NORDVIK

Bleikerfaret 21

3 soverom | 102 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Bleikerfaret 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Kontaktinfo
31	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Vedlegg
74	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.03.2026









Nøkkelinformasjon

Koselig rekkehus over 3 plan - Solrike uteplasser - Carport - Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i blindvei

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**145 130,-**
Totalpris	**5 895 130,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Bleikerfaret 21, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Her får du et hyggelig rekkehus med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et barnevennlig og populært nabolag. Boligen har en praktisk planløsning over tre plan og fremstår som et lunt og funksjonelt hjem med gode kvaliteter. Her får du blant annet tre soverom samlet i samme etasje, romslig stue med peisovn og to fine uteplasser med gode solforhold.

Høydepunkter:

- To gode uteplasser
- Malt utvendig i 2022
- Barnevennlig i blindvei med lite trafikk og lekeplasser
- Gangavstand til skoler og barnehage
- Gangavstand til Asker sentrum
- Kort vei til buss og tog
- Kort vei til lekeplasser, idrettsanlegg, Asker sentrum og sjøen.
- Fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærheten

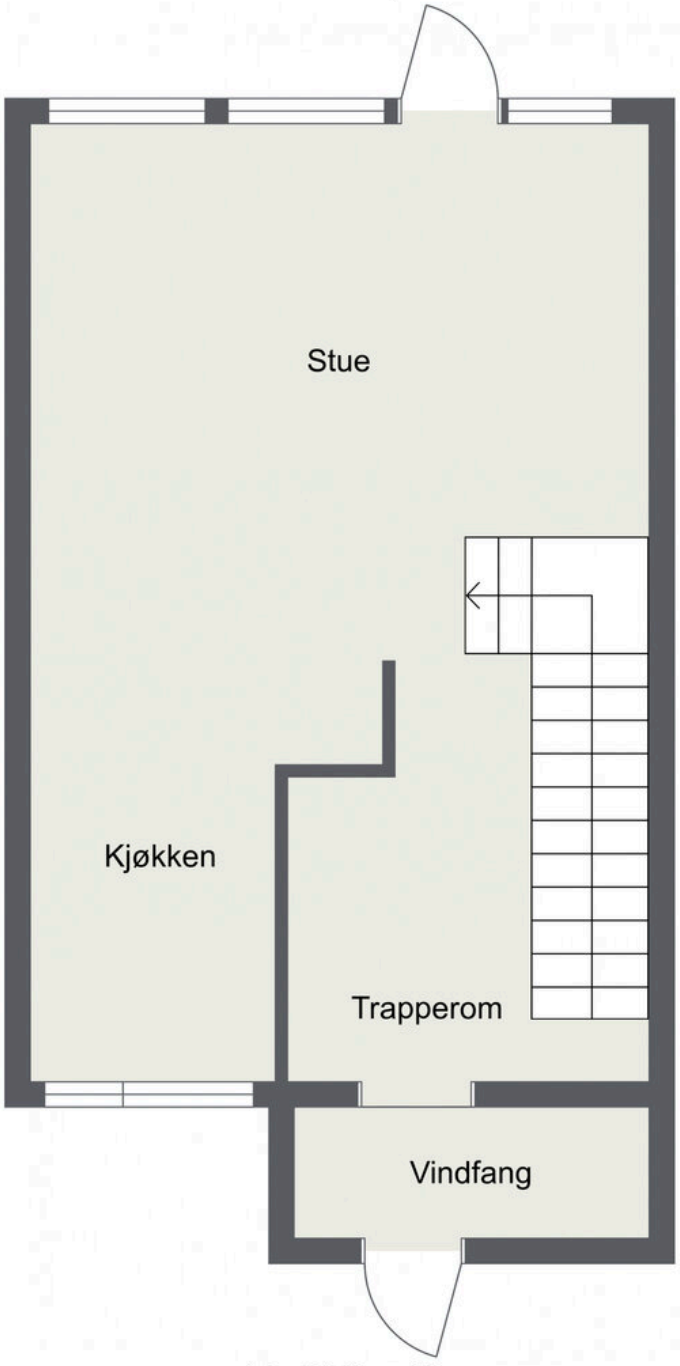
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

ASKER TAKSTFORUM

Room Sketcher

Bleikerfaret 21
1. Etasje



Asker Takstforum AS
Medlem av NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning og er ikke korrekt i detalj.































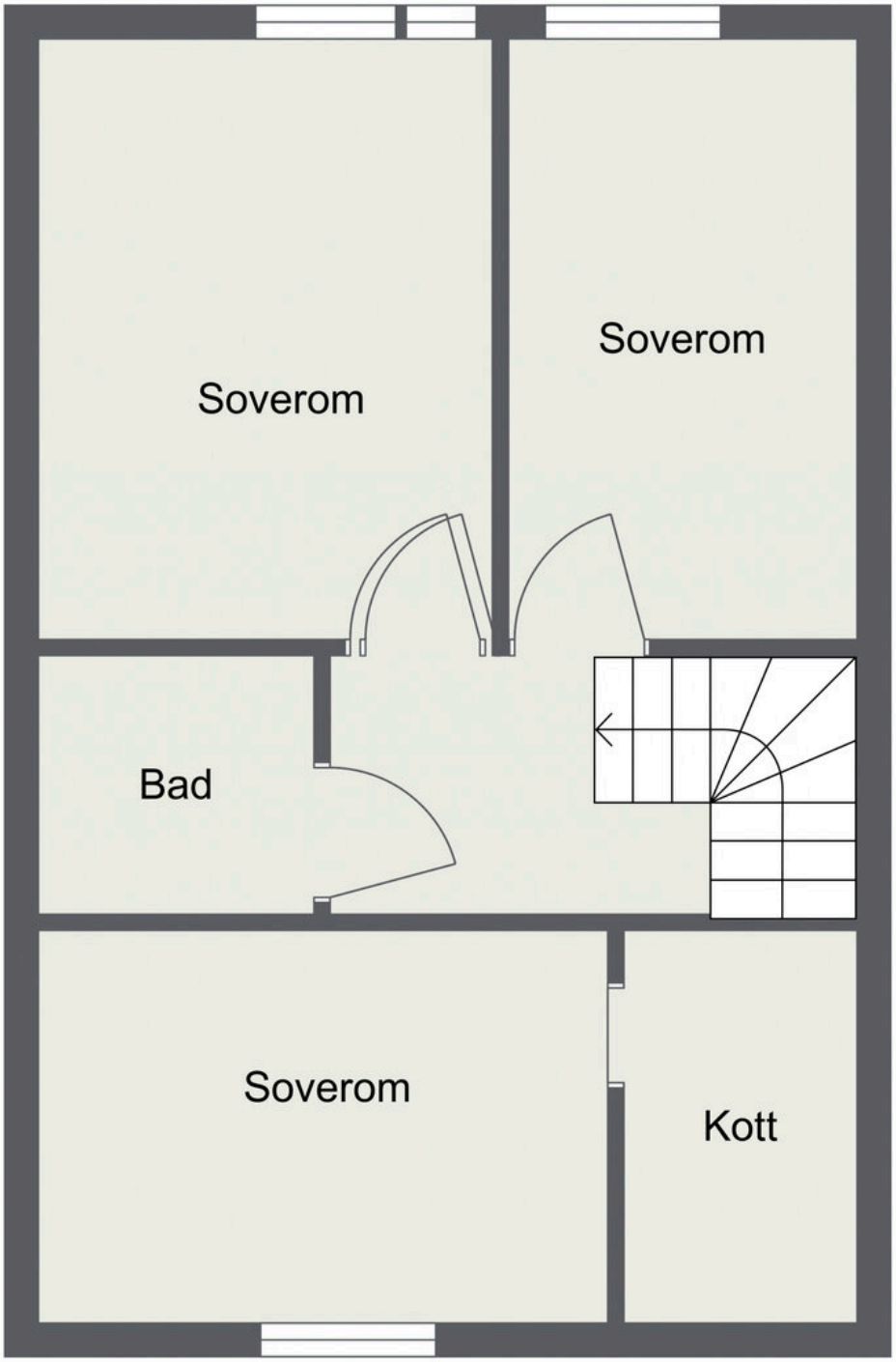
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

ASKER TAKSTFORUM

Room Sketcher

Bleikerfaret 21
2. etasje



Asker Takstforum AS

Medlem av NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning og er ikke korrekt i detalj.






