

DNB Eiendom

Fra hjem til hjem



Leanglia 16

LEANGBUKTA

BOLIGTYPE

Rekkehus

PRISANTYDNING

kr 7 900 000

BRA-I/BRA TOTAL

166/166 m²

4	Fakta - Nøkkelinformasjon
6	Plantegning
8	Informasjon om eiendommen
28	Vedlegg



Didrik Brown Storskogen

Eiendomsmegler

Didrik.Storskogen@dnbeiendom.no

M: +47 454 15 814

Leanglia 16

Attraktivt rekkehus over tre plan med utsikt over Oslofjorden | 2 bad | garasje plass
| Gode solforhold

VELKOMMEN TIL LEANGLIA 16

Flott rekkehus i naturskjønne omgivelser med nydelig utsikt ut over Oslofjorden! Her bor du rett ovenfor Leangbukta og Asker Marina med nærhet til butikker, fotballbaner, svømming og mye mer.

Boligen strekker seg over tre plan med blant annet 2 bad, 2 stuer og 3 soverom. Alle oppholdsrom ble pusset opp i 2022, inkl. skifte av innvendig trapp, vinduer og kjøkken. Boligen har familievennlig planløsning over tre etasjer. Stuen i 1. etasje har store vindusflater som inviterer Oslofjorden inn. Gjennom skyvedører kommer man da ut til en sjarmerende balkong. Fra kjøkkenet har du utgang til en stor terrasse med kveldssol. Ett vaskerom er pusset opp, mens øvrige våtrom er modne for renovering.

Velkommen til visning!

PRISANTYDNING

kr 7 900 000

BRA-I***

166 m²

BRA TOTAL ***

166 m²

TOMT

118.3 m² eiet

BYGGEÅR

1984

OMKOSTNINGER*

kr 194 840

TOTALPRIS**

kr 8 094 840

ANTALL SOVEROM

3

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Rekkehus

ETASJE

3

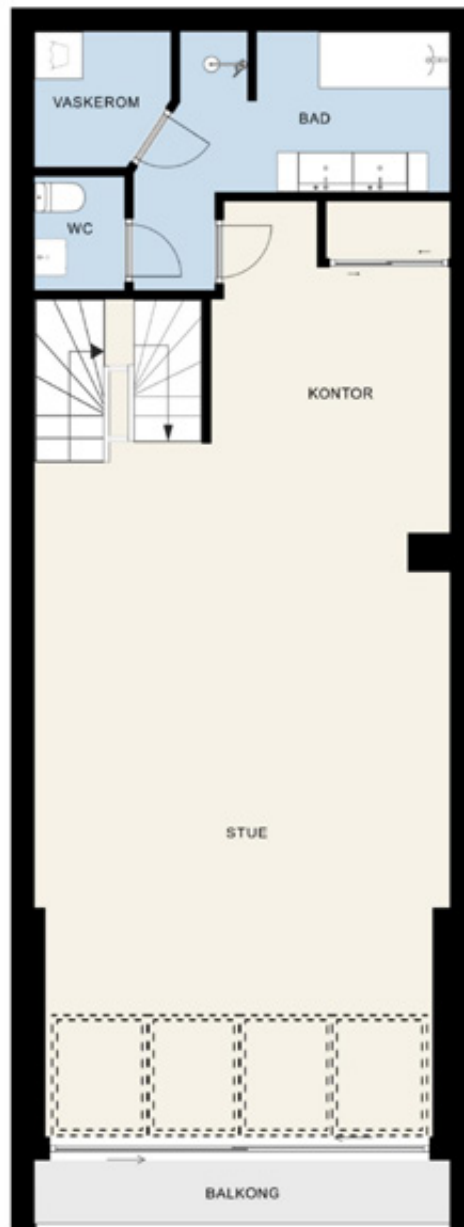
* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning
** Hvis salg til prisantydning
*** Nye arealbegreper: Se vedlegg i salgsoppgaven "Nye arealbegrep"

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegninger 1. underetasje.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegninger 2. underetasje.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Om boligen

Adresse

Leanglia 16

Postnummer

1387

Poststed

Asker

Kommune

Asker

Kommunennummer

3203

Matrikkel

Gnr. 54, bnr. 407

Gnr. 54, bnr. 389, sameietype: realsameie

Boligtype

Rekkehus

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 103 m² Stue, bad, vaskerom, wc, entré, vaskerom, garasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Bad, stue/kjøkken, to soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

4 m²

1. etasje

25 m²

Byggeår

1984

Standard

Generell beskrivelse av boligen

Gjennomgående rekkehus fra 1984 god planløsning over tre plan. Boligen har et bruksareal på ca. 166 m² og byr på gode oppholdsrom, og to våtrom. Eiendommen har normal til noe eldre standard, med løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger utført over tid.

Entré |

Velkommen inn i en romslig og praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter. Her er det god plass til garderobeløsninger og en ryddig sone for yttertøy og sko.

Stue |

Boligen har en romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en åpen og behagelig romfølelse. Her er det god plass til både

sofagruppe og øvrig møblement, og rommet egner seg like godt til hverdagsliv som til sosiale sammenkomster.

Spisestue |

Spisestuen er romslig og naturlig plassert i tilknytning til stuen. Her er det god plass til langbord og større selskap, med en luftig atmosfære og fine lysforhold. Et perfekt samlingspunkt for både hverdag og fest.

Kjøkken |

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt med innredning i lyse, tidløse farger. Det er rikelig med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Et kjøkken som fungerer godt både til hverdagsbruk og når du har gjester.

Soverom |

Boligen har 3 gode soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er romslig og lett å innrede med dobbeltseng og tilhørende møblement. Rolige fargetoner og gode lysforhold gir en avslappende atmosfære som innbyr til hvile. Boligens andre soverom har god størrelse og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet er fleksibelt og enkelt å tilpasse ulike behov. Boligens 3 soverom har utgang til balkong med nydelig utsikt. Dette kan fint brukes som hovedsoverom.

Bad - 1. underetasje |

Badet har en god romstørrelse og er innredet med servantinnredning, speil og badekar/dusjløsning. Rommet er funksjonelt og gir et godt utgangspunkt for den som ønsker å sette sitt eget preg over tid.

Bad - 1. etasje |

Boligen har ytterligere et bad i 1. etasje, praktisk plassert for både familie og gjester. Også her er det servantinnredning og badekar/dusjløsning.

WC |

Separat WC i underetasjen er et praktisk supplement i hverdagen, spesielt for større husholdninger.

Vaskerom |

Eget vaskerom gir gode løsninger for klesvask og praktiske gjøremål. Her er det god plass til vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaring.

Kontor / disponibelt rom |

Et romslig og anvendelig rom som i dag benyttes som kontor. Dette gir fleksible bruksmuligheter - enten du trenger hjemmekontor, hobbyrom eller ekstra oppholdsrom.

Boder |

Boligen disponerer flere boder som gir svært gode lagringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

Balkong og terrasse |

Boligen har både balkong og terrasse som gir gode uteplasser til ulike tider av dagen. Her er det plass til sittegrupper, grill og utemøbler - perfekte soner for både avslapning og sosiale stunder.

Innvendige overflater |

Gulv: Gulvene i boligen er belagt med parkett og fliser.

Vegger: Veggene har generelt sparklede og malte overflater på plater og murpuss. I våtrom er det benyttet malte flater og baderomsplater.

Himling: Innvendige tak har malte plater.

