

Velkommen til

Ellefs vei 10, 1392 Vettre

EiendomsMegler 1

Velkommen til

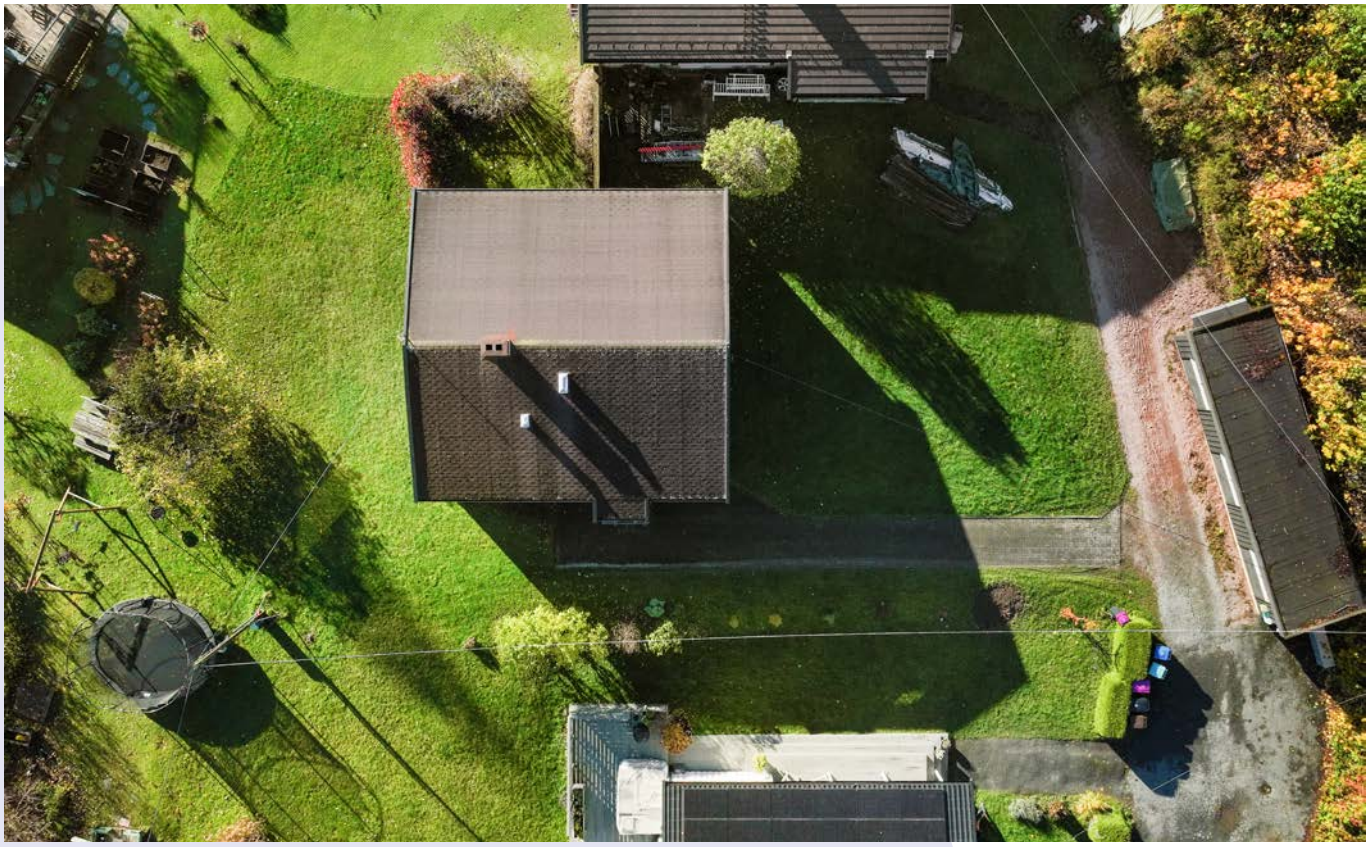
Ellefs vei 10,
1392 Vettre

Enebolig over to plan m/solrik, flat hage|Alt du trenger på ett plan| Oppussingsbehov| Garasjeplass|Nær skole, bhg, buss

Velkommen til Ellefs vei 10! Enebolig over to plan med hage og garasje. Boligen er et blankt lerret med stort potensiale, hvor det må påregnes en helhetlig modernisering som gir deg mulighet til å sette din eget preg på boligen.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert nabolag, med kort vei til Blakstad skole, bussholdeplass, flotte turområder i marka og sentrum. I hovedetasjen er det en lys stue med parkett på gulvet, åpen peis, generøs takhøyde og utgang til en hellelagt markterrasse mot den usjenerte hagen. Kjelleretasjen byr på fem disponible rom/boder, som kan gi fleksibilitet i hverdagen ved å skape de rommene du ønsker.

Høydepunkter:
- Stor, solrik tomt
- Garasjeplass
- Stue med opptil 3,23 m takhøyde og peis
- Stort potensiale
- Kort vei til skoler og bhg



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler
Tlf: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 990 000
Omkostninger	kr	218 740
Total pris inkl. omkostninger	kr	8 208 740

BRA Total/BRA-i	196/179 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1964
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Ellefs vei 10, 1392 VETTRE

Registerbetegnelse
Gnr. 61, bnr. 373, ideell andel 1/1
i Asker kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Blakstad i Asker. Her bor du tilbaketrukket til i Ellefs vei, omgitt av villabebyggelse og grønne hager. For barnefamilier er beliggenheten spesielt praktisk, med trygge rammer og Blakstad skole kun en kort spasertur unna. Like ved skolen ligger også Blakstad ballplass med gode aktivitetstilbud for store og små. Det er flere barnehager i nærområdet, deriblant Østenstad menighetsbarnehage i gangavstand, samt Espira og As Barnas Hus på Gullhella en kort sykkeltur eller kjøretur unna.

Nærområdet byr på rike muligheter for rekreasjon og friluftsliv langs Oslofjorden. Fra boligen er det en kort spasertur eller sykkeltur ned til sjøen, Blakstadbukta og den populære badeplassen ved Blakstadtangen med gressletter og sandstrand. I Blakstadbukta har Asker Seilforening tilhold på tradisjonsrike Børsholmen, et sentralt samlingspunkt for seilsport og maritimt miljø. Den blåmerkede kyststien slynger seg langs vannet og binder Blakstad sammen med Konglungen, Løkeneshalvøya og idylliske Vollen kystsenter, hvor du finner kaféer, nisjebutikker og Oslofjordmuseet.

Hverdagslogistikken er enkel og praktisk. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Blakstad med søndagsåpent og posttjenester, som nås på en kort gåtur. I tillegg ligger Rema 1000 på Gullhella en kort kjøretur unna. For et komplett servicetilbud med et rikt utvalg av forretninger, spisesteder og servicetjenester ligger Trekanten kjøpesenter og Asker sentrum omtrent ti minutter unna med bil. Kollektivtilbudet er godt utbygd, med bussholdeplass i Erlands vei noen få minutters gange fra boligen, samt togforbindelse fra Gullhella stasjon.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 179 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 196 m²
TBA: 13 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 m² Garasjerom

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 60 m² Gang, fem boder

1. etasje
BRA-i: 119 m² Entré, bad, gang, kjøkken, stue, vaskerom, wc-rom, tre soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
13 m² Hellebelagt uteområde

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger 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.