ART


ART












meraki

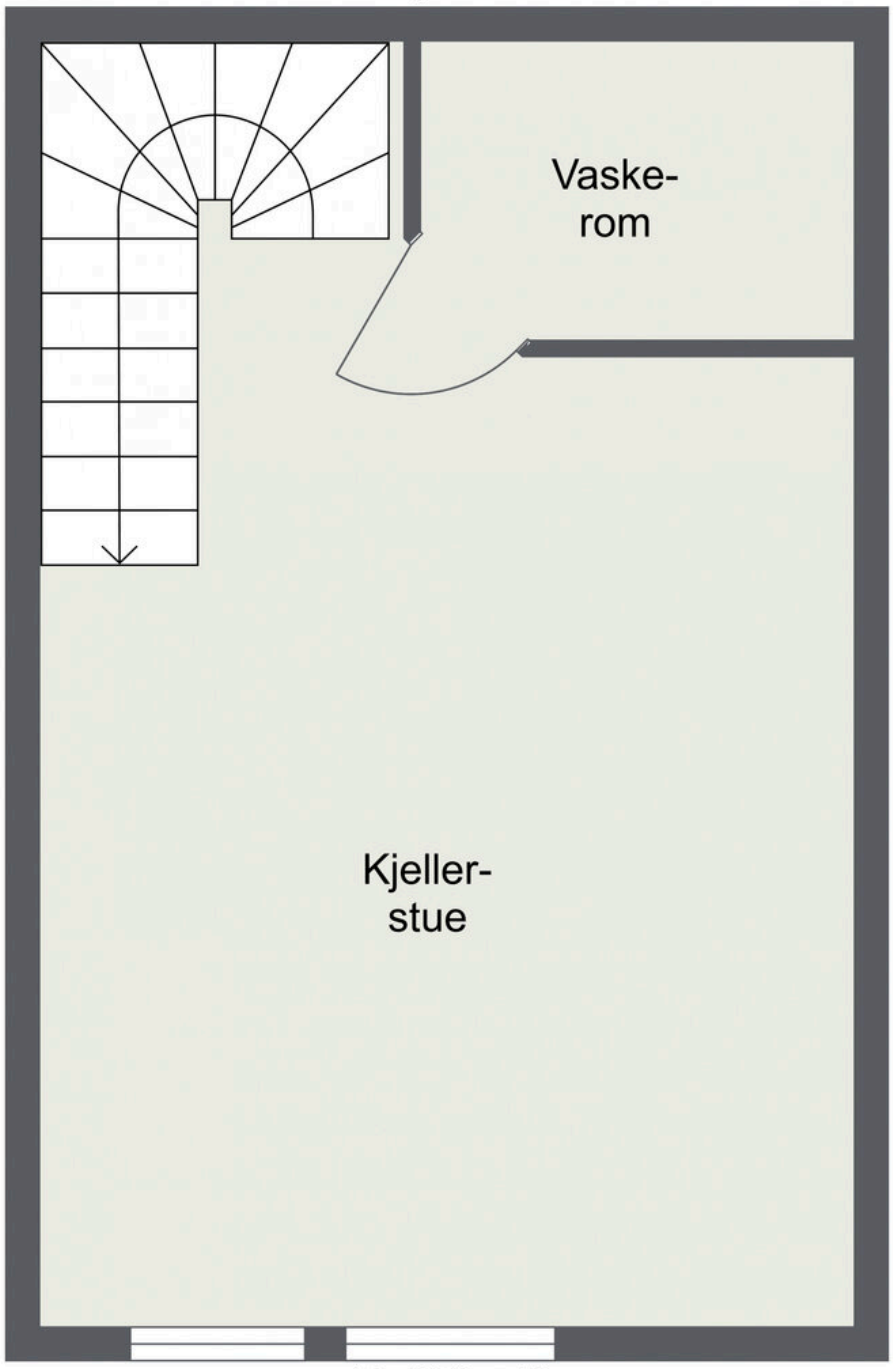
Planløsning

Kjeller
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

ASKER TAKSTFORUM

Room Sketcher

Bleikerfaret 21
Kjeller



Asker Takstforum AS

Medlem av NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning og er ikke korrekt i detalj.










BOSCH




21
Sålds


21







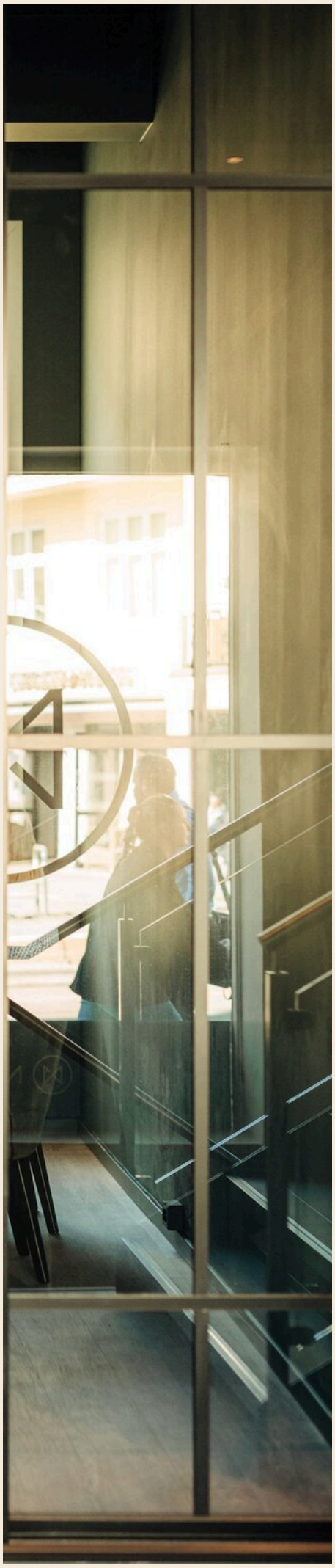


Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0029/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bleikerfaret 21, 1387 ASKER
Gnr 54, bnr 89 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 285 (ideell andel 1/54) / Gnr 54, bnr 286 (ideell andel 1/39) / Gnr 54, bnr 287 (ideell andel 1/39) i Asker kommune

Selger
May-Grethe Engebretsen

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 895 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 910 130,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer og innhold
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 106 kvm
TBA: 61 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 37 kvm. Kjellerstue og vaskerom.
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Vindfang, trapperom, stue og kjøkken.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 61 kvm. To plattinger - én med utgang fra stuen og én ved inngangspartiet.

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Tre soverom, bad og gang.
Total BRA: 34 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod v/carport.
Total BRA: 4 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 fra Dagfinn Mosveen / Asker Takstforum, datert 24.03.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

OBS: Kjellerstuen og vaskerommet er i de opprinnelige byggetegningene betegnet som «boder» og er derfor

ikke godkjent for varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

Standard
Ditt nye hjem – Rom for rom

Entré
Velkommen inn!

Stue
Stuen fremstår som lys og innbydende med vegg- og takoverflater i lyse, tidsriktige farger. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en god romfølelse. Rommet har en naturlig inndeling med plass til både stue- og spisestuedel, noe som gir gode møbleringsmuligheter. Fra stuen er det direkte adkomst til uteplass, som bidrar til en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Peisovn i stuen gir god varme og skaper en lun stemning. Det bemerkes at det i tilstandsrapporten er registrert forhold ved pipe og ildsted som tilsier behov for oppfølging.

I underetasjen er det en praktisk kjellerstue som f.eks. kan brukes som tv-stue for ungdommen, eller som lekerom for de minste. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt , se pkt. om ferdigattest.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestue og har en praktisk og sosial utforming. Innredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate, med godt med skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer og oppvaskbenk med stålkum. Store vindusflater gir godt med lysinnslipp.

Soverom
Soverommene i boligens 2. etasje fremstår som trivelige med nøytrale og tidsriktige fargevalg. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Planløsningen gir fleksible bruksmuligheter tilpasset ulike behov.

Bad / Vaskerom
Badet, som ligger i 2. etasje, er fra 2008 og har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjløsning med glassvegger. Ventilasjon via elektrisk vifte, med tilluft via spalte ved dør. Vaskerommet ligger praktisk til i kjelleretasjen og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og lagringsmuligheter i skap og hyller. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt , se pkt. om ferdigattest.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett, fliser, laminat og tregulv
Vegger: Malt strie, malte flater, panel og fliser
Himling: Panel og malte flater

Selger opplyser om skade på parketten på kjøkkenet og i gangen ved enden av trappen.

Parkering
Parkering i carport tilknyttet boligen. Carporten er oppført i rekke med tilhørende bod. Det er også gjesteparkering i gaten.

Modernisering og påkostninger
- Forlengelse av platting på stuesiden
- Etablert platting ved inngangspartiet
- Utvendig maling av bolig i 2022
- Ny pumpe for grunnvann i kum på vaskerom i 2014
- Alle rom er malt
- Parkett i kjelleretasje

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2008 (tidligere eier). Vaskerommet i kjelleren. Rørkompaniet tømte brønnen for slam og monterte ny lensepumpe i februar 2014. Vaskerommet i kjelleren. Grønne VVS monterte vannmåler og reduksjonsventil i desember 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei.
Eventuell kommentar: Badet ble renovert da tidligere eier bodde her.

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: Terrasse bygget ved inngangspartiet. Utført av Ramonas Byggservice. Sommer/høst 2020. Plattingen på stuesiden. Ytterste halvdel inkl. skillevegger utført av venn/egeninnsats. Høsten 2015. Det er montert nytt nedløpsrør. Utbedring av nedløp i form av ekstra plate som gjør kanten på taket høyere bak nedløpet. Dette skal hindre vannet i å renne over kanten og ned på bakken. Utført høsten 2018 av Kobber og Blikkenslagermester Frederik Haider AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmesteren har skiftet termostat til varmekablene i kjellerstua. Det er skiftet innmat i en stikkontakt på det minste soverommet, av en venn. Ikke samsvarserklæring på denne.

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: Rehabilitering av vann- og avløpsledninger pålagt av Asker Kommune. Utført i 2016 av TT-Teknikk.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Nei.
Eventuell kommentar: Har hørt at kjelleren er bygd ut i ettertid. Vet ikke når.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: I taket i carporten kommer det kondens når det er rått vær. Gjelder også taket i carportboden. Terrassen på stuesiden. 4- 5 av gulvbordene kan med fordel skiftes ut. Tenkte jeg skulle få gjort det i høst, men det ble for sent på året.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei.
Eventuell kommentar: Det hender sikringen på kursen til vaskerommet og stua går hvis f.eks. vaskemaskinen settes på når strømforbruket er høyt på vinteren.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: Skjeggkre/sølvkre? Har observert de på vaskerommet i kjelleren og i kjellerstua + badet. Har brukt limfeller.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Timer-funksjonen på komfyren virker ikke.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Hadde et tilfelle hvor det kom vann/grus inn på vaskerommet ved kraftig regnskyll for mange år siden. Skaden ble meldt til mitt forsikringsselskap som var Storebrand. Mulig det var sommeren 2018? Høsten 2018 ble det montert ekstra plate på taket bak avløpet for å hindre at vannet skal renne over taket og ned på bakken. Det er også laget terrasse, som gjør at evt. vann treffer den.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave i 2023.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei.
Eventuell kommentar: Nedløpet mellom nr. 21 og 23. Det er varmekabler rundt nedløpet på taket og i nedløpsrøret. Varmen blir skrudd på på høsten når det blir kaldt og skrudd av når det blir varmere i været. Det er viktig å passe på at strømmen er satt på slik at nedløpet er i orden når snøen smelter på taket. I februar var det ikke på og da ble det dannet istapper fra taket og is nedover langs røret. Varmekablene ble skrudd på og det ordnet seg.