Tekniske installasjoner |

Vannledninger: Kobberrør av eldre dato. Vanntrykk kontrollert og vurdert tilfredsstillende.

Avløpsrør: Avløpsrør i plast.

Varmesentral: Elektrisk oppvarming. Varmepumpe montert i stue. Elektrisk gulvvarme i utvalgte rom.

Varmtvannstank: Ca. 143 liter.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med jordfeilautomater, innmat fra 2022.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med oppdrift og ventiler. Kjøkken med kullfilterventilator

Moderniseringer og påkostninger

2022 |

Nytt sikringsskap

Lagt varmemefolie i gulv

2024 |

Stikk til varmepumpe

Parkering

Parkering for en bil i garasje tilknyttet boligen, samt biloppstilling utenfor inngangsparti.

Gjesteparkering mellom byggene.

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Yttertaket er tekket med takbelegg. Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adgang til loftet.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør. Pipe over yttertak har fotbeslag. Øvrige beslag i metall.

Veggkonstruksjon: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings- og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldende forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Takkonstruksjon/Loft: Pulttak i trekonstruksjon. Krypeloft uten adgang. Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adgang til loftet.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Vinduer: 1. etasje:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Vinduer - 2: 2. underetasje:

Vindu med tolags isolerglass, produsert i 1984.

1. underetasje:

Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass, er av eldre dato.

Dører: 2. underetasje:

Isolert ytterdør med glassfelt.

Dører - 2: 1. underetasje og 1. etasje:

Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022. Balkongskyvedører med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 1. underetasje:

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m². Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Dekke i betong og rekkverk i tre og stålkonstruksjon med glassfelt.

1. etasje:

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 19 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6 m². Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.

Dekke i betong og rekkverk i tre og stålkonstruksjon med glassfelt.

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: 2. underetasje:

Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Entrè. Krysslaser er benyttet til målingen.

1. underetasje:

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue. Krysslaser er benyttet til målingen.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

Etasjeskille - 1. etasje: 1. etasje:

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken. Krysslaser er benyttet til målingen.

Pipe og ildsted: Pipe:

Pusset og malt pipe. Feieluke er montert i stue.

Ildsted:

Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

Rom Under Terreng: Underetasje 1 og 2 har innredet areal, som ble innredet fra byggeår, ifølge eier. Følgende rom har vegger som er utført under utvendig bakkenivå: Bad og begge vaskerom. Det er observert en luke på vaskerommet. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

Fuktsikring og drenering: Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.

Terrengforhold: Terreng bestående av jordmasser med plenareal og asfalterte overflater.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. I følge Sintef Byggforsk's byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Estate Konsults egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Selv om ingen skader ble avdekket under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke finnes skader som kan oppdages ved en nærmere inspeksjon av taket. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales på generelt grunnlag en grundig undersøkelse av taket av en kvalifisert fagperson. Det må påregnes at taktekingen har kort gjenværende levetid, og vil ha behov for utskiftning i tiden fremover, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

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

Nedløp og beslag

TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Det er observert skrå rissdannelse i grunnmuren i inspeksjonsluke i vaskerom. Rissdannelse bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom rissdannelse blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfellet er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. Panel/ listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.

Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggkonstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Takkonstruksjon/Loft

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre tak.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og risiko.

Vinduer - 2

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

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

Dører

Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på inntil 10 m, skal rekkverk være 1,0 m over gulv iht. gjeldende forskrifter. Dette medfører noe økt risiko for fall med personskade, og det er av den grunn vurdert gitt TG 2. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Etasjeskille - 1. etasje

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Pipe og ildsted

Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann. Det bør påregnes at eldre piper kan ha behov for rehabilitering. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand.

Rom Under Terreng

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger, bjelkelag og gulv. Det bemerkes at dette er en risikokonstruksjon og at det kan foreligge skjulte skader. Det anbefales å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Innvendige trapper

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Innvendige dører

Det er påvist andre avvik: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

2. underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er observert inspeksjonsluke under servant, samt enkelte hull i veggene. Dette ligger innenfor våtsonen, og forholdet bør utbedres.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

2. underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Vaskerom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

2. underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og evt vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

1. Etasje - Stue/Kjøkken - Avtrekk

Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

1. underetasje - WC - Sanitærutstyr og innredning

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

1. underetasje - WC - Overflater Gulv

Det er registrert sprekker i silikon enkelte steder.

Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og bruksslitasje.

1. underetasje - WC - Overflater vegger og himling

Det er observert bruksmerker på baderomsplatene. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av de nevnte forholdene, samt på grunn av alder og slitasje.

Vannledninger

Det mangler egen hovedstoppekran for boligen. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Ventilasjon

Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Avtreksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra vaskerom i 2. underetasje for å begrense fuktpåkjenning på rommet.

Det mangler luftespalte under dør til våtrom i 1. underetasje og 2. underetasje, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtreksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i

boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Varmtvannstank

Ved tidspunkt for installasjon av berederen var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper tilknyttet berederen. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og det er derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak: Etablere automatisk vannstopper.

Andre installasjoner

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Elektrisk anlegg

Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på helhet av leiligheten.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Fuktsikring og drenering

Fuktdikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i 2. underetasje i garasje. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Terrengforhold

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG3

1. Etasje - Bad - Generell

Badet er av eldre dato og har behov for oppussing. Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.

Bad: Himling med malte overflater. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser. Innredet med dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sistene. Speil over servant. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvkonstruksjonen, rusten sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er

oppnådd.

Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse. Det er også observert svart oppdanning på silikonen samt sprekker enkelte steder. Det er synlig hull under servant.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjonen, dette medfører risiko for vannansamling.

Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekke-dannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekke-dannelser i flis/fug i nevnte område.

Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3.

Badet kan fortsatt benyttes i en overgangsperiode, men dette innebærer stor risiko for lekkasjer. Dersom badet skal benyttes uten oppgradering må det anvendes dusjkabinett eller lignende, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. 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.

1. underetasje - Bad - Generell

Badet er av eldre dato og har behov for oppussing. Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.

Bad:

Himling med malte overflater. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser. Innredet med badekar og dusj med dør i herdet glass, servant med innredning og speil over servant. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registret hull på veggene. Gulvkonstruksjonen, sluk og evt vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse. Det er også observert svart oppdanning på silikonen samt sprekker enkelte steder.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjonen, dette medfører risiko for vannansamling. Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekke-dannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekke-dannelser i flis/fug i nevnte område.

Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3.

Badet kan fortsatt benyttes i en overgangsperiode, men dette innebærer stor risiko for lekkasjer. Dersom badet skal benyttes uten oppgradering må det anvendes dusjkabinett eller lignende, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

1. underetasje - Vaskerom - Generell

Vaskerommet er av eldre dato og har behov for oppussing.

Vaskerom:

Himling med malte overflater. Vegger med baderomsplater. Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rørgjennomføringer i våtsoner har ikke synlig mansjett/tetting og har ikke tilstrekkelig tetthet. Dette gir høy risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Det er registret store mengde med hull på veggene, samt t sprekker og synlige hull i vinylbelegget.

Nevnte forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen og derfor gitt TG 3.

Kostnadsestimatet omfatter renovere vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Innhold

1. Etasje: Bad, stue/kjøkken, to soverom

1. underetasje: Stue, bad, vaskerom, wc

2. underetasje: Entré, vaskerom, garasje

Antall bad

2

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Takstmann

Hasnat Faiz

Type takst

Tilstandsrapport

Innbo og løsøre

Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Følgende hvitevarer er inkludert i handelen: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøle- og frysenskap.