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.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er

godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.10.2026.

Bygning:
Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1. etasje. Bygningen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er fundamentert på fjell. Fjellet er synlig i krypekjelleren. Grunnmur i støpt betong med utvendig murpuss. Grunnforholdene er synlige i krypekjelleren, og er bestående av fjell. Krypekjeller med adkomst via dør i kjeller. Friskluftsventiler er montert på yttervegger. Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Det er stedvis lagt tepper og gulvbelegg. Gulvet er oppforet i de to rommene mot baksiden av boligen. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale) i to rom. Rom i kjeller har pussede og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng for øvrig. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Det er observert musesperre oppunder kledningen. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tak:
Saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen har lufting i gesimser og via spalter i gavlvegger. Loft med adkomst fra stige i gang. Det er gangbart gulv på loftet. Gavlvegg mot baksiden av boligen. Yttertaket er tekket med asfaltshingel, av eldre dato. Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrør ledet til drensrør på tomten.

Pipe/Ildsted:
Teglsteinspipe med pussede overflater. Feieluker i kjeller. Åpen peis i kjeller og 1. etasje. Kombi parafin- og vedovn i 1. etasje.

Vinduer:
Kjeller: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass i stue, et glassfelt produsert i 2004, for øvrig av eldre dato. Vindu med enkelt glassfelt i entré. Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse for øvrig.
Kjøkken: To vinduer med tolags isolerglass i kjøkken, produsert i 2010.

Dører:
Entrédør i tre. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2012. 1. etasje: Tofløyet dør med glassfelt til stue. Profilerte dører for øvrig. Kjeller: En dør med glassfelt. Profilerte- og glatte dører for øvrig. Glatte innvendige dører mellom rommene. Glatt skyvedør fra vaskerommet til kjøkkenet.

Trapper/adkomst:
Rettløps betongtrapp belagt med skifer til inngangspartiet. Rekkverk i trekonstruksjon på en side. Vinkeltrapp med vanger, trinn og rekkverk i tre. Trinn belagt med gulvbelegg.

Balkong/terrasse:
Hellebelagt uteområde med adkomst fra stue. Areal: 13 m².

VVS-installasjoner:
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Hovedstoppekran

er montert i kjellerrom med varmtvannsberederen. Sluk i støpejern i kjellerrommet med varmtvannsberederen. Varmtvannsbereder på 198 liter montert i kjeller med ukjent strømtilførsel, produsert i 1994. Overløp fra berederen er ledet til sluk. Bad og vaskerom har sluk i støpejern.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, vaskerom og wc-rom. Ventilator fra kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Friskluft via spalteventiler i vinduer i kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i soverom.

Tekniske detaljer:
Boligen har kombinert parafin- og vedovn i 1. etasje. Det er usikkerhet knyttet til om tilhørende parafintank er fjernet, eller om den fortsatt er plassert på eiendommen. Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Garasje:
Halvparten av dobbel garasje med gruslagt dekke. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel og plater. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Vippeport i tre. Vinduer med enkle glass.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. Innmaten i sikringsskapet er utskiftet i 2005.

Løser sikringene ofte ut
- Nei
Er det kursfortegnelse
- Ja
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
- Nei
Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
- Ja
Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
- Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Gavlvegg | Det er registrert høye fuktverdier og vått treverk langs gavlveggen på loftet, mot baksiden av boligen. Forholdet indikerer fuktbelastning i konstruksjonen, og årsaken bør undersøkes nærmere for å avklare omfanget. Vedvarende fukt i treverket gir risiko for råte og soppvekst i området, samt risiko for videre skadeutvikling. Årsaken til fuktbelastningen må undersøkes og utbedres. Fuktpåvirket treverk må kontrolleres for eventuelle følgeskader, og nødvendige utbedringer må gjennomføres.

- Gulv på grunn | Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det er registrert sprekkdannelser og saltutslag. Tepper og gulvbelegg mot grunnen hindrer uttørking og kan gi fuktskader og lukt. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i betonggulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Hulltaking er ikke utført, da det var dirkete tilgang til oppforet gulv under tappe. Fuktmålinger er utført i det minste kjellerrommet, og det er påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt over 20 % fuktinnhold. Betonggulvet er ikke fuktsikret mot grunnen, og det er påvist fukt i det oppforede gulvet. Vanligste årsaken til forholdene er kapillært oppsug fra grunnen. Fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko

for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima. Oppforingen i de to rommene må fjernes, og tepper og gulvbelegg tas opp. Det anbefales videre undersøkelser av underliggende konstruksjoner og fuktforhold for å avklare behovet for eventuelle ytterligere tiltak.

- Krypekjeller | For å undersøke fuktnivået i treverket ble det benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i himlingen mot 1. etasje. Resultatet av målingen viste over 20 vektprosent fuktighet. Det er krav om dampsperre mot grunnen i krypkjelleren. I denne kjelleren er det ikke lagt dampsperre. Fuktsperren skal legges på gulvet, og avsluttes noe innenfor grunnmuren. Dette for at fuktigheten fra grunnen skal ledes ut mot ventilene på grunnmuren. Stolpene i krypkjelleren har skjevheter. Forholdet er forårsaket av for høy luftfuktighet i kjelleren. Fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for utvikling av sopp og råte. Dette kan medføre fuktskader og forringe inneklimaet. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc. Skjeve stolper kan gi svekket bæreevne og setninger i etasjeskilleren. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bæresystemet i krypkjelleren. Stolpene og fuktforholdene utbedres, for eksempel med bedre lufting eller avfukting. Det bør legges dampsperre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i kjelleren.

- Rom under terreng | Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), ev. 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. For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill og det ble målt over 20 % som er fukt utover normale verdier. Årsaken til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring. Fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima. Det må påregnes videre undersøkelser og fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen.

- Bad/vaskerom/wc-rom | Det er rust i støpejernsslukene. Det er bom under flisene, og noe sprekkdannelser i fugene i dusjsonen. Vinylbelegget i vaskerommet er ikke tilstrekkelig festet, og det er mye utettheter rundt sluk, rørgjennomføringer og mot vegger. Det er ikke tettesjikt rundt utslagskummen. Eventuelt fukttett sjikt på gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Rust i støpejernsslukene, bom i fliser, sprekker i fuger i dusjsonen, løst og utett vinylbelegg, og våtrom som har passert forventet levetid. Høy risiko for lekkasjer som kan føre til fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Bad, vaskerom og wc-rom rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering | Eventuell annen fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren. Det er registrert fuktindikasjoner i kjelleren, se "Gulv på grunn" og "Rom under terreng". Kjelleren benyttes til boder. Ved eventuell innredning vil det være naturlig med utbedring/ny utvendig drenering. TG 2 er gitt på grunn av alder, manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. Dreneringen er eldre enn forventet levetid, og det er registrert fuktindikasjoner i kjelleren. Konsekvensene er mindre i rom med betong eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det

komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.

- Terrengforhold rundt bygningen | 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, som kan føre til fuktproblematikk.