Tilleggskommentar:
Selger opplyser også om skade på parketten på kjøkkenet samt i gangen der trappen ender.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Dagfinn Mosveen

Byggemåte
Rekkehus opprinnelig oppført i 1968 over tre plan bestående av kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Kjelleretasjen er senere innredet, men tidspunkt for dette er ikke kjent. Boligen fremstår som normalt brukt og vedlikeholdt, med enkelte registrerte avvik og behov for utbedringer. Helhetsinntrykket vurderes likevel som tilfredsstillende. Vaskerom i kjeller er i dårlig forfatning. Taktekking er fra ca. 2000, og bad i 2. etasje ble etablert i 2008.

Utvendig er bygningen oppført med bindingsverk fra byggeår og har fasader med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er i tre, og taket er tekket med papp. Takrenner, nedløp og beslag er i plastbelagt stål. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden 1970–1990, samt enkelte vinduer fra byggeår. Hovedytterdøren er i malt treverk fra byggeår.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Følgende er kommentert med TG3:
- Vaskerom kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er gått for taktekking generelt.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er manglende lufting av panel mot grunnmur.
- Vinduer: Utvendig omramming ligger stedvis ned mot beslag med risiko for fuktopptrekk. Tilstand er satt på grunn av alder over 20 år på vinduer med isolerglass. Enkelte vinduer henger noe i forkant.
- Dører: Ytterdør er generelt slitt med småskader skader. Fuktskade på dør til terrasse.
- Overflater: Det er stedvis registrert småskader og noe avvik på overflater. Overflaters vedlikeholdsbehov strekker seg fra behov for oppussing til overflater/finish med valgfritt behov for fornyelse. En samlet TG 2 er satt på overflater generelt.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert nivåforskjeller mellom gulv. Iht. NS 3600 gis TG 2 når det er nivåforskjeller mellom rom.
Det er registrert avvik på ca. 20 mm over hele gulvet i stur/spisestue. Det er registrert avvik på ca. 20 mm på kjøkken over 2 m meter.
Avvik er målt i trapperom og trappegang.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for bygningsdelen. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Innvendige dører: Det er registrert noe småskader og enkelte dører subber i karm.
- Bad 2. etasje, overflater: Det er lokalt fall til sluk, men fallforhold tilfredsstiller ikke forskrift. Det er registrert et par skade på fliser.
- Bad 2. etasje, sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Bad 2. etasje, sanitærutstyr og innredning: Manglende løsning for lekkasjesynliggjøring medfører risiko for skjulte vannskader, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen før lekkasjen oppdages.
- Kjøkken, overflater og innredning: Vanlig bruksslitasje og noe småskader. Slitasje på benkeplate.
- Kjøkken, avtrekk: Det anbefales å vurdere utskifting av ventilatoren, da eldre ventilatorer har redusert gjenværende brukstid og økt risiko for funksjonssvikt.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det anbefales å overvåke varmtvannsberederen, da den har kort gjenværende levetid og økt risiko for funksjonssvikt.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert noe avflassing på synlig del av muren utvendig.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens er redusert gjenværende levetid.
- Andre tomteforhold: Det er registrert avskalling og skader på lyskasse rundt kjellervinduer.

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Konstruksjonen er lukket og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging. Innhent dokumentasjon om mulig. Tilstandsgrad satt til TG-IU da bygningsdelen ikke lar seg undersøke tilstrekkelig. Det ble forøvrig ikke registrert symptomer på avvik ved innvendig befaring.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Bygningsdelen var hovedsakelig dekket av snø.

Takstmannen har også påvist forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Vurderingen omfatter synlige forhold som fremstår som åpenbare ved befaring, og inkluderer ikke skjulte feil eller forhold som krever nærmere undersøkelser.

Det er registrert behov for tiltak, herunder:
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare eventuelle forhøyede radonverdier, da dette kan medføre helserisiko.
- Innvendig trapp mangler rekkverk og håndløper, og bør utbedres for å redusere risiko for fall.
- Åpninger i rekkverk bør sikres i henhold til gjeldende krav for å hindre gjennomfall, spesielt med tanke på barn.
- Branncelleinndeling bør oppgraderes for å redusere risiko for brannspredning mellom boenheter.
- Rømningsveier fra kjeller bør utbedres og lysforhold forbedres for å sikre trygg evakuering ved en nødsituasjon.

Forholdene bør vurderes og utbedres av fagkyndige.

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
Følgende hvitevarer følger med boligen: Alt.
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
F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler på bad i 2. etasje, yttergang og i kjellerstue
- Peisovn i stue

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. 11 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 005,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Velavgift
Kr 3 000,- pr. år
Bleikerfaret Vel
Kort sammendrag fra årsmøtet i Bleikerfaret vel:
Årsmelding og regnskap for 2025 samt budsjett for 2026 ble godkjent. Det er besluttet å arbeide videre med forbedring av uteområdene, herunder blant annet nye trapper i carportområdene, hvor det er vedtatt en kostnadsramme og videre plan for gjennomføring.

Det ble også diskutert plassering av tilhengere, hvor det ble understreket at disse bør plasseres i egen carport/garasje for å sikre bedre tilgjengelighet og bruk av parkeringsarealer.

Tradisjonelle arrangementer som julegrantenning videreføres dersom beboere melder seg, mens 17. mai-arrangement ikke lenger har faste arrangører. Det er samtidig avsatt midler til lekeapparater og oppfordret til engasjement rundt utvikling av fellesområdene.

Det ble generelt uttrykt ønske om økt innsats knyttet til vedlikehold, forskjønnelse og dugnadsarbeid i området.

Carportsameiet
Carportsameiet har avholdt årsmøte, men protokollen er per 30.03.2026 ikke godkjent enda. Opplysningene er fra 2024.

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

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

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

Sameiet har god økonomi, men det er behov for modernisering av både tekniske løsninger og visuell standard. Det jobbes også med langsiktig løsning for regnskapsførsel og drift av ladeanlegget.

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

- Årlig bygningsforsikring i Storebrand (polisenummer 4784868): kr. 7 320,-
- Kabel-TV og internett fra Viken Fiber: kr. 1 389,- pr. måned
- Omtrentlig årlig kostnad for øvrige fyringskilder: ca. kr. 1 000,-
- Carportsameie, kr. 2 000,- pr. år.
- Velavgift, kr. 3 000,- pr. år.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 356 928,-
Som sekundærbolig: kr 5 427 710,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 112 kvm (Eiertomt)
Boligen har gode uteplasser på begge sider, med platting både ved inngangspartiet og på stuesiden, med et samlet areal på ca. 61 kvm. På inngangssiden er det en skjermet og solrik sitteplass med god plass til utemøbler, hvor solen kommer noe ut på dagen og varer til ca. kl. 18 (iht. selger).

På stuesiden finner du en romslig terrasse med direkte adkomst fra stue, godt tilrettelagt for hyggelige sammenkomster og avslapning, med morgensol og sol frem til ca. kl. 17 (iht. selger). Uteplassene er delvis skjermet med levegger og gir gode soner for både privatliv og sosial bruk.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Bleiker i Asker, kjent for et rolig, trygt og barnevennlig bomiljø. Området har en variert beboersammensetning og oppleves som sosialt og godt tilrettelagt for familier. Det er flere lekeplasser og grønne fellesområder i nærområdet, som gir gode muligheter for lek og opphold utendørs.

Boligen har kort og trygg gangavstand til både barnehager og skoler i alle trinn. Bleikerfaret barnehage ligger i umiddelbar nærhet, og området sokner til Bondi skole for barnetrinnet. Ungdomsskole og videregående skole er også tilgjengelig innen gangavstand.

Nærområdet byr på et bredt aktivitetstilbud. Risenga-området fungerer som et sentralt idrettsanlegg med blant annet svømmehall, ishall, kunstisbane, fotballbaner, tennishall og turnhall. I tillegg er det skøytebane vinterstid ved området rundt Varner Arena. For skientusiaster prepareres det skiløyper i nærområdet, og Vardåsen skisenter ligger en kort kjøretur unna.

Det er gode turmuligheter i området med et variert stinett. Fra eiendommen er det tilgang til turstier som leder mot blant annet Leangbukta og videre langs kyststien til Hvalstrand. I tillegg finnes det populære turområder ved Bondivann, Semsvannet, Konglungen og Vollen.

Området har gode kollektivforbindelser med buss fra nærliggende holdeplasser, med hyppige avganger mot Asker sentrum og Oslo. Asker stasjon er et sentralt knutepunkt for tog og buss, og gir effektiv forbindelse til Oslo og øvrige områder. Asker sentrum tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

SELGER FORTELLER
Boligen ligger i et stille og rolig område i en blindvei, med lite gjennomgangstrafikk. Eiendommen har tilgang til fine uteområder og et etablert boligmiljø. Det er kort vei til

daglige servicetilbud, inkludert dagligvarebutikk, samt idretts- og aktivitetstilbud som Varner Arena, skøytebane, svømmehall og idrettshall. Området gir også nærhet til flere badeplasser, blant annet Hvalstrand og Spirabukta, samt gode turmuligheter i nærområdet.