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

Eierform

Eiet

Konsesjon

Nei

Odelsrett

Nei

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

118.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet fellestomt i et etablert og rolig boligområde. Tomten er lettstelt og tilrettelagt med grønne fellesarealer som gir gode oppholdsarealer for både store og små. Beliggenheten på høydedrag gir gode solforhold og en luftig, åpen følelse rundt bebyggelsen. Fra boligen har du fantastisk utsikt over Leangbukta og Oslofjorden.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Delarealer

Delareal 118 m

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 118 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id 0220133C

Navn Del av GBNR. 54/1 og 55/519, Leanglia

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.05.1982

Delarealer

Delareal 118 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn A

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Nybygg, rekkehus med garasje datert: 27.10.1982 .

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er

byggemeldt eller godkjent.

Godkjente tegninger datert 02.12.1981 samsvarer ikke med dagens planløsning. Stuen i mellometasjen er utvidet. Terrassen har derfor blitt mindre. Dette er gjort av tidligere eier. Dette er søknadspiktig. Kjøper overtar eiendommen slik den står og bærer selv risiko for en eventuell godkjenning, gjennomføring av søknadsprosess og risikoen for at dette lar seg gjennomføre. Kjøper bærer også alle kostnader knyttet til dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at boligen/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
27.10.1982.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

3203/54/407:
25.09.1984 - Dokumentnr: 26186 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:54 Bnr:390
Meglernes kommentar: Grunn registrert i henhold til gjeldende regler.

Grunnboksdato
06.01.2026

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp, med private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger fram til påkoblingspunkt.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har internett avtale med Telenor og Tv gjennom T-we. Dette inkluderer i felleskostnadene.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2023
Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Gammelt bad, så noen fuktskader på dør mellom bad og vaskerom, noen sorte prikker på fliser.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Ene delen av vindu i stue - takvindu- er punktert. Ved voldsom snøsmelting har det kommet noen dråper inn fra takvindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

23.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektrikergruppen

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet sikringsskap og lagt varmemefolie i gulv.

23.2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Select Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Stikk til varmepumpe

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Nabovarsel på 74m2 bygg på Slemmestadveien 145.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Takvindu i midtetasje, ved terrasse, er lagt til etter bygging. Usikker på byggeår.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Nei, ikke som jeg kjenner til

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmepumpe.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info strømforbruk

Eiendommen er bundet til avtale om Norgespris ut 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning, som innebærer at kunden betaler en fast pris på strøm på 40 øre per kWh eksklusive merverdiavgift. I tillegg kommer nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren. Avgifter inkluderer elavgift, Enovaavgift og merverdiavgift. Disse avgiftene gjelder for hele landet, med noen unntak. Påslag i avtalen med kraftleverandøren vil variere avhengig av hvilken strømvtale du har. Norgespris og strømstønad gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen for forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned

per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

Økonomi

Prisantydning

Kr 7 900 000

Omkostninger

Kr 194 840

Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 193 750,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Omkostninger: kr 194 840,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.

Kr 8 094 840

Andre utgifter

Selger informerer om at felleskostnader for 2025 var totalt 18 663kr. Det inkluderer internett/tv, arbeid rundt sameiet, fellesområder, gartner, måking m.m.

Det er pliktig medlemskap i Leanglia Sameie som forvalter fellesområdene rundt rekkehusene. Årsavgiften dekker Telenor internett, vedlikehold av grøntarealer, måking, strøing, mm og påløper seg til totalt kr 18.663,- pr år. Det betales halvårlig, altså to innbetalinger på ca. 9 331 kr.

Megler har kopi av vedtekter og budsjettet for 2026. Ta kontakt for mer info om ønskelig.

Informasjon fra årsmøte:

Leanglia Sameie består av 49 boenheter og har ansvar for felles uteområder, internveier og tekniske installasjoner. Sameiet fremstår som veldrevet med aktivt styre og tydelige vedtekter.

Økonomi:

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på ca. kr 52.000. Sameiet har opparbeidet en samlet beholdning på ca. kr 1,27 mill., hvorav deler er plassert i reservefond/aksjefond.

Felleskostnader:

Årsavgiften foreslås økt med kr 1.000 per husstand fra 2026, for å sikre sunn drift og langsiktig vedlikehold.

Vedlikehold og drift:

Nytt gartnerfirma er engasjert fra 2026 med oppdatert skjøtselsplan for fellesarealene. Løpende vedlikehold av grøntområder, brøyting og belysning ivaretas gjennom fellesutgiftene.

Planlagte arbeider / kjente forhold:

Sameiet har enkelte planlagte og pågående tiltak, blant annet:

Reparasjon av utvendig hovedstoppekran i rekke A (estimert kostnad kr 150–200.000).

Utbedring av rekkverk og støttemurer enkelte steder.

Videre avklaring av felles bredbåndsløsning (Telenor).

Fellesordninger:

Sameiet har felles internett- og TV-avtale, som inngår i felleskostnadene for de som deltar i ordningen.

[Info eiendomsskatt](#)

Det er ikke noe eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

[Kommunale avgifter](#)

Kr 26 644

[Info kommunale avgifter](#)

Gebyr Fakturert beløp i 2024 |

Avløp 10 797,33 kr

Feiing 326,00 kr

Renovasjon 5 358,00 kr

Vann 10 162,80 kr

Totalt: 26 644 kr

[Kommunale avgifter år](#)

2024

[Formuesverdi primær](#)

Kr 1 706 511

[Formuesverdi primær år](#)

2024

[Formuesverdi sekundær](#)

Kr 6 826 045

[Formuesverdi sekundær år](#)

2024

Område

[Bebyggelsen](#)

Området består for det meste av rekkehus.

[Beliggenhet](#)

Leanglia 16 har en ettertraktet beliggenhet høyt og fritt i terrenget, med flott utsikt over Leangbukta og Oslofjorden. Her bor du solrikt og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til Asker sentrum.

Boligen ligger i det populære Bleikerområdet, kjent for trygge og gode oppvekstvilkår. Nærområdet byr på flere lekeplasser, fotballbaner og grønne fellesarealer som gjør det enkelt for barn og unge å trives. Eiendommen sogner til Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole - begge skoler med svært godt omdømme.

For den aktive familien er Risenga idrettsanlegg et stort pluss. Her finner du idrettshaller, svømme- og badeland, ishall, tennisbaner inne og ute samt et bredt idrettstilbud for alle aldre. Området rundt byr også på flotte rekreasjonsmuligheter med kyststi langs Oslofjorden, badeplasser som Hvalstrand, Vettrebukta og Spirebukta, samt naturopplevelser i Løkenesskogen naturreservat. Leangbukta båthavn ligger i gangavstand og gir enkel tilgang til båtliv og fjordglede.

Daglige servicetilbud finner du på Vettre nærsenter, med dagligvarebutikk, lege, tannlege, apotek,

kafé og øvrige tjenester - alt innen komfortabel gangavstand.

Asker sentrum nås på få minutter med bil og tilbyr et bredt utvalg av butikker, kjøpesenter, kino, kulturhus, bibliotek, treningssentre og hyggelige serveringssteder. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med hyppige bussavganger fra Slemmestadveien og togforbindelser fra Asker stasjon. Toget tar deg til Oslo S på ca. 20 minutter og til Drammen på ca. 12 minutter, noe som gjør beliggenheten ideell for pendlere.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB Eiendom under annonserte visninger.