- Yttervegger | Det er registrert skrå sprekker i grunnmuren utvendig flere steder, særlig ved ventilene på hver side av boligen. Det er også registrert sprekker i grunnmuren i krypkjelleren. Det er saltutslag på innsiden av grunnmuren i flere områder. Det er observert riss i murpussen på overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget. Skrå sprekker har som regel sammenheng med setninger og bevegelser i konstruksjonen. Saltutslag oppstår når fukt trenger gjennom grunnmuren og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken til saltutslag befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering”.

- Utvendig kledning | Det er registrert råte i enkelte områder langs nedre del av kledningen. Kledningen bærer preg av alder og slitasje. Overflatene er slitte, og det er behov for vedlikehold. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Råte i nedre del av kledningen, manglende lufting bak kledningen og slitte overflater. Manglende lufting gir økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne, og dermed økt risiko for videre råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon.

- Takkonstruksjon og taktekking | Det er stedvis registrert fuktmerker i takbjelker og på gulvet. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen og områdene med fuktmerker, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt 13-15 %, noe som indikerer fukt over normalverdiene. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Det er mose og begroing på taket, og tekkingen bærer preg av alder og slitasje. Alderen er ikke kjent, men ifølge boets representant er takshingel utskiftet på et tidspunkt. Årsak til målt fukt kan være kondens, begrenset lufting og/eller utettheter i taktekking. Vedvarende fukt i treverket gir risiko for råte og soppvekst i takkonstruksjonen. Eldre taktekking har økt risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjon.

- Takrenner og beslag | TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Økt risiko for skader, utettheter og lekkasjer, som kan gi fuktbelastning på fasade og grunnmur.

- Vinduer | Det er registrert fuktmerker på vegg under vinduene i stue, samt i enkelte vinduskarmer i kjeller. Vinduene er av eldre dato og har slitte overflater. Alder og slitasje sett i lys av forventet levetid, og fuktmerker ved vinduene. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

- Entrédør | Entrédøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Årsaken er normal aldring og normal slitasje. Entrédøren har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

- Terrasser/balkonger | Det er registrert ujevnt dekke og sprekkdannelser. Ujevnt dekke gir

dårligere avrenning og økt snublefare. Sprekkene kan utvikle seg videre.

- Utvendige trapper | Det er sprekkdannelser i betongtrappen og i fugene mellom skiferhellene. HMS: Det mangler rekkverk langs en side av trappen. Rekkverket på andre siden er ikke tilstrekkelig festet, og åpninger mellom rekkverket er større enn 10 cm. Forholdene medfører risiko for fallskader. Risiko for videre skadeutvikling.

- Piper | Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.

- Ildsteder | Det er registrert sprekker i fuger og overflater i ildstedene. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. Sprekkene kan utvikle seg videre ved varmebelastning og bevegelser i konstruksjonen, med risiko for redusert brannsikkerhet.

- Innvendige trapper | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. HMS: 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. I dette tilfellet er åpningene større. Trappen er brattere enn anbefalt. Trappen kan være ubehagelig å gå i, og i verste fall kan det være en risiko for fallskader.

- Vann- og avløpsrør | Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Det er rust på sluket i kjelleren. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. Eldre stoppekraner medfører usikkerhet om hovedstoppekranens funksjon og evne til å stenge vanntilførselen ved en eventuell lekkasje. Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

- Ventilasjon | Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom. Svakt avtrekk ved funksjonstest under befaring. Det mangler friskluftsventil i stuen. Boligen er basert på naturlig ventilasjon, og manglende veggventiler i alle oppholdsrom svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima. Konsekvensen av forholdene kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

- Varmtvannsbereder | TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svekke funksjonen, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

- Kjøkkeninnredning | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje på innredningen. Innredningen er av eldre dato og har slitasje. Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

- Innvendige dører - kjeller | Dørene tar i karmene og har behov for justering. Dørene bærer preg av alder og slitasje. Redusert funksjon. Det må påregnes justeringer og vedlikehold

- Skadedyr | TG 2 er gitt på grunn av registrerte spor etter skadedyr. Spor etter skadedyr på loftet og i krypkjelleren. Mus kan gi skader på isolasjon, konstruksjon og installasjoner, og vepsebol gir risiko for nye bol. Forekomst av skadedyr kan kreve tiltak fra skadedyrfirma.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Grunnforhold | Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

- Fundamenter | Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen i hovedsak ikke er synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring. De synlige stolpene i krypkjelleren er vurdert under "krypkjeller".

- Parafintank | Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om tanken fortsatt er plassert på eiendommen. Hvis tanken fortsatt ligger nedgravd, bør det undersøkes om den er tømt, rengjort og forskriftsmessig sanert. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tanken er fjernet eller sanert, og en eventuell nedgravd tank er ikke synlig. En nedgravd tank som ikke er tømt og sanert, kan gi forurensning av grunnen, og kommunen kan gi pålegg om sanering.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i halvpart av dobbelgarasje i felles garasjerekke med gruslagt dekke. Garasjen er oppført over tomtegrensen mot naboeiendommen (gnr. 61 bnr. 226), og det foreligger tinglyst erklæring om at eierne har bruksrett til hver sin halvdel samt felles vedlikeholdsansvar.

Standard
Enebolig oppført i 1964 over to etasjeplan på en tomt i et etablert boligområde. Boligen har en tradisjonell planløsning med stue, kjøkken, tre soverom og våtrom i 1. etasje, samt kjeller med gang og fem boder. Innredninger og overflater er i hovedsak fra byggeåret, og boligen har behov for modernisering og oppgraderinger.

Entré:
Entréen har entrédør i tre, vindu med enkelt glassfelt og plassbygde skap med glatte fronter.

Stue:
Stuen har varierende himlingshøyde fra 2,20 m til 3,23 m, åpen peis og kombinert parafin- og vedovn. Rommet har tofløyet dør med glassfelt, vinduer med tolags isolerglass og terrassedør med tolags isolerglass som leder ut til et hellebelagt uteområde.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fliser på vegg over benkeskap, laminat benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Det er montert ventilator over platetoppen med avtrekk gjennom yttervegg. Rommet har plassbygde skap med glatte fronter, to vinduer med tolags isolerglass og spalteventiler, samt glatt skyvedør inn til vaskerommet.

Bad:
Badet har flislagt gulvoverflate på støpt gulvkonstruksjon i betong, flislagte vegger og sparklet og malt himling. Rommet er utstyrt med sluk i støpejern, dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, servant i helstøpt plate, benkeskap og veggskap med profilerte fronter, speil over servanten og ventil for oppdriftsventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, glatte malte veggoverflater og sparklet og malt himling. Rommet har sluk i støpejern, utslagskum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av høyskap med glatte fronter, veggskap med speil- og profilerte fronter samt ventil for oppdriftsventilasjon. Det er glatt skyvedør mot kjøkkenet. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Wc-rom:
Separat wc-rom med flislagt gulvoverflate på støpt betongkonstruksjon, glatte malte veggoverflater og sparklet og malt himling. Rommet er utstyrt med klosett, servant, speil over servanten og ventil for oppdriftsventilasjon. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet i 1. etasje er opprinnelig to soverom slått sammen til ett, og er utstyrt med plassbygde skap med glatte fronter og friskluftsventil på yttervegg.

To soverom:
To soverom i 1. etasje, begge innredet med plassbygde skap med glatte fronter og friskluftsventil på yttervegg.