Nabolaget består av en variert bebyggelse med rekkehus og eneboliger, og har en sammensatt beboergruppe. Det er flere barnehager i området, hvorav den nærmeste ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Det er gangavstand til barne- og ungdomsskole, samt videregående skole.

Nærområdet er godt tilrettelagt med et bredt tilbud av fasiliteter. Det er gangavstand til dagligvarebutikk, samt tilgang til ulike idrettsanlegg, herunder tennishall, svømmehall og isbane vinterstid. Området har også kort avstand til rekreasjonsområder og turterreng, blant annet rundt Sem og Vardåsen, hvor det også er skianlegg.

Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig fra nærliggende holdeplasser ved Askerhallen og langs Slemmestadveien. Asker stasjon fungerer som et sentralt knutepunkt for buss og tog, med hyppige avganger, inkludert direktetog til Oslo med reisetid på ca. 18 minutter.

I nærområdet finnes flere turmuligheter, blant annet rundt Semsvannet og i Vardåsen, med tilrettelagte stier og utsiktspunkter.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består hovedsakelig av rekkehus.

Skoler og barnehager
Bleikerfaret barnehage
Båstadmyra barnehage
Morellveien barnehage

Eiendommen sokner til Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole.

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
Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1968.

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

Byggetegniger:
Det foreligger tegninger, datert 23.01.1967. Tegningene av 1. og 2. etasje stemmer med dagens bruk.

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat stikkvei med felles vedlikeholdsansvar.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert gjennom eldre reguleringsplan med ID 0220130 – Del av Øvre Bleiker (vedtatt 12.07.1967), og er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Delareal: ca. 112 kvm.

I kommuneplanens arealdel (Kommuneplan for Asker 2023–2035, plan-ID 2020100) er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Delareal: ca. 113 kvm. Eiendommen inngår i prioritert vekstområde og omfattes av bestemmelser knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_1). Dette innebærer at nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap, og at verneverdige elementer som eldre bebyggelse, kulturspor og vegetasjon i størst mulig grad skal bevares. Tiltak som kan påvirke landskapskvaliteter vurderes særskilt, og det er ikke tillatt med ferdsel eller inngrep som kan skade kulturmiljøet.

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Eiendommen har andel i flere realsameier, som gjør at realsameiene og boligeiendommen totalt sett overstiger 2 mål. Kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 46 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 12 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 904,-

Samlet skal selger betale kr. 167 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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


Asker videregående skole
A


Asker kommune
Leikvollhallen

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget








Risenga
svømmehall

Bleikerfaret 21

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Vettre skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	25 min 1.8 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Asker videregående skole 486 elever	16 min 1.2 km

Sport

Bleikeråsen	5 min
Kalkfjellet balløkke	7 min
Feel24 Asker Langenga	15 min
Actic Asker	17 min

Offentlig transport

Lindløkka Linje 293	6 min 0.5 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.6 km
Oslo Gardermoen	56 min

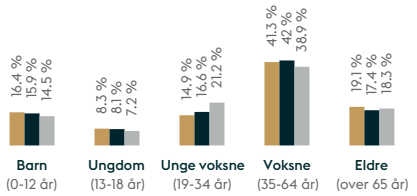
Barnehager

Bleikerfaret barnehage (1-5 år... 94 barn	2 min 0.2 km
Båstadmyra barnehage (1-5 år) 68 barn	13 min 0.8 km
Morellveien barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

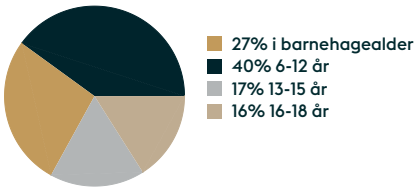
Rema 1000 Risenga	9 min
Kiwi Fusdal	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kalkfjellet	818	306
Kommune: Asker	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



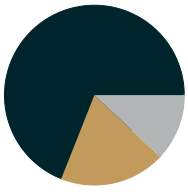
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Risenga	9 min
Kiwi Fusdal	17 min

Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus

Bleikerfaret 21, 1387 ASKER

ASKER kommune

gnr. 54, bnr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15358-1618 **Eiendomsverdi ref nr:** MT5484

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Dagfinn Mosveen **Vår ref:** Dagfinn Mosveen

Medlem av

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.



Rapportansvarlig



Dagfinn Mosveen
Uavhengig Takstingeniør
dagfinn@atfas.no
908 67 987

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON BOLIGEN:

Rekkehus opprinnelig oppført i 1968 over 3 plan med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Innredet kjeller senere, men ukjent når. Taktekking fra ca. 2000. Nytt bad i 2. etasje fra 2008. Vaskerom i kjeller er i dårlig forfatning. Boligen ansees normalt brukt og vedlikeholdt. Noe avvik med utbedrings behov registrert, men i all hovedsak et greit inntrykk

Rekkehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med papp.
Renner og nedløp, samt beslag i plastbelagt stål.
Yttervegger i bindingsverk fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 70-tallet til 90 tallet.
3 doble vinduer i fra byggeår.
Bygningen har malt hoved ytterdør fra byggeår i tre.
Dør til terrasse med isolerglass fra 1991.
Terrasseplatting ved inngang i tre.
Platting utenfor stue.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med malt strie, malte flater, panel og fliser.
Gulv med parkett, fliser, laminat og tregulv.
Himlinger med panel og malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt gulv på grunn.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår.
Sotluke i kjeller.
Peisovn i stue.
Det er rom under terreng med utlektet vegg mot grunnmur.
Malt innvendig trapp i tre.
Innvendige dører med malte dørblader.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i kjeller:

Våtrom pusset opp på 90-tallet.
Ingen dokumentasjon.
Det er ikke fuktsikring i rommet.
Det inneholder opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2- etasje:
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra 2008 i følge eier.

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
2 tappesteder testet samtidig.
Vanntrykk og avrenning OK.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Oppvaskbenk med stålkum.
Integrert ovn, mikrobølgeovn og koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern. Noe plast.
Det er montert avløpspumpe på avløpet i vaskerom i kjeller.
Stakepunkt lokalisert .
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer og klaffventiler
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elanlegg med skap i entre. 3-fas 40 A hovedsikring. 8 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1968.
Grunnmur i støpt betong.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av kobber. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Lyskasse rundt kjellervinduer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Under dette punktet kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet. Se eget punkt i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

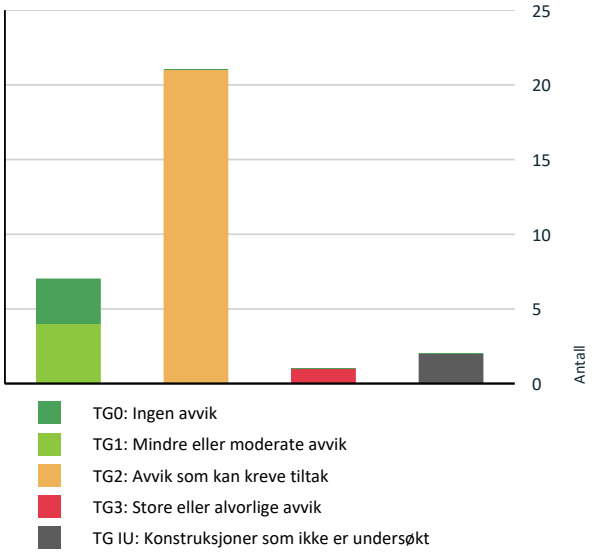
Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Bod/carport

- Det foreligger ikke tegninger

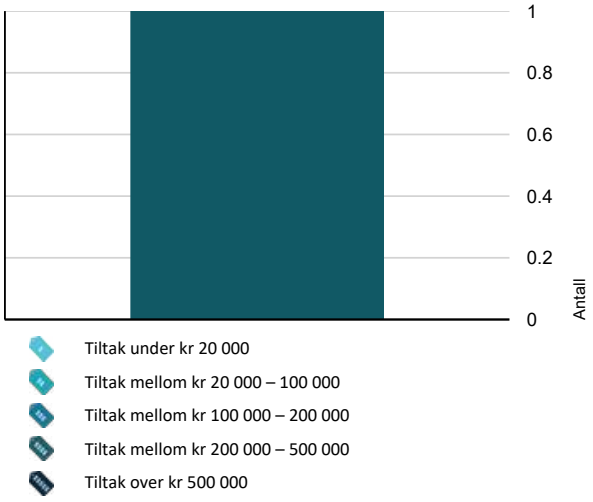
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1968

Kommentar
Omtrentlig angitt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med papp.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Taket ble besiktiget i 2023 med drone. Det var snø på befaringstidspunktet nå slik at ytterligere undersøkelser er ikke utført.

Tekking fra ca. 2000.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i
forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da
forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er gått for taktekking generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tekking bør holdes under observasjon. Konsekvensen vedr. alder er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da taktekkingen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp, samt beslag i plastbelagt stål.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå iht forskrift.

Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da
forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting når tilstanden tilsier det, for å unngå lekkasjer og følgeskader som følge av redusert gjenværende levetid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er manglende lufting av panel mot grunnmur. Konsekvenser er at fukt som kan bli stående og forårsake råte. Det var forøvrig ingen symptomer på avvik.

Panel på en side er generelt nos værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom panel og grunnmur for å redusere risikoen for fuktansamling og råteskader.