Offentlig kommunikasjon

Hvile bussholdeplass ligger i gangavstand fra boligen, med hyppige avganger til Oslo. Fra boligen er det bare en kort kjøretur til Asker stasjon, som tar deg i retning Drammen og Oslo både med buss og tog.

Skolekrets

Eiendommen sokner til bondi barneskole og risenga ungdomsskole. Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage |

Bleikerfare barnehage - 16 min gange (1,2km)

Morellveien barnehage - 19 min gange (1,5km)

Risenga barnehage - 5 min kjøre (2,4)

Øvrig info

Oppdragsnummer

402250297

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Selger

Richard Hansen

Cathrine Hansen Steffensen

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 700,- / 5 200,- / 6 800,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

Salgs- og betalingsvilkår

AI teknologi vil kunne benyttes i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Ansvarlig megler vil alltid kvalitetssikre innholdet før eiendommen publiseres

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 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.

Når kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. D-nummer er nødvendig for å kunne gjennomføre overskjøting av eiendommen. Med mindre kjøper blir tildelt D-nummer av annen grunn før overtagelse av eiendommen, rekvireres D-nummer av Kartverket når de mottar skjøtet for tinglysing. Kjøper bærer risikoen for å frembringe utfylt søknadsskjema og bekreftet kopi av legitimasjon etter gjeldende regler, se Kartverket.no for mer informasjon. Skjøtet blir tinglyst når Kartverket mottar D-nummer. Lang behandlingstid på utstedelse av D-nummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Dersom salget gjelder en aksjebolig kan tilsvarende gjelde for transport av aksje med leierett. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap normalt krever fødselsnummer eller D-nummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før D-nummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/borettslag. Kjøper bærer selv risikoen for skader/hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år DNB Eiendom benytter din kontaklinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i <https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern>

Formidling

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til DNB Eiendom sin klientkonto før overtagelse.

Meglernes vederlag

Iht. Eiendomsmeglerloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette aktuelle oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):

Avtalt type vederlag

Oppdragsgiver har valgt type provisjon med 0,75% i provisjonsats. (Minimumsprovisjon kr 44 900,00)

(salg til prisantydningen kr 7 750 000,00 vil provisjonen beløpe seg til kr 58 125,00 med eventuelt tillegg av fellesgjeld)

Andre vederlag

Markedsavtale grunnpakke kr 23 900,00

Oppgjørshonorar kr 7 900,00

Smart Solgt kr 4 600,00

Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00

Visningshonorar pr. stk. kr 3 200,00

Utlegg

Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 290,00

Informasjon forretningsfører kr 4 500

SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00

Andre utgifter

Eierskiftegebyr, Selger kr 6 570

Selger betaler også for Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 2000.

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere på ulike eiendommer.

Ved oppsigelse, heving og utløp av oppdrag, har oppdragstaker krav på vederlag for tilrettelegging, visninger, markedsføring og utlegg. Ved oppsigelse av oppdraget betales i tillegg et honorar kr. 25 000.

Dersom handel kommer i stand innen tre mnd. etter at oppdragstiden er ute, med noen som oppdragstaker har forhandlet med eller som etter forespørsel har fått opplysninger fra oppdragstaker i oppdragstiden. Dersom eiendommen overdras til slektning, arving i boet, fraseparert ektefelle, samboer eller registrert partner, betaler oppdragsgiver fullt vederlag.

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB låneconsulenter.

Våre samarbeidspartnere

Vi er opptatt av verdiskapning, og har knyttet til oss samarbeidspartnere som skal sikre våre kunder de beste produkter og tjenester;

Fremtind leverer boligselgerforsikring.

HELP leverer boligkjøperforsikring.

DNB bank tilbyr finansieringsløsninger.

Via vår kundeportal tilbyr vi å formidle kontakt med leverandører av tjenester som eksempelvis, flyttetjenester, vask, lager, blomster, oppussing.
I forbindelse med overtakelse av bolig tilbyr Visma Meglerfront avtaler om strøm, alarm og bredbånd.

Kontaktperson

Didrik Brown Storskogen
Eiendomsmegler
Didrik.Storskogen@dnbeiendom.no
Tlf: 454 15 814

Ansvarlig megler

Didrik Brown Storskogen
Eiendomsmegler
Didrik.Storskogen@dnbeiendom.no
Tlf: 454 15 814

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Asker, Bankveien 4C
1383 ASKER
Tlf: 976 43 000
Org.nr.: 910 968 955

Salgsoppgavedato

26.02.2026

Visning

Som annonsert eller ta kontakt med megler Didrik Brown Storskogen på mob 454 15 814 for avtale om visning.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

📍 Leanglia 16 , 1387 ASKER

📖 ASKER kommune

gnr. 54, bnr. 407

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 22600-1040

Referansenummer: TZ1279

Autorisert foretak: Estate Konsult AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Estate Konsult AS

Estate Konsult AS er en uavhengig aktør som leverer tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendom. Våre erfarne takst- og byggingeniører sikrer grundige og forskriftsmessige rapporter som gir et trygt grunnlag for eiendomshandel.



Rapportansvarlig

Hasnat Faiz

Hasnat Faiz
Uavhengig Takstingeniør
estatekonsult@gmail.com
484 05 479



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 • 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



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.



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.



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.



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.



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

Leilighet med normal og noe eldre standard, slitasje og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold bør påregnes.

Bygningen ble bygget i 1984. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takbelegg.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Innvendige tak har malte plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: 1. etasje.

Himling med malte overflater. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser. Innredet med dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sistene. Speil over servant.

Bad: 1. underetasje.

Himling med malte overflater. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser. Innredet med badekar og dusj med dør i herdet glass, servant med innredning og speil over servant.

Vaskerom: 1. underetasje.

Himling med malte overflater. Vegger med baderomsplater. Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom: 2. underetasje.

Himling med malte plater. Vegger med pusset og malte overflater. Gulv med fliser. Innredet er med skyllekum i rustfritt stål. Varmtvannsbereder er montert over himling i vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med kum. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk gulvvarme, samt varmpumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

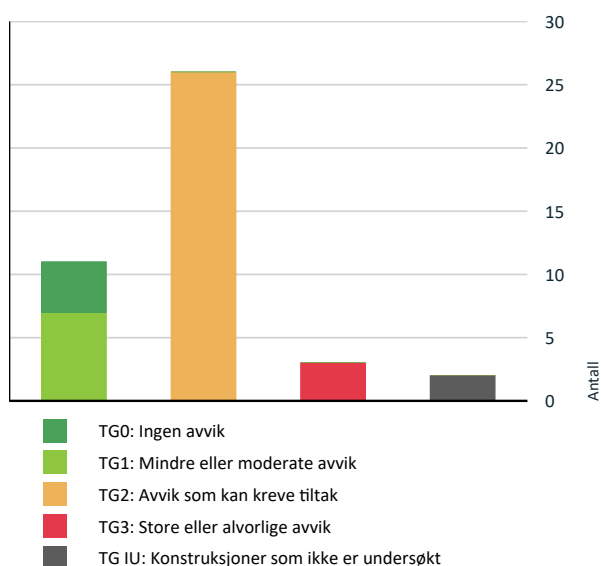
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

