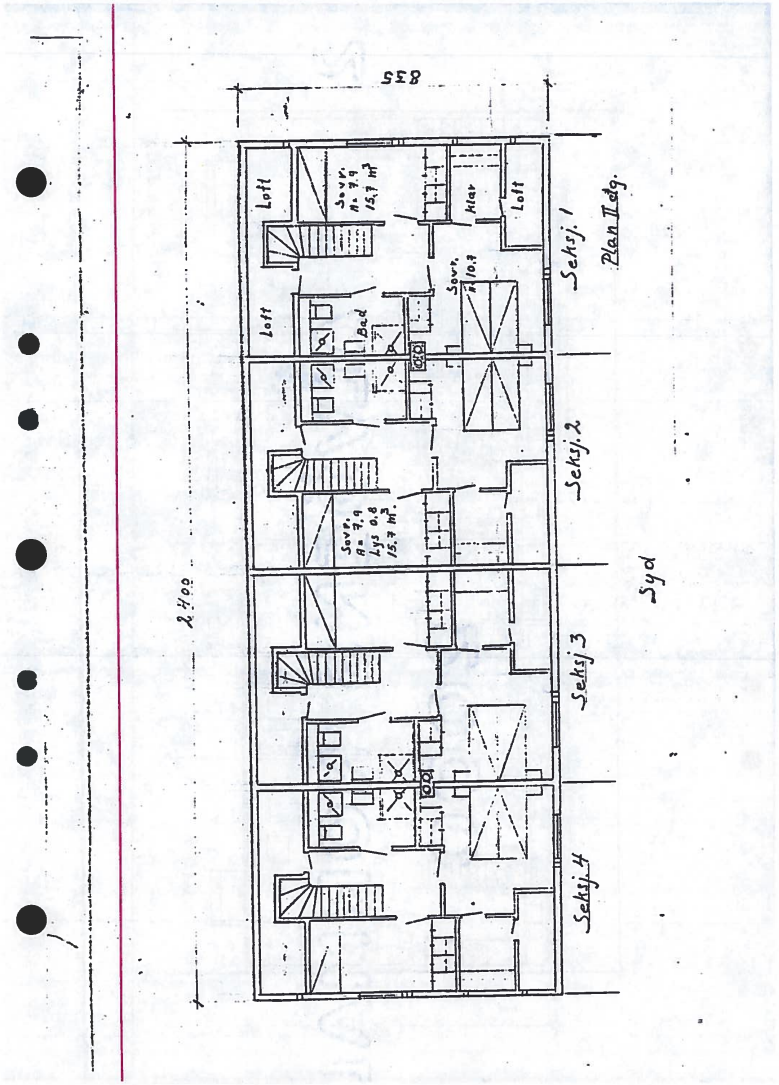
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/18244/90
Uthentet 2025-03-20 09:11

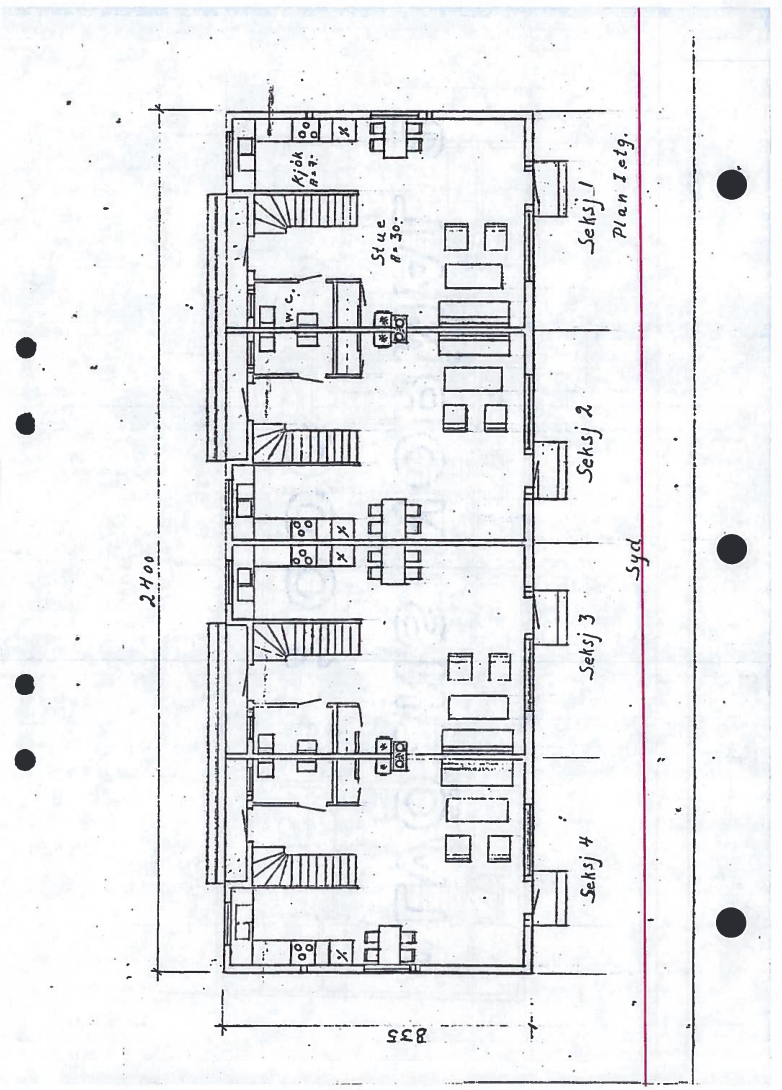

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/18244/90
Uthentet 2025-03-20 09:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/18244/90
Uthentet 2025-03-20 09:11


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/18244/90
Uthentet 2025-03-20 09:11

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.

**nordvikbolig.no/kontorer/asker**

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

**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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0070/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Dagslettveien 13B 3430 SPIKKESTAD

**Betegnelse:** Gnr 284, bnr 81, snr 1 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no