Værslitt panel bør vurderes utbedret for å forhindre ytterligere forringelse og sikre fasadens levetid.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Konstruksjonen er lukket og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging. Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsgrad satt til TGIU da bygningsdelen ikke lar seg undersøke tilstrekkelig. Det ble forøvrig ikke registrert symptomer på avvik ved innvendig befaring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 70-tallet til 90 tallet.
3 doble vinduer i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig omramming ligger stedvis ned mot beslag med risiko for fuktopptrekk.

Tilstand er satt på grunn av alder over 20 år på vinduer med isolerglass.

Enkelte vinduer henger noe i forkant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand mellom utvendig omramming og beslag for å redusere risiko for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Vinduer med isolerglass over 20 år bør vurderes for utskifting, da redusert gjenværende brukstid og økt fare for punktering kan føre til dårligere isolasjonsevne og behov for utskifting.

Hengende vinduer bør justeres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdør fra byggeår i tre.
Dør til terrasse med isolerglass fra 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør er generelt slitt med småskader skader. Fuktskade på dør til terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller eventuelt utskifting av ytterdører for å forhindre ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, vil dørene kunne få redusert levetid og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting ved inngang i tre. Platting fra 2020
Platting utenfor stue.

Bygningsdelen var hovedsakelig dekket av snø. Det må gjøres kontroll av bygningsdelen når det er snøfritt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Vegger med malt strie, malte flater, panel og fliser.
Gulv med parkett, fliser, laminat og tregulv.
Himlinger med panel og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert småskader og noe avvik på overflater. Overflaters vedlikeholdsbehov strekker seg fra behov for oppussing til overflater/finish med valgfritt behov for fornyelse. En samlet TG 2 er satt på overflater generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av småskader og avvik på overflater for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere forringelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og føre til økte vedlikeholdskostnader. Oppussing ved behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.

Gulvene er nivellert med laservater. Avvik registreres enten ved over 10 mm på 2 meter målelengde eller over 15 mm målelengde på hele gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert nivåforskjeller mellom gulv. Iht NS 3600 gis TG 2 når det er nivåforskjeller mellom rom.
Det er registrert avvik på ca. 20 mm over hele gulvet i stur/spisestue.
Det er registrert avvik på ca. 20 mm på kjøkken over 2 m meter.
Avvik er målt i trapperom og trappegang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Nivåforskjellene bør vurderes nærmere for å avklare behov for utbedring, spesielt dersom de oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer i bruk.

Konsekvensen av slike avvik kan være redusert komfort, økt risiko for snublefare og utfordringer ved eventuell fremtidig oppussing eller tilpasning av innredning.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.
Sotluke i kjeller.
Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for bygningsdelen.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å øke avstanden mellom brennbart materiale og sotluke/feieluke til minimum 300 mm, for å redusere risikoen for brann.

Sprekker i ildfast stein i ovnen bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader på ildstedet.

På grunn av bygningsdelens alder og oppbrukt levetid anbefales det jevnlig kontroll og eventuell rehabilitering av pipe og ildsted, for å redusere risikoen for funksjonssvikt eller brann.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er rom under terreng med utlektet vegg mot grunnmur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved i kjellerstue.

Det bemerkes at det kun er tatt et hull slik at det kan være avvik andre steder.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt innvendig trapp i tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte dørblader.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe småskader og enkelte dører subber i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres justering av dører som subber i karm, samt utbedring av småskader på dørbladene.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt slitasje på dører og karmer, samt redusert funksjonalitet.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom pusset opp på 90-tallet. Ingen dokumentasjon.
Det er ikke fuktsikring i rommet.
Det inneholder opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med
forsiktighet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet er i bruk og må eventuelt brukes med forsiktighet.

Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens forskrift. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak våtsonen, da dette ikke er fysisk mulig. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høy skadefrekvens, slik som ved våtsonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instrukser. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra 2008 i følge eier.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0-10 mm mellom topp flis ved terskel og topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lokalt fall til sluk, men fallforhold tilfredsstiller ikke forskrift.

Det er registrert et par skade på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk om avviket skal lukkes.
Skadde fliser bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av gulvet.

Mangelfullt fall fører til at vann ikke renner raskt nok til sluket.
Skadede fliser kan også føre til redusert tetthet og økt risiko for vanninntrengning, men er hovedsakelig av visuell betydning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Hovedsluk nær dør og hjelpesluk i dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet manglende dokumentasjon.
Mer enn halvparten av forventet levetid er gått for membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning for å redusere usikkerheten rundt rommets tettesjikt.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran og sluk for å unngå skader på omkringliggende konstruksjoner.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
2 tappesteder testet samtidig.
Vanntrykk og avrenning OK.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ikke hull i sisternekasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for eksempel ved å lage hull i sisternekassen slik at lekkasjevann ledes ut til synlig område eller til sluk.

Manglende løsning for lekkasjesynliggjøring medfører risiko for skjulte vannskader, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen før lekkasjen oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via spalte ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Det bemerkes at det kun er gjort et hull. Dette gir ikke en garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra slutten på 90-tallet.
Benkeplaten er av heltre.

Oppvaskbenk med stålkum.
Integrert ovn, mikrobølgeovn og koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert
Vanntrykk og avrenning er OK.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vanlig bruksslitasje og noe småskader. Slitasje på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre småskader og vurdere overflatebehandling av benkeplaten for å forhindre videre slitasje og forringelse av kjøkkenets funksjon og utseende. Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble funksjonstestet og funnet OK.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av ventilatoren, da eldre ventilatorer har redusert gjenværende brukstid og økt risiko for funksjonssvikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vanntrykk er testet med 2 tappesteder og funnet i orden.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom. Testet og funnet i orden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning eller spesielt overvåke innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Noe plast.
Det er montert avløpspumpe på avløpet i vaskerom i kjeller. Pumpe
plassert under lem. Pumpen er fra 2014. Ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.
Avløp er funksjonstestet og funnet OK.

Stakepunkt lokalisert .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og påfølgende fukt- eller vannskader i bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer og klaffventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på vaskerom.
Montert på 90-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av bygningsdelens alder er oppbrukt.
Bereder er koblet til strøm med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke varmtvannsberederen, da den har kort gjenværende levetid og økt risiko for funksjonssvikt.

Det bør også vurderes å få en elektriker til å gjennomgå tilkoblingen, da tilkobling via stikkontakt kan medføre økt risiko for varmegang og sikkerhetsproblemer.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elanlegg med skap i entre. 3-fas 40 A hovedsikring. 8 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1968 Dagens eier oppgir at hun ikke har utført elarbeider på boligen i hennes botid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I dagens eiers botid.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er samsvarserklæring på noe elarbeider.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Sikring til vaskerom går tidvis. Det bør legges opp mer strøm til kjeller.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er foretatt en enkel visuell befaring på anlegget av takstmann som ikke er fagmann på elektro.
    For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2-3:2023.

Generell kommentar

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

TG anvendes ikke for dette punktet iht. NS 3600.
Ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1968.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelen bør overvåkes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Det bør løpende vurderes drenering rundt grunnmuren for å overvåke fuktinntrenging i kjeller/underetasje.

Manglende eller svekket fuktsikring og drenering kan føre til økte fuktproblemer, skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betong. Svært liten del av mur var tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe avflassing på synlig del av muren utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av avflassing på synlig del av muren for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1968. Det er lagt innvendig strømpe av TT-teknikk i 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av kobber og er fra 1968. Det er gjort en reparasjon etter en lekkasje i 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens er redusert gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke utvendige avløps- og vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare skader på eiendommen.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Lyskasse rundt kjellervinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avskalling og skader på lyskasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av avskalling og skader på lyskassen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging eller skader på omkringliggende konstruksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet. Se eget punkt i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift. Det er ikke branncelleinndeling etter dagens krav mot nabo.

Det påvist avvik i forhold til rømningsvei. Kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold. I tillegg er det manglende lysforhold.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen, da manglende målinger og radonsperre kan medføre helserisiko for beboere.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Branncelleinndeling bør utbedres slik at den tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for spredning av brann mellom boenheter.

Rømningsveier fra kjeller må utbedres og lysforholdene forbedres, da manglende godkjent rømningsvei og utilstrekkelig lys kan medføre økt fare ved evakuering i en nødsituasjon.

Bygninger på eiendommen

Bod/carport



Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar
Omtrentlig angitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport og bod oppført i rekke. Oppført i tre med korr. plater på tak. Bod panel

Bygget er ikke tilstandsvurdert. Kun enkel beskrivelse.
Det bemerkes allikevel at det er lekkasjer i tak og generell slitasje på konstruksjonen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

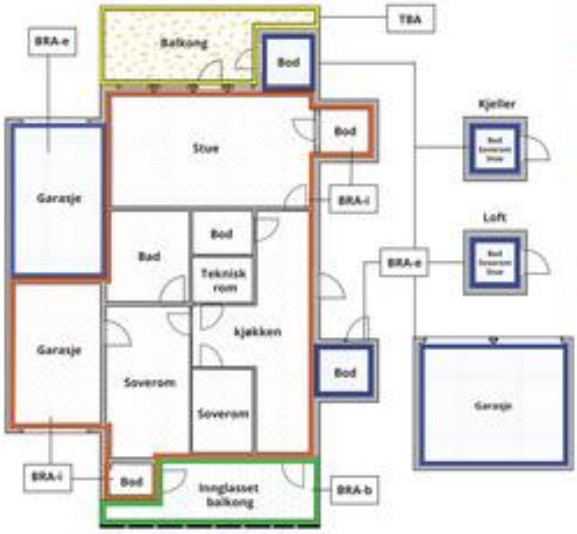
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	37			37	
1. Etasje	31			31	61
2. Etasje	34			34	
SUM	**102**				**61**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, stue, kjøkken		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod/carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Dagfinn Mosveen	Takstingeniør
	May-Grethe Engebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	54	89		0	112.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bleikerfaret 21

Hjemmelshaver

Engebretsen May-Grethe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Den er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger. Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapporten følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kun for valg av tilstandsgrader.