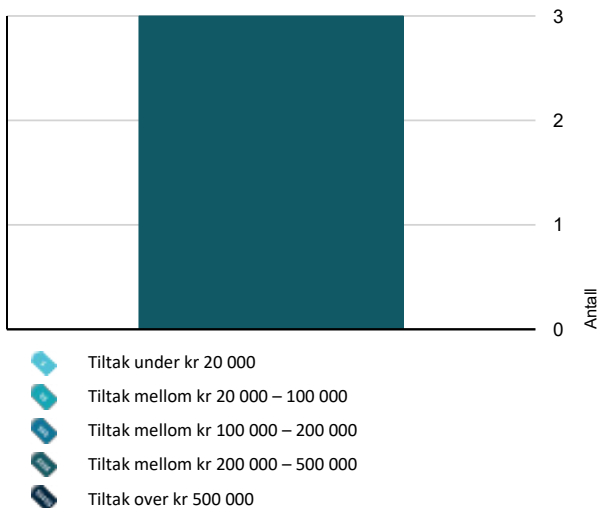
Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille - 1. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Kjøkken > 1. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗ Spesialrom > 1. underetasje > WC > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗ Spesialrom > 1. underetasje > WC > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Spesialrom > 1. underetasje > WC > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > 2. underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > 2. underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > 2. underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1984

Kommentar

Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekkt med takbelegg. Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adgang til loftet.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Estate Konsults egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Selv om ingen skader ble avdekket under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke finnes skader som kan oppdages ved en nærmere inspeksjon av taket. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales på generelt grunnlag en grundig undersøkelse av taket av en kvalifisert fagperson. Det må påregnes at taktekingen har kort gjenværende levetid, og vil ha behov for utskiftning i tiden fremover, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør. Pipe over yttertak har fotbeslag. Øvrige beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp.

Veggkonstruksjon

Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsrapport

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Det er observert skrå rissdannelse i grunnmuren i inspeksjonluke i vaskerom. Rissdannelse bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom rissdannelse blir større o.l. bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.

Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggkonstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak i trekonstruksjon. Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adgang til loftet.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre tak.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og risiko.

TG 1 Vinduer

1. etasje:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

2. underetasje:

Vindu med tolags isolerglass, produsert i 1984.

1. underetasje:

Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass, er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

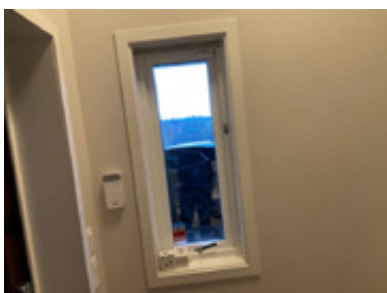
- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Dører

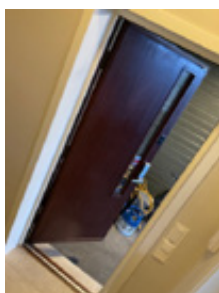
2. underetasje:

Isolert ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.



TG 1 Dører - 2

1. underetasje og 1. etasje:

Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022. Balkongskyvedører med tolags isolerglass, produsert i 2022.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. underetasje:

Tilstandsrapport

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m². Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dekke i betong og rekkverk i tre og stålkonstruksjon med glassfelt.

1. etasje:

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 19 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6 m². Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dekke i betong og rekkverk i tre og stålkonstruksjon med glassfelt.

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på inntil 10 m, skal rekkverk være 1,0 m over gulv iht. gjeldende forskrifter. Dette medfører noe økt risiko for fall med personskade, og det er av den grunn vurdert gitt TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Innvendige tak har malte plater.

Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

2. underetasje:

Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Entrè. Krysslaser er benyttet til målingen.

1. underetasje:

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue. Krysslaser er benyttet til målingen.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG 2 Etasjeskille - 1. etasje

1. etasje:

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken. Krysslaser er benyttet til målingen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:
Pusset og malt pipe. Feieluke er montert i stue.

Ildsted:
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann. Det bør påregnes at eldre piper kan ha behov for rehabilitering. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje 1 og 2 har innredet areal, som ble innredet fra byggeår, ifølge eier. Følgende rom har vegger som er utført under utvendig bakkenivå: Bad og begge vaskerom. Det er observert en luke på vaskerommet. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuksikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuksikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger, bjelkelag og gulv. Det bemerkes at dette er en risikokonstruksjon og at det kan foreligge skjulte skader. Det anbefales å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.



TG 2 Innvendige trapper

2. underetasje - 1. underetasje:
Trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.

1. underetasje - 1. etasje:
Trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

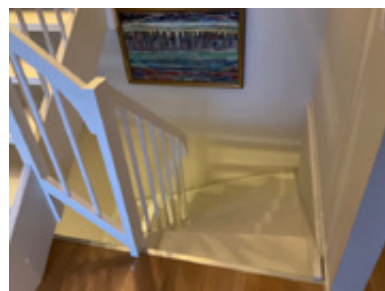
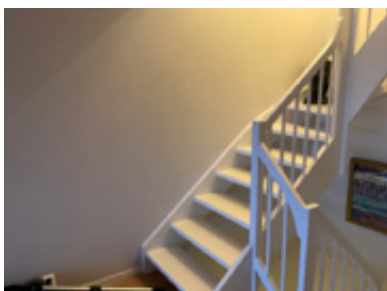
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal bruksslitasje.



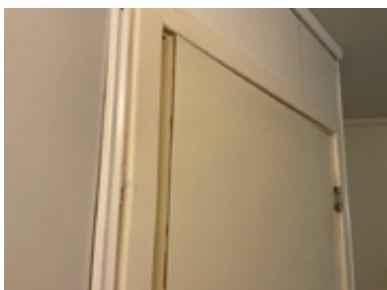
TG 2 Innvendige dører

Glatte og profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.



TG IU Andre innvendige forhold

Det er plassert en luke over himlingen i vaskerommet i 2. underetasje og over garasje.

Under befaringen var det ikke mulig å besiktige de innvendige overflatene på en tilfredsstillende måte, da det var overfylt med lagrede gjenstander. Inspeksjonen ble derfor ikke utført tilstrekkelig. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker dette ikke at det kan foreligge skader som ville avdekkes ved en nærmere inspeksjon. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen og derfor er det satt til TG IU.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Badet er av eldre dato og har behov for oppussing. Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.

Bad: Himling med malte overflater. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser. Innredet med dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget susterne. Speil over servant.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Gulvkonstruksjonen, rusten sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse. Det er også observert svart oppdannelse på silikonen samt sprekker enkelte steder. Det er synlig hull under servant.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsjonen, dette medfører risiko for vannansamling.

Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekke-dannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekke-dannelser i flis/fug i nevnte område.

Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3.

Badet kan fortsatt benyttes i en overgangsperiode, men dette innebærer stor risiko for lekkasjer. Dersom badet skal benyttes uten oppgradering må det anvendes dusjkabinett eller lignende, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

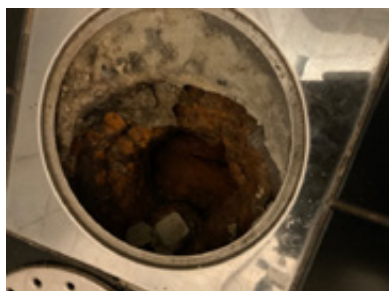
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i stue. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.



Tilstandsrapport

1. UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato og har behov for oppussing. Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.