Kjeller:
Etasjen inneholder gang og fem boder, samt adkomst til krypekjeller via dør. Overflatene består av betonggulv (delvis med tepper og belegg), pussede og malte vegger, utforede panelte vegger og trepanel i himling. Himlingshøyden i trappegangen er målt til 2,12 m. hvorav kravet for å få godkjente oppholdsrom i underetasjen er 2 meter. Kjellerens areal gir fleksibilitet og muligheter for å skape de rommene du selv ønsker og trenger. I kjelleren finnes også åpen peis, sluk i støpejern og feieluker på teglsteinspipen.

Uteområde:
Hellebelagt uteområde på 13 m² med direkte utgang fra stue via terrassedør med tolags isolerglass.

Overflater:
Gulv: Parkett og gulvbelegg i 1. etasje. Betonggulv med tepper og gulvbelegg i kjeller.

Vegger: Malte glatte flater, trepanel og felt med tapet i 1. etasje. Pussede og malte flater, samt trepanel og plater i kjeller.
Himling: Malte plater og trepanel i 1. etasje. Trepanel i kjeller.

Lagring:
Plassbygde skap med glatte fronter i entré, gang, kjøkken og soverom. Fem boder i kjeller. Loft med adkomst via stige i gang og gangbart gulv. Halvparten av dobbel garasje på 17 m² med gruslagt dekke, vippeport i tre og vinduer med enkle glass.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Takstmann har opplyst at det er eller har vært skadedyr (mus og vepsebol) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:
1. etasje: entré, bad, kjøkken, stue, vaskerom, wc-rom og tre soverom.
Kjeller: fem boder.

Hellebelagt uteområde på 13 m² med adkomst fra stue. I tillegg er det oppført halvparten av dobbel garasje på 17 m² på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1964

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2005:
- Utskifting av innmat i sikringsskap med jordfeilautomater

Ukjent årstall:

- Utskifting av takshingel på yttertaket
- Endringer i planløsning med sammenslåing av to soverom til ett, fjerning av utebod, samt flytting av bad, vaskerom, wc og kjøkken

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 923.6 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 923,6 m². Terrenget rundt boligen består av plenareal og diverse beplantning. Adkomst til inngangspartiet er belagt med belegningsstein, og det er trapp i betong belagt med skifer. Det er oppført en fellesgarasje i tomtegrensen mot naboeiendommen gnr. 61 bnr. 226, regulert ved tinglyst erklæring. Eiendommen har bruksrett til sin halvdel av garasjebygget og felles vedlikeholdsansvar med eier av bnr. 226, som har rett til kjørbar adkomst over bnr. 373.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 7 990 000,-
Omkostninger	Kr 218 740,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 8 208 740,-

Kjøpsomkostninger
Kr 7 990 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 199 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 200 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 218 740 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 14 031 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 4 644
- Feiing: kr 355

- Renovasjon: kr 4 581
- Vann: kr 4 451

Totalt: kr 14 031

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 609 441 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 6 437 765 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Velforening
Det er pliktig medlemskap i stedlig velforening.

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.05.1965, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 02.04.1964. Dagens planløsning avviker fra de godkjente tegningene ved at to soverom i første etasje er slått sammen til ett, slik at boligen i dag har tre soverom mot fire på tegningene. Endring av rominndeling mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig. Videre er kjøkken, bad, vaskerom og wc omrokkert innenfor arealer godkjent som hoveddel. Flytting eller endring av våtrom innenfor samme bruksenhet og godkjent hoveddel er normalt ikke søknadspliktig. Kjelleren er vist i snittegning uten egen rominndeling, og benyttes i dag til boder og gang.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er reguleringsplan Blakstadfeltet (plan-ID 0220153), med ikrafttredelse 03.08.1962. Eiendommen er i sin helhet (delareal 924 m²) regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (plan-ID 2020100), med ikrafttredelse 13.06.2023. I kommuneplanen er 924 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen omfattes videre av bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord (delareal 924 m²). I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1.2 gjelder eldre reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplanen. Der reguleringsplanen mangler bestemmelser, gjelder kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1967/5583-1/100 09.09.1967 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring i forbindelse med oppføring av fellesgarasje på gnr. 61 bnr. 226 og gnr. 61 bnr. 373, godkjent av bygningsvesenet 29.08.1967. Ved garasjebyggets plassering er det sett bort fra grenselinjen mellom eiendommene. Eier av bnr. 226 og eier av bnr. 373 har bruksrett til hver sin halvdel av garasjebygget. Eier av bnr. 226 har rett til kjørbar atkomst over bnr. 373. Garasjebygget skal vedlikeholdes av eierne i fellesskap.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 61, bnr. 226) før eiendommen ble utskilt, 28.10.1965:

1965/2957-1/100 10.06.1965 FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Kjøpekontrakt med skjøtepåtegning for tomt 27 B. Asker kommune har gjenkjøpsrett dersom tomten ikke er bebygget innen 3 år fra kontraktsdato, samt forkjøpsrett dersom tomten ønskes solgt innen 3 år fra overtakelsen.

1965/2957-2/100 10.06.1965 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
FORKJØPSRETT
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt. medl.skap i Vel.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Kjøpekontrakt for tomt 27 B som fastsetter vilkår og reguleringsvedtekter for feltet:
- Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å føre elektriske ledninger (luftstrekk eller jordkabel) samt vann- og kloakkledninger over tomten, og kan gi andre tomteeiere tillatelse til tilsvarende ledningsføring over tomten ved behov.
- Pliktig medlemskap i stedlig velforening.
- Reguleringsvedtekter for feltet fastsetter at bebyggelsen skal være åpen og villamessig (eneboliger i én etasje med maks takvinkel 25°, i skrånende terreng kan delvis utnyttelse av underetasje tillates, parvis sammenkjedede eneboliger med takvinkel 15°). Gesimshøyde maks 3,75 m for én etasje og maks 6,00 m for to etasjer. Forbud mot takoppbygg og nedskjæringer i takflaten. Garasje for inntil 2 biler med maks areal 35 m². Forbud mot industri-, ervervsvirksomhet og lager. Forbud mot adkomst fra Røykenveien. Bygningsfarger skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder kan kun oppføres som flettverksgjerde med maks høyde 80 cm, og gjerder i delelinjer for sammenkoplede boliger tillates ikke. Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og sjenerende beplanting tillates ikke.
- Felles ansvar for tomteeierne til å vedlikeholde friarealene, med adgang for kommunen til omregulering og salg ved manglende vedlikehold.
- Klausul om at tomten skal nyttes til selvbyggerformål.

1965/3245-1/100 22.06.1965 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Kjøpekontrakt med skjøtepåtegning for tomt 27 A (ideell halvpart av gnr. 61 bnr. 226) med tilsvarende vilkår som for tomt 27 B:
- Kommunens gjenkjøpsrett dersom tomten ikke er bebygget innen 3 år, samt forkjøpsrett ved salg innen 3 år fra overtakelsen.
- Kommunens rett til vederlagsfritt å føre elektriske ledninger samt vann- og kloakkledninger over tomten, og rett til å gi andre tomteeiere rett til ledningsføring over tomten ved behov.
- Pliktig medlemskap i stedlig velforening.
- Plikt til å overholde godkjente reguleringsvedtekter for feltet (krav til åpen og villamessig bebyggelse, gesimshøyder, forbud mot takoppbygg, garasjebestemmelser, forbud mot erverv/lager/industri, forbud mot adkomst til Røykenveien, godkjenning av bygningsfarger, gjerdebestemmelser og bevaring av terreng/vegetasjon).
- Felles ansvar for vedlikehold av friarealer og klausul om selvbyggerformål.