Rapporten gir en vurdering av bygningsdeler som er observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). Det betyr i praksis at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.

• Inspisering av yttertak og utvendige flater er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke forevist med mindre det tydelig fremkommer.

Tilstandsrapporten gjelder kun bolig. Eventuelle øvrige bygg på eiendommen som garasje, uthus etc. som er nevnt i rapporten er ikke tiltandsvurdert med mindre annet er opplyst.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk e forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på

Forutsetninger

innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

Forutsetninger

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
For eksempel ble det frem til ca. 1980 benyttet materialer som må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

May-Grethe Engebretsen	9578-5999-4-1852604	2026-03-08 21:23:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bleikerfaret 21, 1387 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
May-Grethe Engebretsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2011

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: 4784868
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2008 (tidligere eier). Vaskerommet i kjelleren. Rørkompaniet tømte brønnen for slam og monterte ny lensepumpe i februar 2014. Vaskerommet i kjelleren. Grønne VVS monterte vannmåler og reduksjonsventil i desember 2019.

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble renovert da tidligere eier bodde her.

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

Nei

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: Terrasse bygget ved inngangspartiet. Utført av Ramonas Byggservice. Sommer/høst 2020. Plattingen på stuesiden. Ytterste halvdel inkl. skillevegger utført av venn/egeninnsats. Høsten 2015. Det er montert nytt nedløpsrør. Utbedring av nedløp i form av ekstra plate som gjør kanten på taket høyere bak nedløpet. Dette skal hindre vannet i å renne over kanten og ned på bakken. Utført høsten 2018 av Kobber og Blikkenslagermester Frederik Haider AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmesteren har skiftet termostat til varmekablene i kjellerstua. Det er skiftet innmat i en stikkontakt på det minste soverommet, av en venn. Ikke samsvarserklæring på denne.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke når jeg har bodd her.

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: Rehabilitering av vann- og avløpsledninger pålagt av Asker Kommune. Utført i 2016 av TT-Teknikk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har hørt at kjelleren er bygd ut i ettertid. Vet ikke når.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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: I taket i carporten kommer det kondens når det er rått vær. Gjelder også taket i carportboden. Terrassen på stuesiden. 4-5 av gulvbordene kan med fordel skiftes ut. Tenkte jeg skulle få gjort det i høst, men det ble for sent på året.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det hender sikringen på kursen til vaskerommet og stua går hvis f.eks. vaskemaskinen settes på når strømforbruket er høyt på vinteren.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre/sølvkre? Har observert de på vaskerommet i kjelleren og i kjellerstua + badet. Har brukt limfeller.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Timer-funksjonen på komfyren virker ikke.

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: Hadde et tilfelle hvor det kom vann/grus inn på vaskerommet ved kraftig regnskyll for mange år siden. Skaden ble meldt til mitt forsikringsselskap som var Storebrand. Mulig det var sommeren 2018? Høsten 2018 ble det montert ekstra plate på taket bak avløpet for å hindre at vannet skal renne over taket og ned på bakken. Det er også laget terrasse, som gjør at evt. vann treffer den.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2023.

---

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

Eventuell kommentar: Nedløpet mellom nr 21 og 23. Det er varmekabler rundt nedløpet på taket og i nedløpsrøret. Varmen blir skrudd på på høsten når det blir kaldt og skrudd av når det blir varmere i været. Det er viktig å passe på at strømmen er satt på slik at nedløpet er i orden når snøen smelter på taket. I februar var det ikke på og da ble det dannet istapper fra taket og is nedover langs røret. Varmekablene ble skrudd på og det ordnet seg.

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: 33-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
May-Grethe Engebretsen	**2026-03-08**

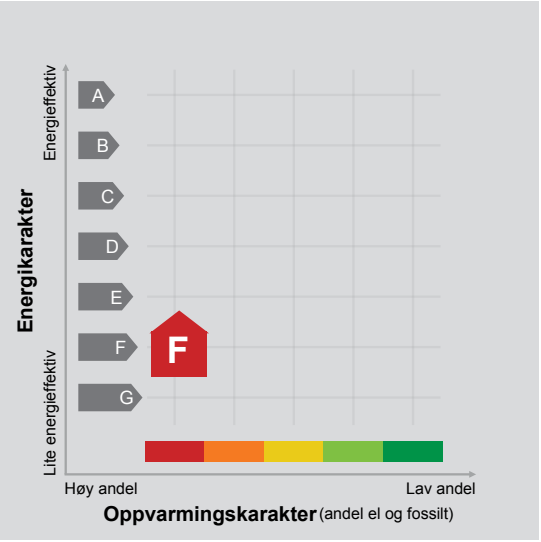
Identifikasjon

May-Grethe Engebretsen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bleikerfaret 21
Postnummer	1387
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149796851
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8b53dbe5-1244-42ad-9f74-00cbf9fb582f
Dato	14.06.2023



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.

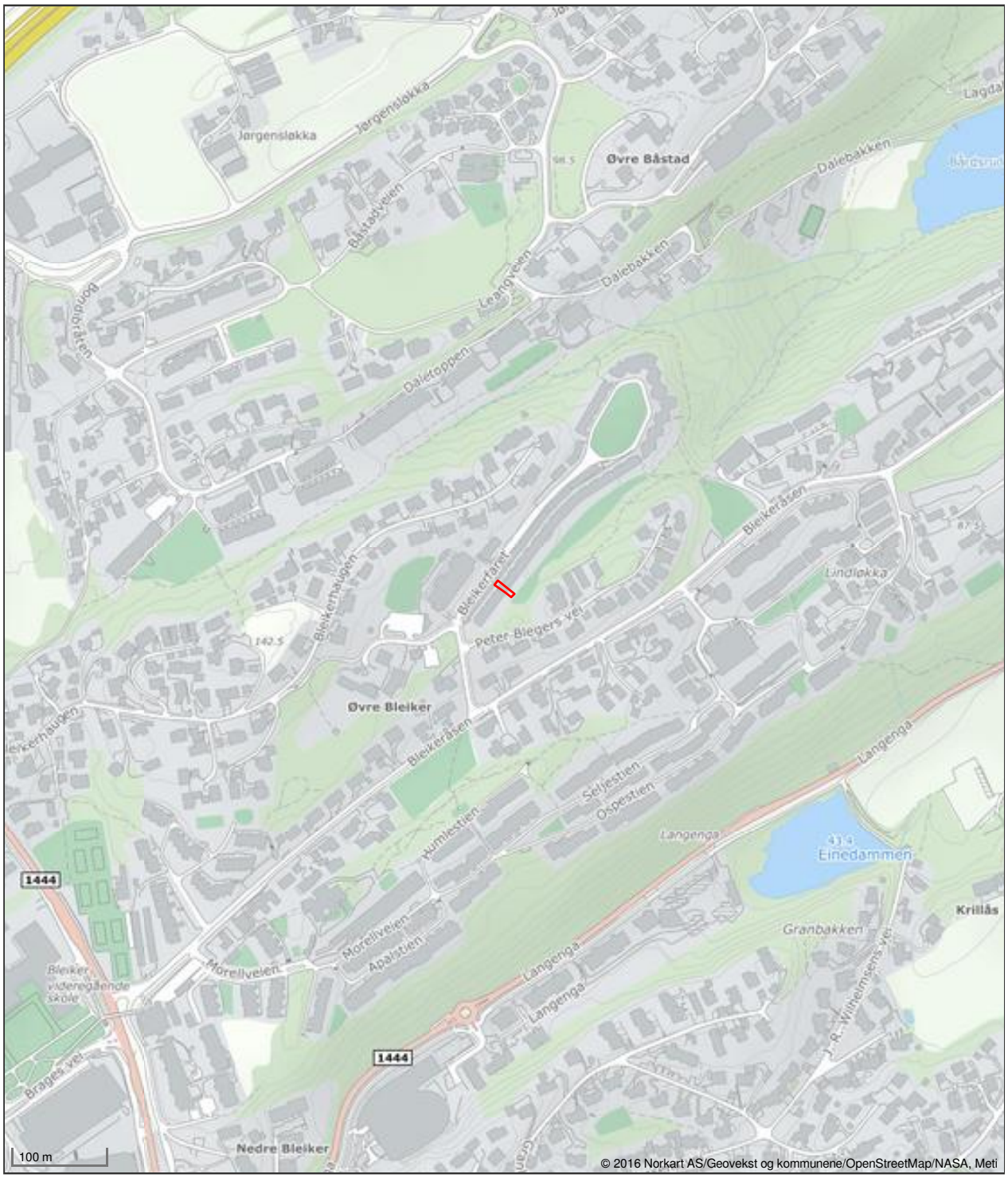
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 13.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 54/89//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 54, Bruksnr 89	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Bleikerfaret 21, gatenr 1284 1387 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1103 4	Kalkfjellet Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070301 801	Østenstad Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 15	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.09.1972	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	112,6 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/54/89	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/54/89	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	01.09.1972	Avgiver	3203/54/78	-113,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/54/89	113,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bleikerfaret 21	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149796851			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