Bad:

Himling med malte overflater. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser. Innredet med badekar og dusj med dør i herdet glass, servant med innredning og speil over servant.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert hull på veggene. Gulvkonstruksjonen, sluk og evt vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse. Det er også observert svart oppdannelse på silikonen samt sprekker enkelte steder.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3.

Badet kan fortsatt benyttes i en overgangsperiode, men dette innebærer stor risiko for lekkasjer. Dersom badet skal benyttes uten oppgradering må det anvendes dusjkabinett eller lignende, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

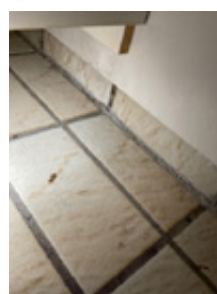
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

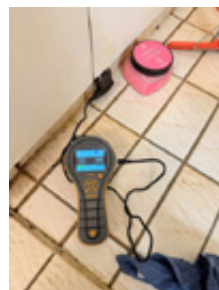


1. UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i plassbygget skap, og det er benyttet "pigger i treverk" under baderomsplater og i veggens bunnsvill. Det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsrapport



1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Generell

Vaskerommet er av eldre dato og har behov for oppussing.

Vaskerom:

Himling med malte overflater. Vegger med baderomsplater. Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rørgjennomføringer i våtsoner har ikke synlig mansjett/tetting og har ikke tilstrekkelig tetthet. Dette gir høy risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Det er registret store mengde med hull på veggene, samt t sprekker og synlige hull i vinylbelegget.

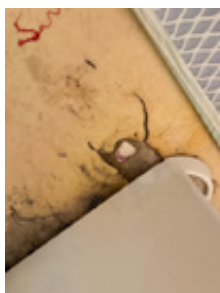
Nevnte forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen og derfor gitt TG 3.

Kostnadsestimatet omfatter renovere vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

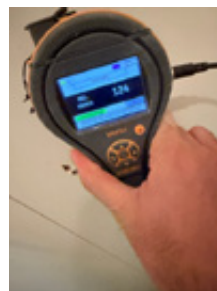


1. UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot andre soner som ikke er egnet for hullboring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.



2. UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

I følge eier er vaskerommet pusset opp i 2022.

Vaskerom:

Himling med malte plater. Vegger med pusset og malte overflater. Gulv med fliser. Varmtvannsbereder er montert over himling i vaskerommet. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato.

2. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert inspeksjonsluke under servant, samt enkelte hull i veggene. Dette ligger innenfor våtsonen, og forholdet bør utbedres.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.



2. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Vaskerom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

2. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og evt vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.



2. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr:

Skyllekum i rustfritt stål.

2. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er montert inspeksjonsluke under servant. Det er benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med kum. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

SPESIALROM

1. UNDERETASJE > WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

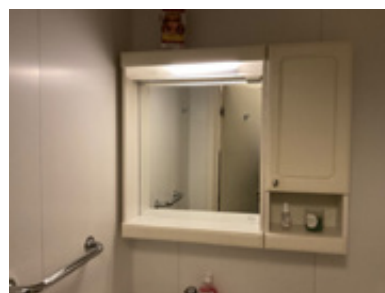
Sanitærutstyr:

Servant og klosett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.



1. UNDERETASJE > WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i silikon enkelte steder.

Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekke-dannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekke-dannelser i flis/fug i nevnte område.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

1. UNDERETASJE > WC

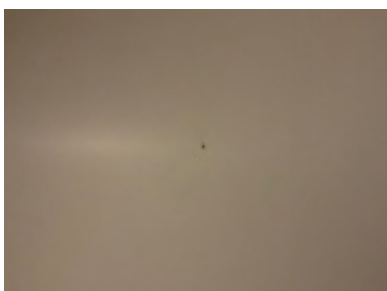
1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har pusset og malte over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert bruksmerker på baderomsplatene. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av de nevnte forholdene, samt på grunn av alder og slitasje.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da eier ikke hadde kjennskap til plasseringen.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

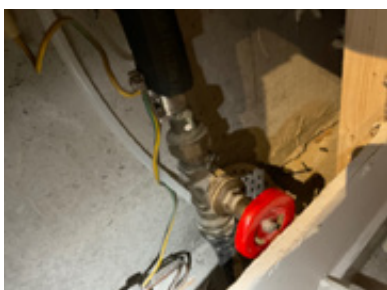
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler egen hovedstoppekrane for boligen. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøpplaget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnett, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

2. underetasje:
Friskluftsventil på yttervegg i vaskerom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til vaskerom.

1. underetasje:
Oppdriftsventilasjon med ventil i wc, vaskerom og bad. Manuell åpning/lukking av vinduer.

1. etasje:
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Manuell åpning/lukking av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra vaskerom i 2. underetasje for å begrense fuktpåkjenning på rommet.

Det mangler luftespalte under dør til våtrom i 1. underetasje og 2. underetasje, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 143 liter, produsert i 2009, montert over vaskerom i 2. underetasje.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved tidspunkt for installasjon av berederen var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper tilknyttet berederen. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og det er derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere automatisk vannstopper.

TG 2 Andre installasjoner

2. underetasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré og Vaskerom.

1. underetasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad. Montert varmepumpe i stue.

1. etasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i ett soverom i 1. etasje.

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.

Innmaten i sikringsskapet er fra 2022, for øvrig av anlegget er av eldre dato.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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?

Nei

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på helhet av bolig.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.



TG 2 Utstyr for varslung og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

Apparatet er av nyere dato.

Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.

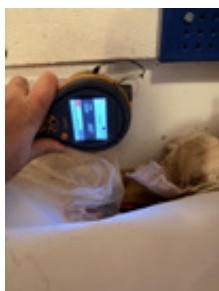
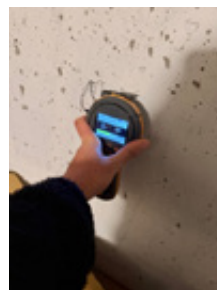
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i 2. underetasje i garasje. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.



TG 2 Terrengforhold

Terreng bestående av jordmasser med plenareal og asfalterte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

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

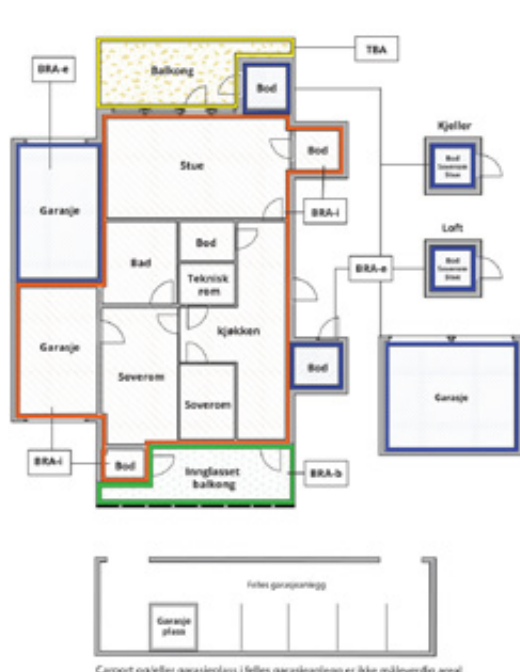
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	25
1. underetasje	74			74	4
2. underetasje	29			29	
SUM	166				29
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, to soverom		
1. underetasje	Stue, bad, vaskerom, wc		
2. underetasje	Entré, vaskerom, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	151	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Hasnat Faiz Hansen Richard	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	54	407		0	118.3 m ²	Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.	Ikke relevant