1965/3748-1/100 13.07.1965 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Erklæring angående private felles vann- og kloakkledninger. Eieren forplikter seg til å reparere og vedlikeholde felles vann- og kloakkledninger i fellesskap med de andre eiendommene. Fellesskapets eiendommer gis rett til å ha liggende felles ledninger samt de enkelte eiendommers ledninger på eiendommen, med adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn. Asker vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle felles hovedstoppekran for fellesanlegget samt stoppekran for eiendommen. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Asker vann- og kloakkvesen.

1965/3749-1/100 13.07.1965 ERKLÆRING/AVTALE
Ang. ds. som dbnr:3748
Erklæring angående private felles vann- og kloakkledninger med likelydende innhold som

dagboknr. 1965/3748-1/100, avgitt for den andre ideelle halvparten av eiendommen. Eieren forplikter seg til felles reparasjon og vedlikehold av fellesledninger, og gir fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende ledninger over eiendommen med adgang til ettersyn og reparasjon. Vann- og kloakkvesenet har rett til avstengning av stoppekraner, og erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Asker vann- og kloakkvesen.

1965/4930-1/100 20.09.1965 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
Erklæring inngått i anledning Asker kommunes tillatelse til skylddeling av eiendommen:
1. Eier av parsell B (den vestligste parsellen) har adgang til en 4 meter bred adkomstvei over parsell A (den østligste parsellen). Felles adkomstvei skal vedlikeholdes av eierne i fellesskap.
2. I delingslinjen mellom parsellene skal det ikke settes opp gjerde av noe slag.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Åpen peis i kjeller og 1. etasje, samt kombinert parafin- og vedovn i 1. etasje.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ikke tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger eller bygg.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om tanken fortsatt er plassert på eiendommen. Hvis tanken fortsatt ligger nedgravd, bør det undersøkes om den er tømt, rengjort og forskriftsmessig sanert. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tanken er fjernet eller sanert, og en eventuell nedgravd tank er ikke synlig.
Kommunen kan/vil gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet og oljetanken må fjernes. Tanker som tas ut av bruk skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.
Kjøper av eiendommen må innrette seg etter gjeldende regler, også forbudet, og er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank. Ta kontakt med kommunen dersom

du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyr.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Selger har ikke bebodd eiendommen, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruket.

Energikarakter
G.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert
pa@tyder.no
992 33 432

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 21.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Ingen av arvingene (les selgerne) har bodd i huset på veldig mange år. Vi kjenner ikke til om det har vært noen problemer de seneste årene. Det som eventuelt har oppstått har avdøde eier av

boligen håndtert fortløpende selv.

Eier

Eier
Asle Jahren

Eyvor Jahren

Hege Jahren

Jøril Jahren

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler,

samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo
Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut

kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 29.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 21.10.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne

som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon
Ta kontakt dersom oppsatt visning ikke passer.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 26 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 5 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 200
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 10 805
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 149 167, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf: Rekyl

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler
sara.gasper@em1ostlandet.no
Tlf: 970 82 593

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

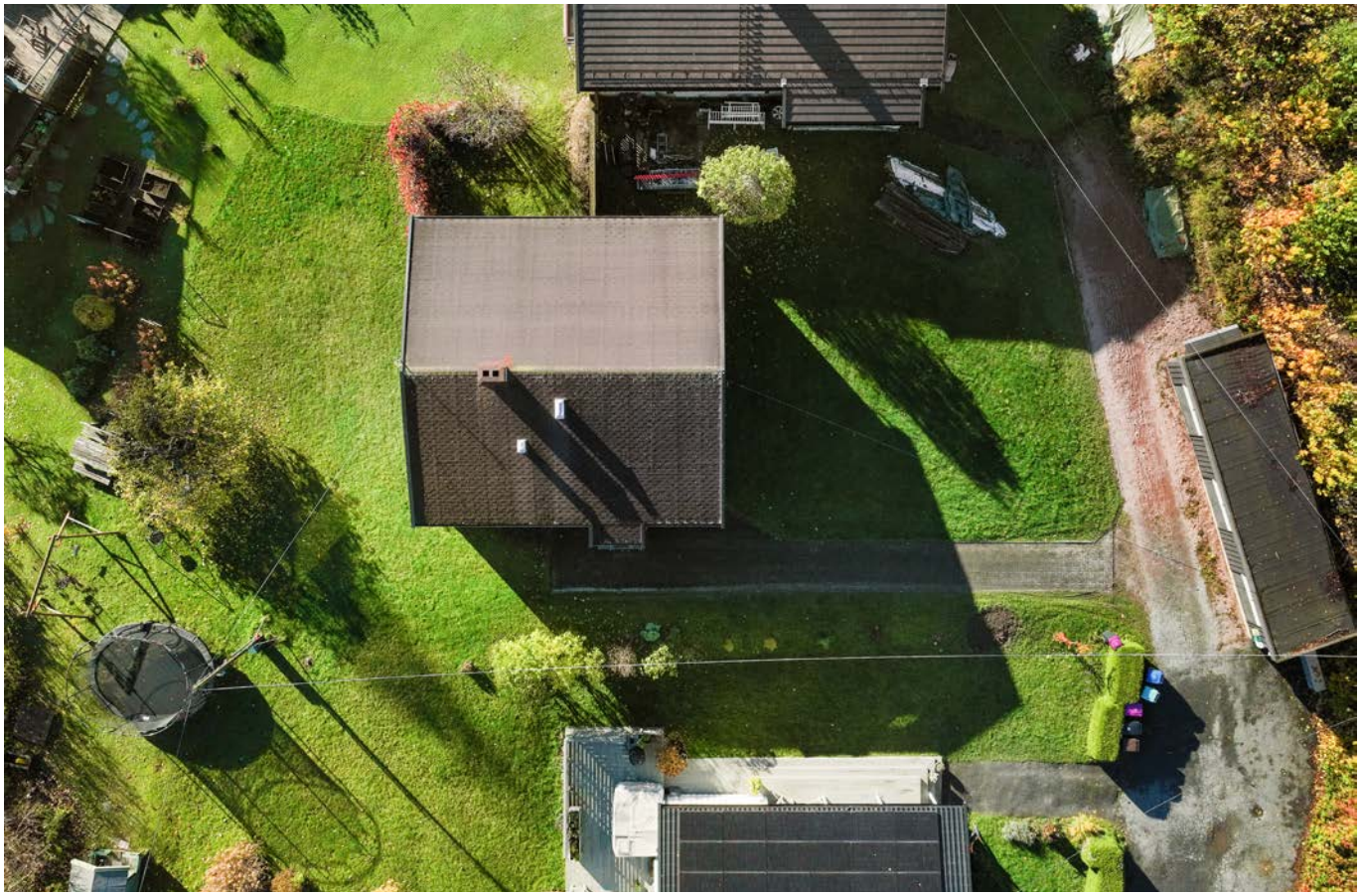
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