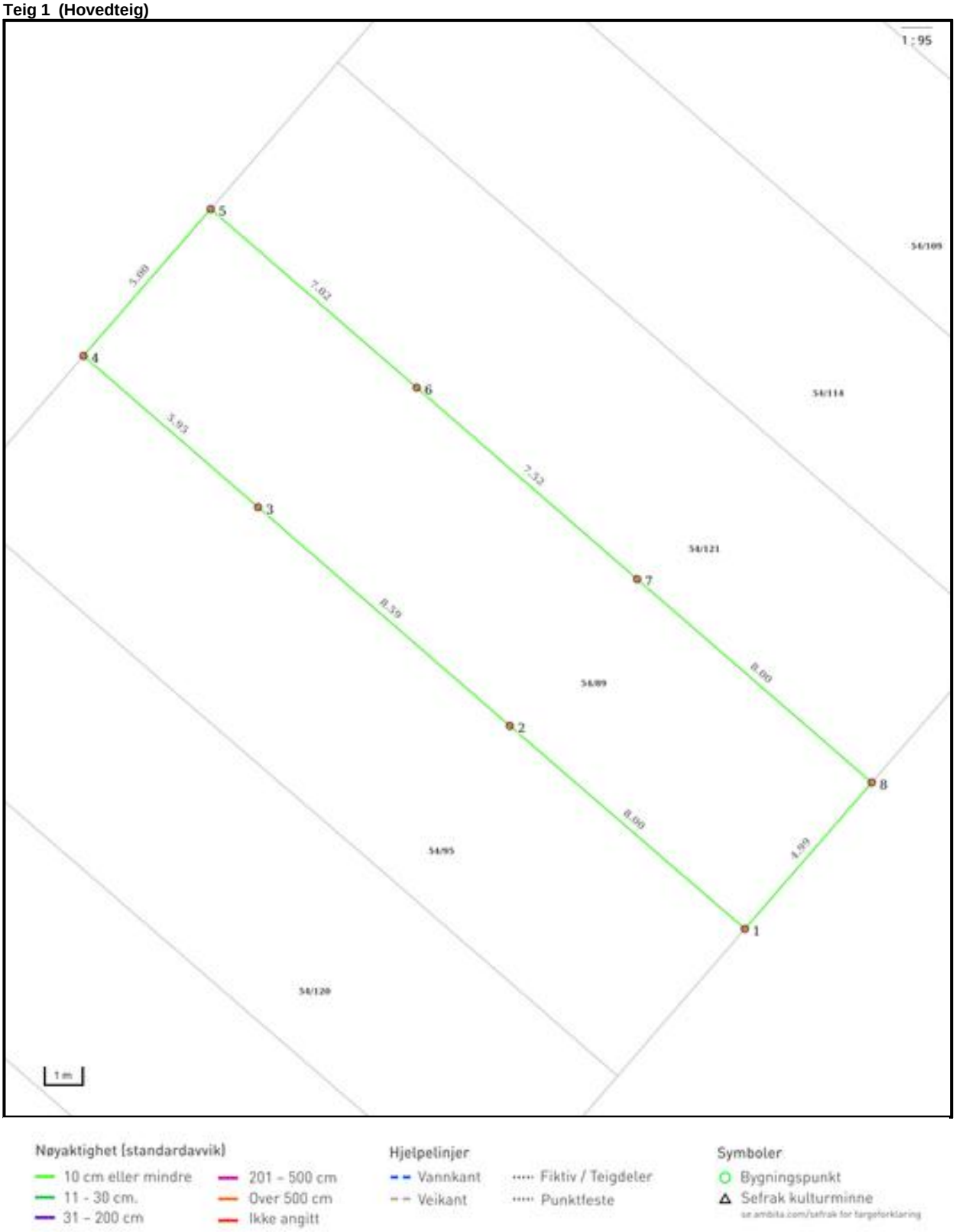
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 112,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 433,53	581 571,81	8,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 438,19	581 565,31	8,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 443,21	581 558,34	5,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 446,68	581 553,51	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 450,74	581 556,43	7,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 446,64	581 562,13	7,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 442,25	581 568,23	8,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 437,58	581 574,72	4,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 54/89
Adresse: Bleikerfaret 21
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 54	Bnr.: 89	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 19.02.2026

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Utskriftsdato: 13.02.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bleikerfaret 21, 1387 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	3 914,49 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 969,84 kr
Vann	3 765,69 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

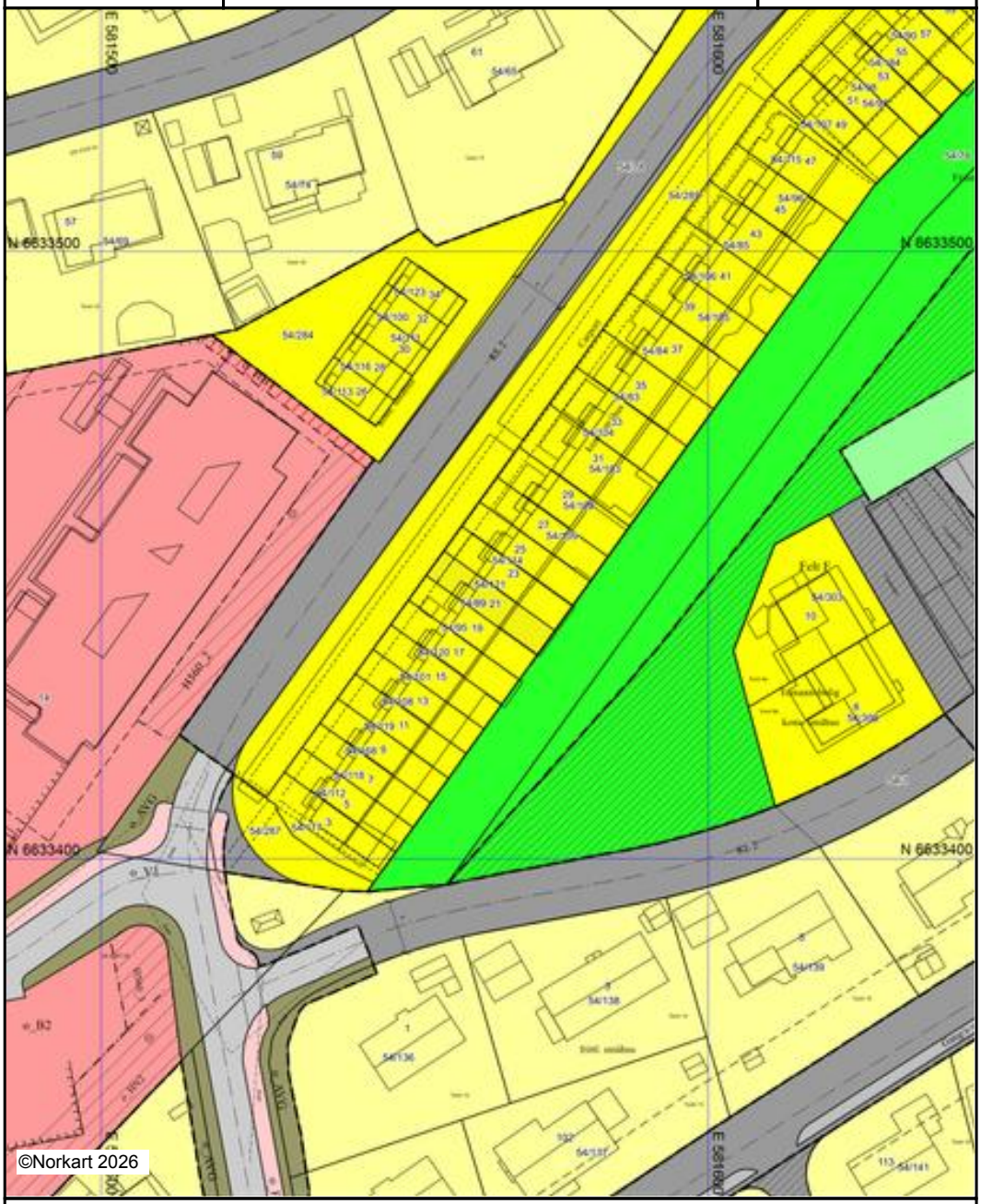
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/89
Adresse: Bleikerfaret 21
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