Adresse

Leanglia 16

Hjemmelshaver

Steffensen Cathrine Hansen, Hansen Richard

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	
2	29.12.2025	
3	29.12.2025	
4	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Richard Hansen

Cathrine Hansen Steffensen

Boligen

Leanglia 16

1387 Asker

3203-54/407/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Gammelt bad, så noen fuktskader på dør mellom bad og vaskerom, noen sorte prikker på fliser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Ene delen av vindu i stue - takvindu- er punktert. Ved voldsom snøsmelting har det kommet noen dråper inn fra takvindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektrikergruppen

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet sikringsskap og lagt varmemefolie i gulv.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Select Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Stikk til varmepumpe

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Nabovarsel på 74m2 bygg på Slemmestadveien 145.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Takvindu i midtetasje, ved terrasse, er lagt til etter bygging. Usikker på byggeår.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

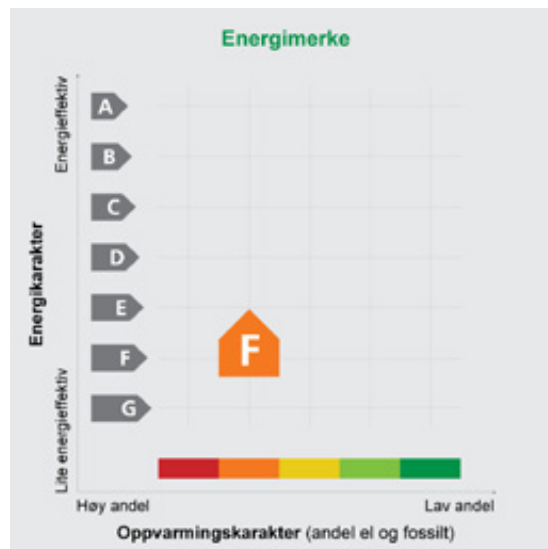
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Leanglia 16
Postnr	1387
Sted	ASKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	54
Bnr.	407
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	149795960
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2022-1355685
Dato	04.02.2022

Innmeldt av Ida Lund



Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelleskamin

- Isolering av gulv mot grunn
- Utskifting av vindu
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår: 1984
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 167
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Kun naturlig
Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Leanglia 16
Postnr/Sted: 1387 ASKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 04.02.2022 19:45:45
Energimerkenummer: A2022-1355685
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Ida Lund

Gnr: 54
Bnr: 407
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 149795960

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved


















Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles grøntanlegg
-  Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Regulert nytt tre
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Asker kommune

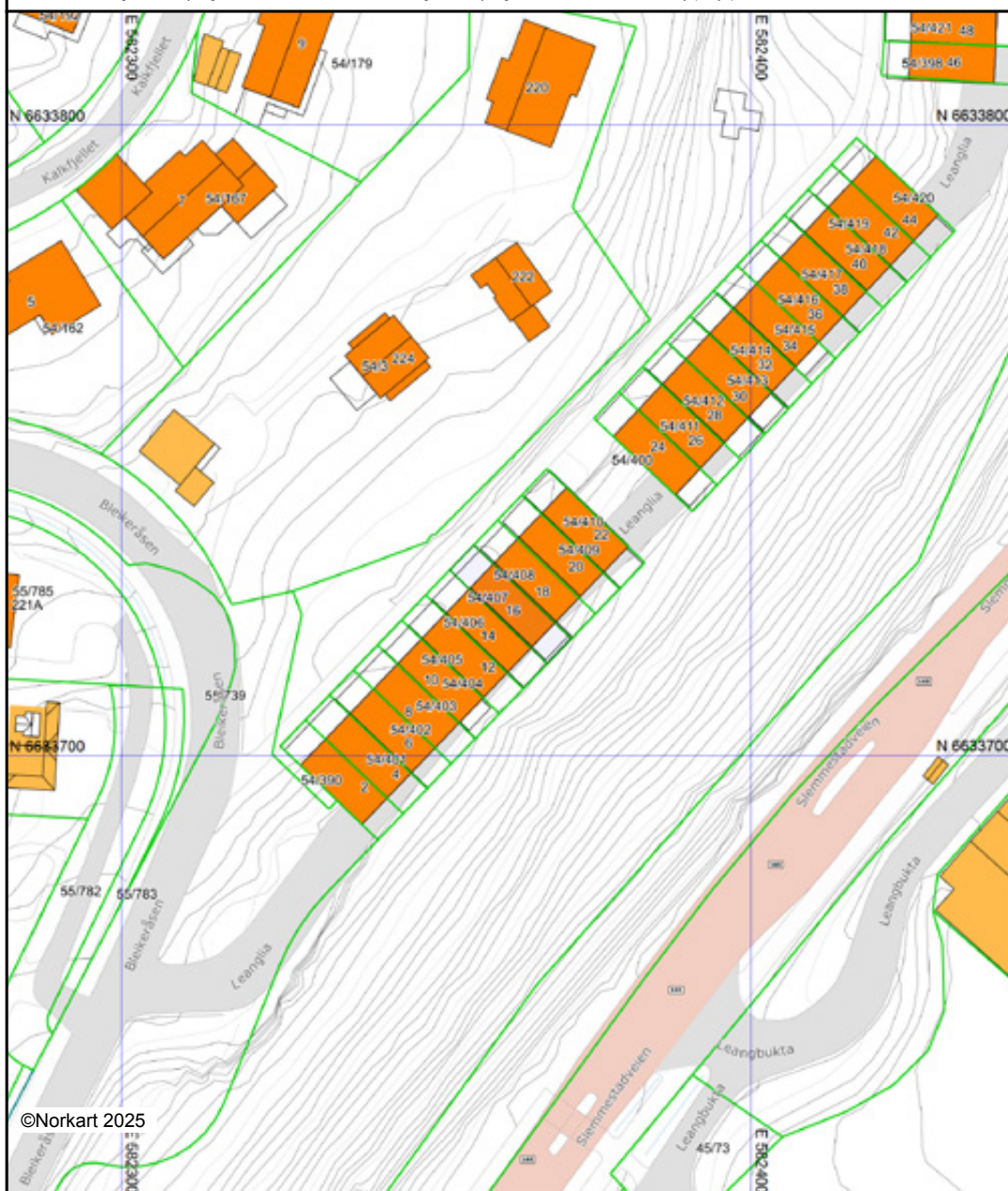
Grunnkart

Eiendom: 54/407
Adresse: Leanglia 16
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000