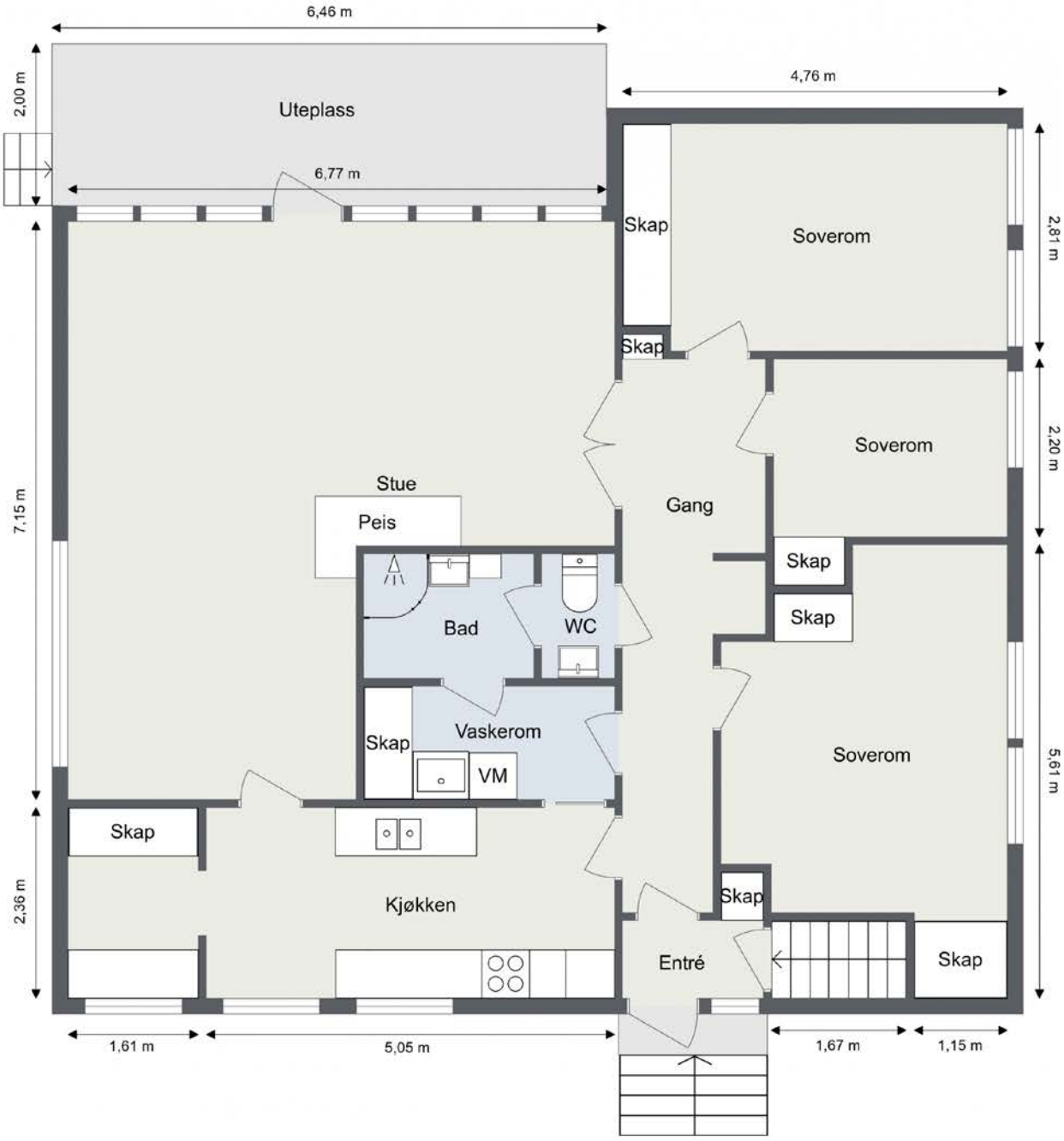








Tyder


6,46 m
2,00 m
Uteplass
6,77 m
4,76 m
Skap
Soverom
Skap
2,81 m
Soverom
2,20 m
7,15 m
Stue
Peis
Gang
Skap
Skap
Bad
WC
Vaskerom
Skap
VM
Soverom
5,61 m
Skap
2,36 m
Kjøkken
Skap
Entré
Skap
1,61 m
5,05 m
1,67 m
1,15 m





