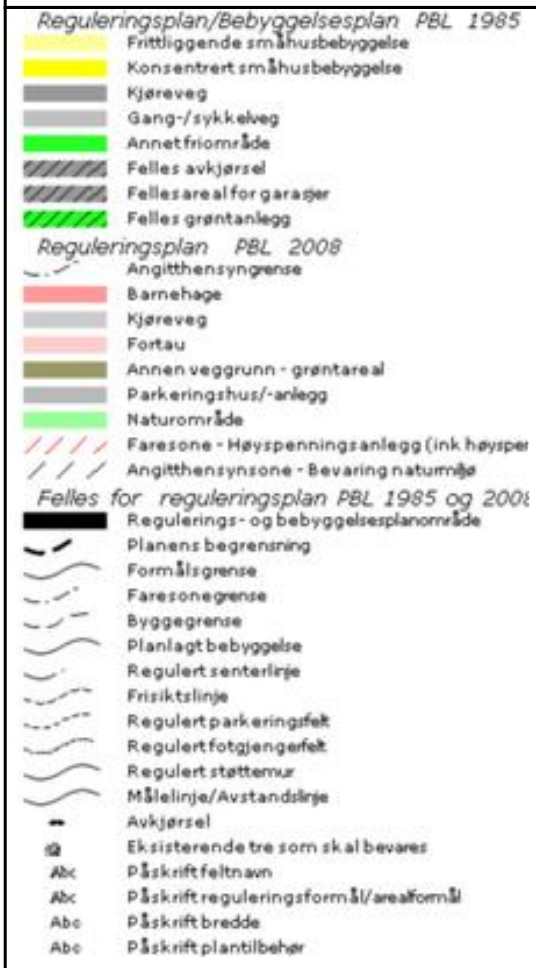
N

UTM-32



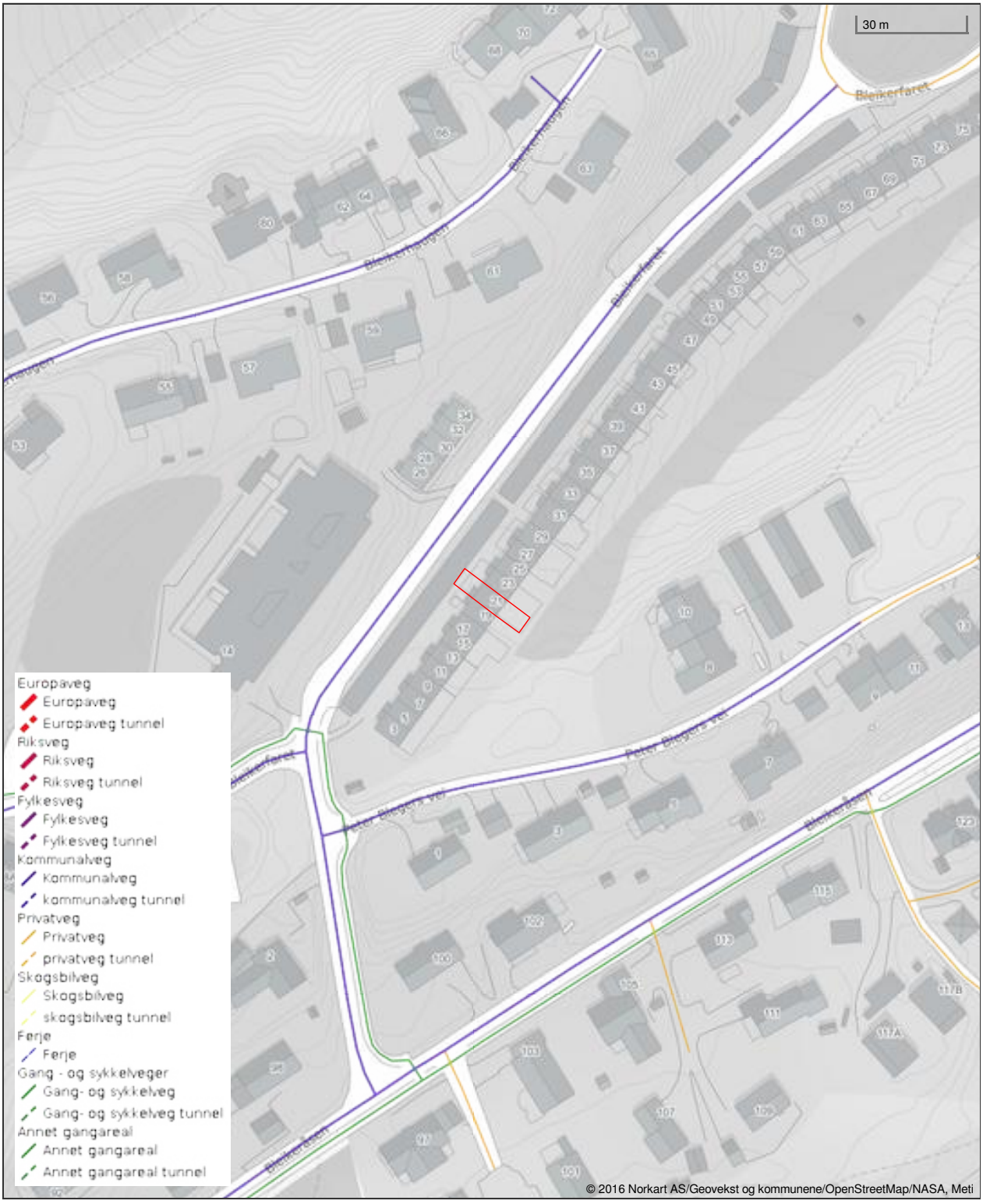
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 13.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 54/89//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 54/89
Adresse: Bleikerfaret 21
Dato: 13.02.2026
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.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2026 FOR BLEIKERFARET VEL

Dato: 24. februar 2026

Sted: Bleikerfaret barnehage

Åsrmøtet ble åpnet av styreleder Erik Mobæk og de fremmøtte ønsket velkommen.

Saksliste:

1. **Antall stemmeberettigede**
   Av de 25 beboerne, var 22 stemmeberettiget + styret som var representert med 6 medlemmer.

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

3. **Valg av møteleder og referent.**
   Erik Mobæk ble valgt til å styre møtet og undertegnede valgt som referent.

4. **Valg av person til å undertegne protokollen fra møtet sammen med møteleder**
   Mari Ugland Andresen sa seg villlig til å ta oppgaven og ble enstemmig valgt.

5. **Gjennomgang og godkjenning av styrets årsberetning**
   Godkjent.

6. **Gjennomgang av forslag til forbedring av uteområdet**
   Flere forslag var ikke aktuelt for årsmøtet, da disse ikke er vel-saker.
   Styrets viktigste- og prioriterte oppgave for dette året er nye trapper i de to øverste carportmellomgangene. Anbud fra ett firma er hentet inn, kostnad 210.000,-
   Flere beboere mente dette var en nødvendig stor kostnad. Gode forslag ble fremmet og diskutert og gleden var stor da en person med kunnskap og tilgang til nødvendige maskiner og redskap, mente oppgaven er gjennomførbar på dugnad. En arbeidsgruppe må nedsettes og det må lages en god plan på arbeid og gjennomføring.
   Årsmøtet godkjente et handlingsrom på kr 100.000,-

7. **Godkjenning av regnskap for 2025 og budsjett for 2026**
   Det ble en kort orientering og forklaring og deretter godkjent.

8. **Plassering av tilhengere**
   Styrets forslag til oppbevaring av disse ble stemt ned.
   Det kom forslag og sterk anmodning fra årsmøtet, at eierne tar sitt ansvar og plasserer sine hengere i egen carport/garasje. Biler brukes/flyttes og gir demed rom for bedre brøyting og frigjøring av nødvendige parkeringsplasser.

9. **Julegrantenning og 17. mai arrangementer for fremtiden.**
   Beboerne som stod for julegrantenningen i desember 2025, sa seg villige til å gjennomføre nok en slik tilstelning for inneværende år.
   Andre beboere ble henstilt om å melde seg for å arrangere 17. mai. Det kan se ut til, at dette arrangementet ikke lenger er aktuelt. Ingen ønsket å ta oppgaven.
   Skulle noen likevel være villige, er det viktig å melde fra til styret i god tid.

10. **Lekeapparater**
    Victoria V. Bergh ønsker fremdeles engasjement og forslag til valg og utforming av lekeapparater for bomiljøet. Ny frist 1. april.
    Det er avsatt penger til dette + midler etter søknad som er bevilget.

11. **Presentasjon av nye styremedlemmer i henhold til rulleringsplanen**
    En beboer fra hver av husstandene 34 og 100, trer fra årsmøtet inn i styret for de neste 2 årene.
    Thor Adolfsen, som meldte seg inn i styret etter årsmøtet 2025, vil også fortsatte de nest to årene.

12. **Eventuelt**
    Beboerne på årets møte var interessert i å være mer med i forskjønnelse og forbedring av både miljøet og området i Bleikerfaret.
    Ingen konkrete forslag ble fremmet, men ideèr bes sendes styret slik at disse evnt. kan komme med på arbeidslisten til dugnaden.

For styret i Bleikerfaret vel

Asker, 3. mars 2026

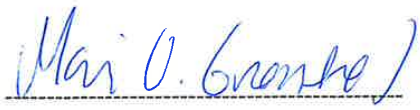
Ellen M. Sandboe

Referent

Erik Mobæk



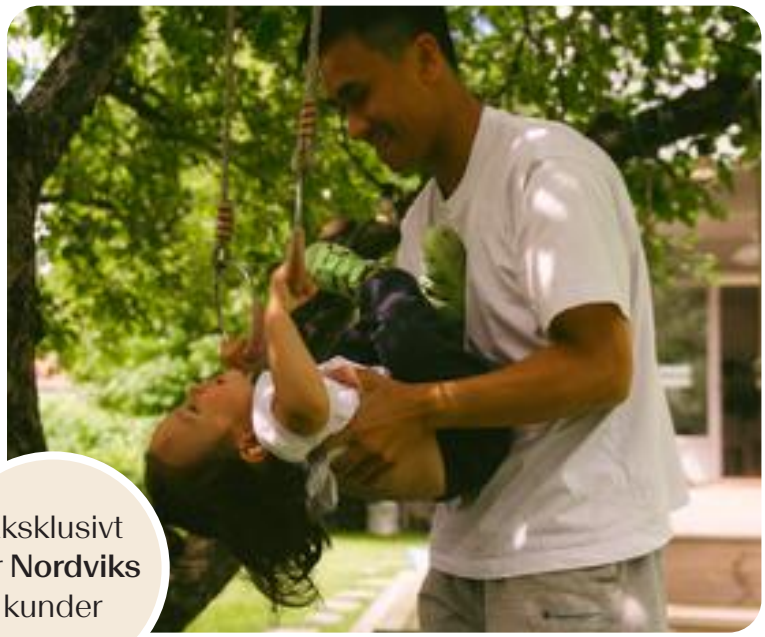
Mari Ugland Andresen



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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0029/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bleikerfaret 21 1387 ASKER
Matrikkel: Gnr 54, bnr 89 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 285 (ideell andel 1/54) / Gnr 54, bnr 286 (ideell andel 1/39) / Gnr 54, bnr 287

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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Asker
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668