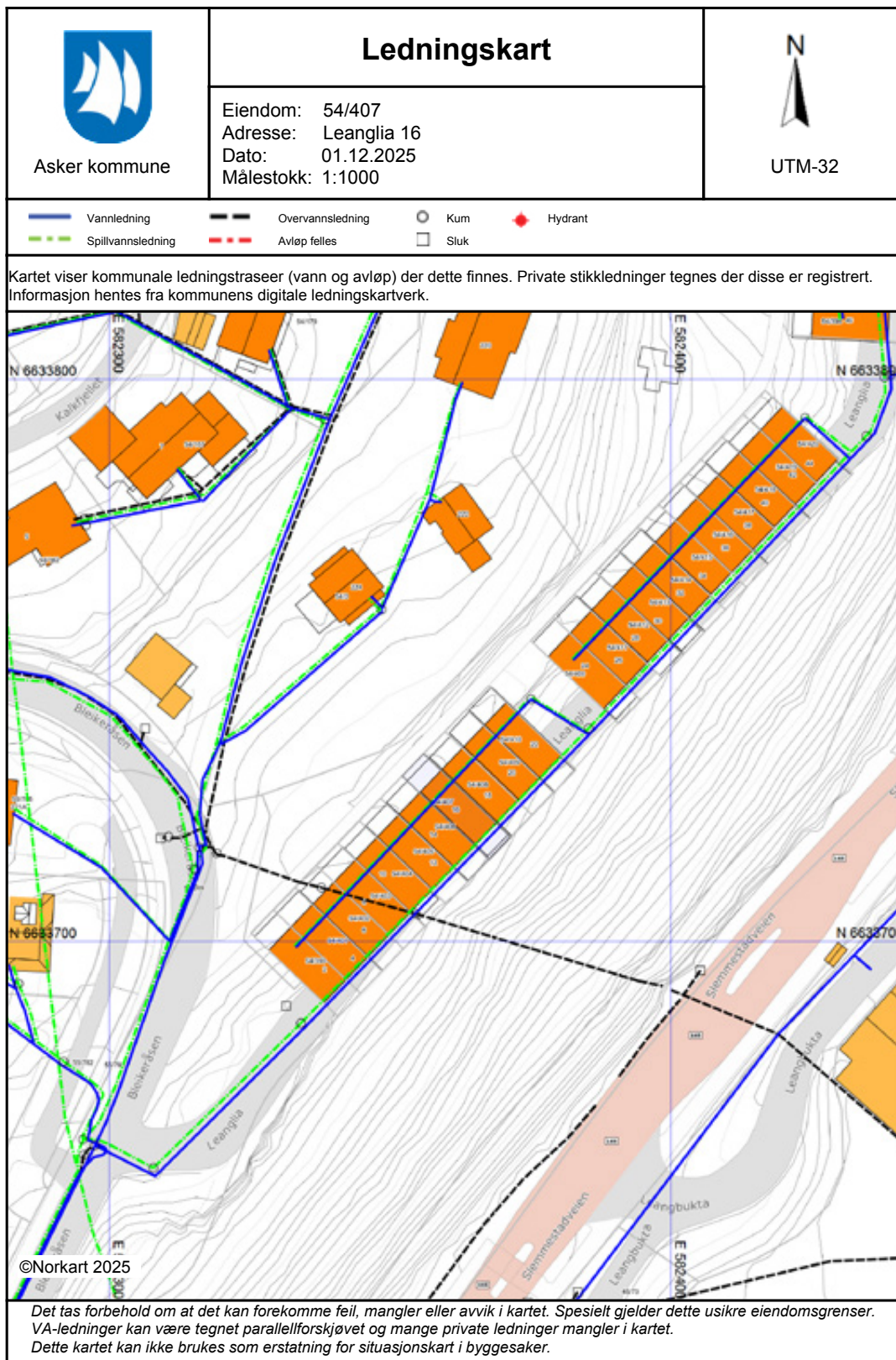
UTM-32

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



©Norkart 2025

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.









Transport

	Oslo Gardermoen	55 min 
	Asker stasjon Oslo S	6 min  24 min 
	Leangkollen	4 min 
	Kople Quality Hotel Leangkollen Thon Hotel Vettre	6 min  11 min 

Varer og tjenester

	Kiwi Vettre Rema 1000 Risenga	10 min  19 min 
	Trekanten Asker Holmen Senter	8 min  7 min 
	Vettre apotek	11 min 
	Asker Vinmonopol Holmensenteret Vinmonopol	8 min  7 min 

Sport og trening

	Bleikeråsen Kalkfjellet balløkke	9 min  9 min 
	Feel24 Asker Langenga EVO Asker	16 min  5 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 9.1

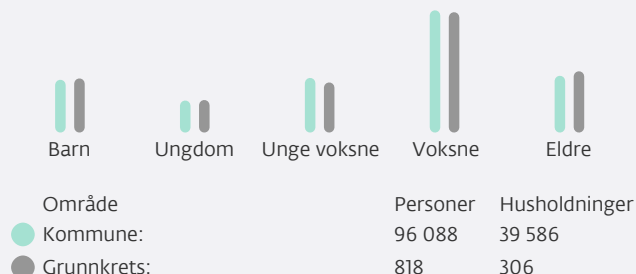
Naboskapet

Godt vennskap 7.8

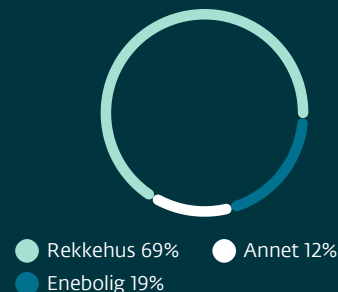
Kvalitet på skolene

Veldig bra 8.5









Befolkning



Boligmasse




Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Vettre skole	1-7 KL	18 KL	313	13 min 
NTG-U Asker	8-10 KL	12 KL	189	16 min 
Risenga ungdomsskole	8-10 KL	28 KL	449	22 min 
Bleiker videregående skole	-	32 KL	460	21 min 
Asker videregående skole	-		486	5 min 
Bleikerfaret barnehage	1-5 ÅR		94	15 min 
Velodromen idrettsbarnehage	0-5 ÅR		105	16 min 
Morellveien barnehage	1-5 ÅR		72	19 min 



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier.

De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024, men det er lagt opp til en overgangsordning.

Overgangsordningen medfører at man en stund fremover vil møte på både gamle og nye arealbegreper. I de tilfeller hvor oppdraget med megler er inngått før 1. januar og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport med nye arealbegreper, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge oppdraget løper. Ved fornyelse av oppdraget etter 1. januar 2024 må nye arealbegreper benyttes. Prosjekterte boliger har egne regler og skal markedsføres med nye arealbegreper dersom de legges ut for salg etter 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interessenter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

De nye arealbegrepene:

BRA-i	Internt bruksareal	Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
BRA-e	Eksternt bruksareal	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
BRA-b	Innglasset balkong	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
BRA totalt	Totalt bruksareal	Ovenstående bruksareal summert.
TBA	Terrasse- og balkongareal	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
ALH	Areal med lav himlingshøyde	Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH.
GUA	Gulvareal	BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Forbrukerinformasjon:**Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022**

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Oversikt over løsøre og tilbehør

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varme pumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fast montert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 7 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 500 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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 vil at megleren kan avvike 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.

Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgivning når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Lever direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgivning» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 402250297

Adresse: Leanglia 16, 1387 ASKER
gnr. 54, bnr. 407 og 389 i Asker kommune

Kontaktperson: Didrik Brown Storskogen

Tlf: 45415814

Undertegnede 1: _____

Fødselsnummer: _____

Undertegnede 2: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnr: _____

E-post 1: _____

E-post 2: _____

Tlf 1: _____ Tlf 2: _____ Hjem tlf: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____
på overnevnte eiendom med tillegg av
omkostninger.

kroner _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lånegiver: _____

Kontaktperson: _____

Egenkapital: _____

Tlf: _____

Kr _____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandel/-transaksjon. DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Kjøpekontrakt kan bli delt med kjøpers bankforbindelse.

Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter. Vi benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Besvarelse av undersøkelsen er anonym.

Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger, herunder dine rettigheter til bl.a. innsyn, retting og sletting på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 26.02.2026. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgiver (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Sted/dato _____ Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

DNB Eiendom