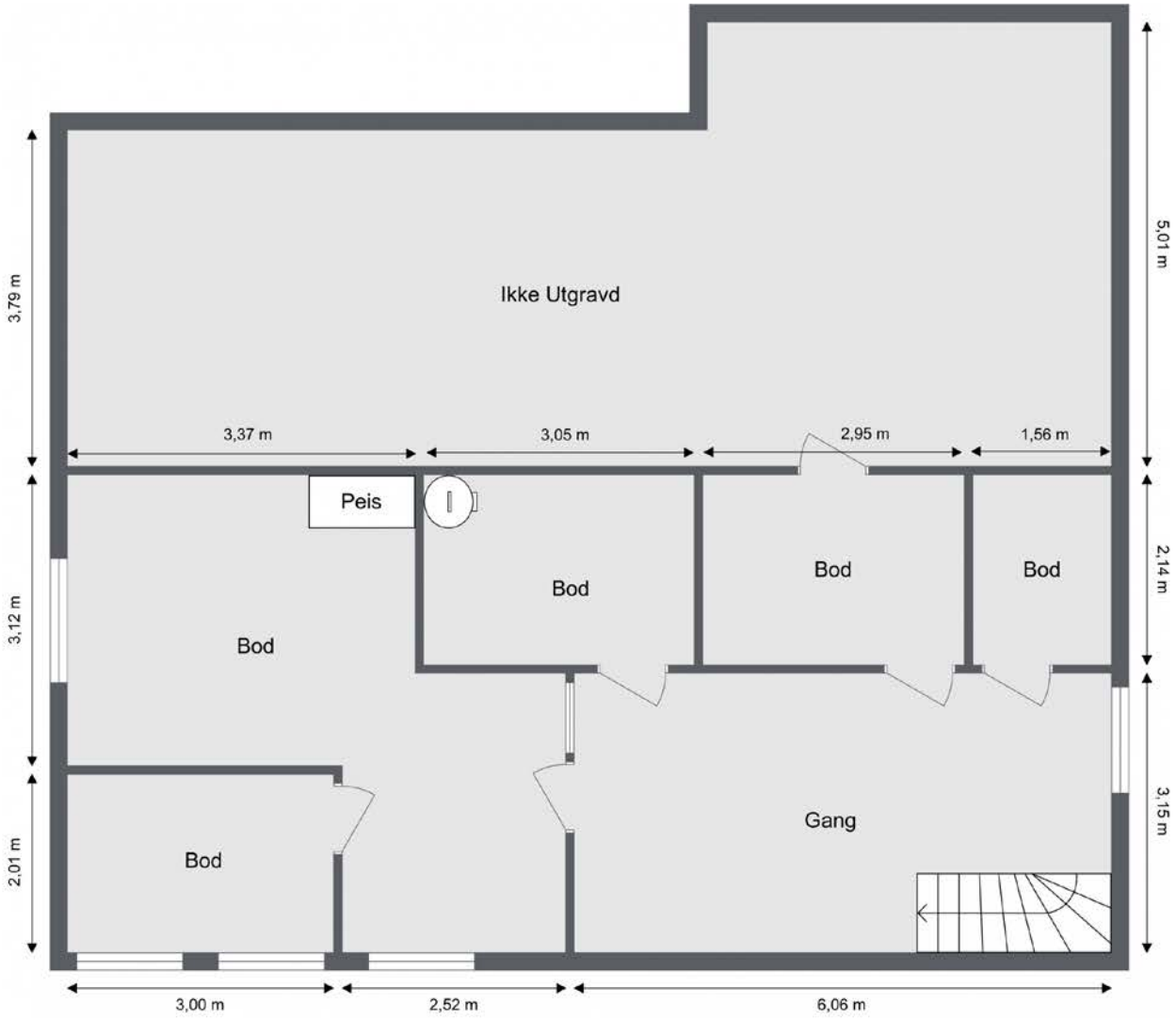








Tyder


Ikke Utgravd
Peis
Bod
Bod
Bod
Bod
Bod
Gang
3,79 m
3,12 m
2,01 m
5,01 m
2,14 m
3,15 m
3,37 m
3,05 m
2,95 m
1,56 m
3,00 m
2,52 m
6,06 m





















Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

ELLEFS VEI 10

Nabolaget Blakstad - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Erlands vei Linje 285, 290	**3 min** 0.3 km
Gullhella stasjon Linje L1	**24 min** 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**28 min** 26 km
Oslo Gardermoen	**59 min**

SKOLER

Blakstad skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	**8 min** 0.6 km
Vettre skole (1-7 kl.) 324 elever, 18 klasser	**3 min** 2 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	**5 min** 2.6 km
Akademiet ungdomsskole Asker (8-10 kl.) 74 elever, 5 klasser	**6 min** 3.6 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	**6 min** 3.7 km
Asker videregående skole 486 elever	**8 min** 3.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**7 min** 4.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

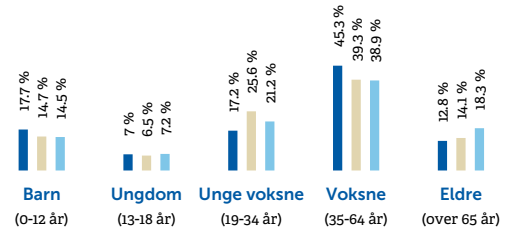
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Blakstad	1 582	693
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Østenstad menighetsbarnehage (1-5 år) 18 barn	**5 min** 0.5 km
As Barnas Hus Gullhella (1-5 år) 50 barn	**13 min** 1.1 km
Espira Gullhella barnehage (1-5 år) 101 barn	**18 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Blakstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**8 min** 0.7 km
Rema 1000 Gullhella	**12 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Blakstad skole Ballspill	**7 min** 0.6 km
Blakstad ballplass Ballspill	**6 min** 0.6 km
Feel24 Vollen	**4 min**
Feel24 Asker Langenga	**6 min**

BOLIGMASSE



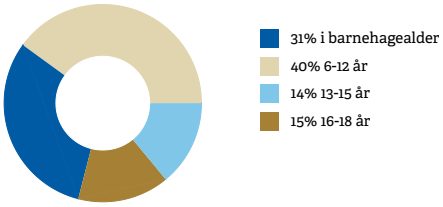
«Kort vei til vann og utmark. Masse gode naboer i et godt og trygt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent

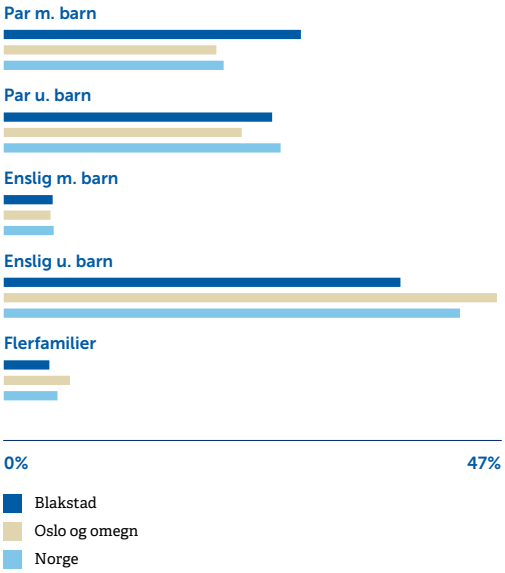
VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	**10 min**
Vettre apotek	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



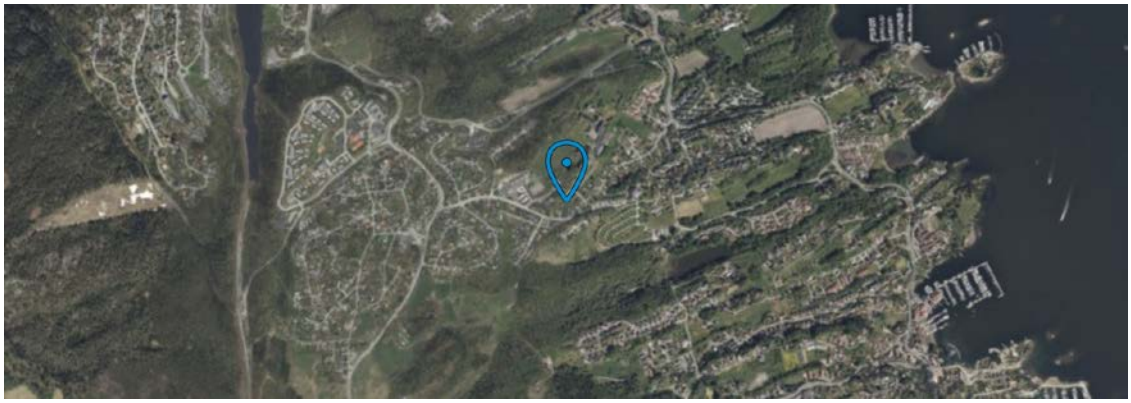
FAMILIESAMMENSETNING

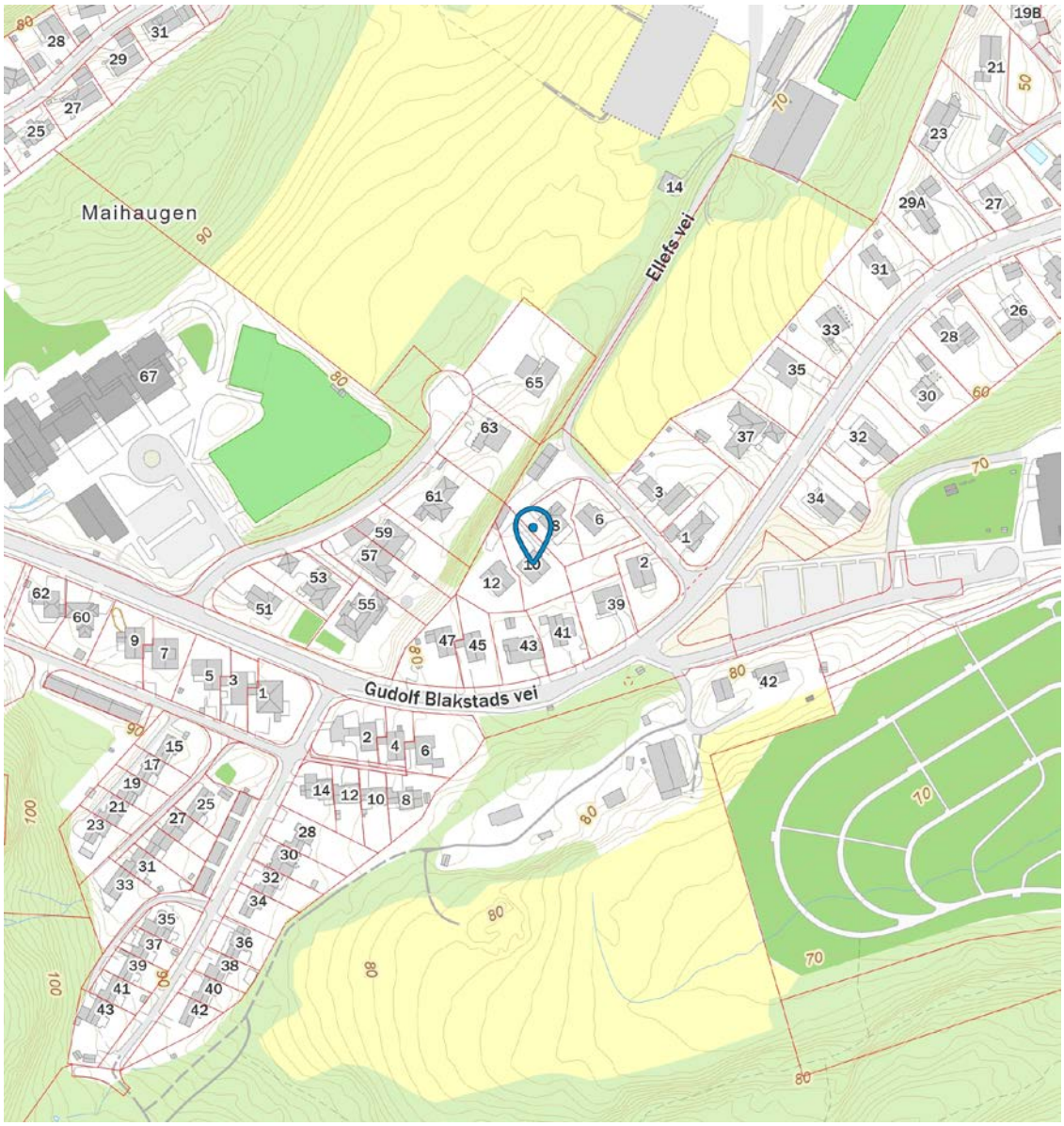


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tyder



Tilstandsrapport

Ellefs vei 10, 1392 Vettre

Befaringsdato:	Onsdag 21. oktober 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 29. oktober 2026
Referanse:	14516

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Vilhelm Aubert

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Enebolig

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Gavlvegg Utvendige bygningsdeler	Det er registrert høye fuktverdier og vått treverk langs gavlveggen på loftet, mot baksiden av boligen.	FRA kr. 50 000,- TIL kr. 100 000,-	Side 16
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det er registrert sprekkdannelser og saltutslag. Tepper og gulvbelegg mot grunnen hindrer uttørking og kan gi fuktskader og lukt. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påv...	FRA kr. 50 000,- TIL kr. 100 000,-	Side 19
Krypekjeller Innvendige hovedkonstruksjoner	For å undersøke fuktnivået i treverket ble det benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i himlingen mot 1. etasje. Resultatet av målingen viste over 20 vektprosent fuktighet. Det er krav om dampsperre mot grunnen i krypkjelleren. I denne kjelleren e...	FRA kr. 50 000,- TIL kr. 100 000,-	Side 20
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), ev. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller...	FRA kr. 50 000,- TIL kr. 100 000,-	Side 21
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er rust i støpejernsslukene. Det er bom under flisene, og noe sprekkdannelser i fugene i dusjsonen. Vinylbelegget i vaskerommet er ikke tilstrekkelig festet, og det er mye utettheter rundt sluk, rørgjennomføringer og mot vegger. Det er ikke t...	FRA kr. 400 000,- TIL kr. 500 000,-	Side 27

Totalt kostnadsestimat: 600 000kr - 900 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering Utvendige bygningsdeler	Eventuell annen fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren. Det er registrert fuktindikasjoner i kjelleren, se "Gulv...	Side 13
Terrengforhold rundt bygningen Utvendige bygningsdeler	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.	Side 14

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Det er registrert skrå sprekker i grunnmuren utvendig flere steder, særlig ved ventilene på hver side av boligen. Det er også registrert sprekker i grunnmuren i krypkjelleren. Det er saltutslag på innsiden av grunnmuren i flere områder. Det er obs...	Side 14
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er registrert råte i enkelte områder langs nedre del av kledningen. Kledningen bærer preg av alder og slitasje. Overflatene er slitte, og det er behov for vedlikehold. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav ...	Side 15
Takkonstruksjon og taktekking Utvendige bygningsdeler	Det er stedvis registrert fuktmerker i takbjelker og på gulvet. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen og områdene med fuktmerker, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt 13-15 %, noe s...	Side 15
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.	Side 16
Vinduer 1 Utvendige bygningsdeler	Det er registrert fuktmerker på vegg under vinduene i stue, samt i enkelte vinduskarmer i kjeller. Vinduene er av eldre dato og har slitte overflater.	Side 17
Entrédør Utvendige bygningsdeler	Entrédøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	Det er registrert ujevnt dekke og sprekkdannelser.	Side 18
Utvendige trapper Utvendige bygningsdeler	Det er sprekkdannelser i betongtrappen og i fugene mellom skiferhellene. HMS: Det mangler rekkverk langs en side av trappen. Rekkverket på andre siden er ikke tilstrekkelig festet, og åpninger mellom rekkverket er større enn 10 cm. Forholdene medfør...	Side 18
Piper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.	Side 22
Ildsteder Innvendige hovedkonstruksjoner	Det er registrert sprekker i fuger og overflater i ildstedene. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.	Side 22
Innvendige trapper Innvendige hovedkonstruksjoner	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. HMS: 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...	Side 22
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Det er rust på sluket i kjelleren. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstanden er vurdert ut fra ald...	Side 24
Ventilasjon Tekniske anlegg	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. I referansenivået for denne rapp...	Side 25

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.	Side 25
Kjøkkeninnredning Bygningsdeler generelt	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje på innredningen.	Side 28
Innvendige dører - kjeller Bygningsdeler generelt	Dørene tar i karmene og har behov for justering. Dørene bærer preg av alder og slitasje.	Side 28
Skadedyr Bygningsdeler generelt	TG 2 er gitt på grunn av registrerte spor etter skadedyr.	Side 29

Konklusjon

Bebyggelse
Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1. etasje.
Halvparten av dobbel garasje.

Standard
Bolig med eldre standard. Det er behov for vedlikehold/oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Jøril Jahren, på vegne av boet etter Åsta Jahren, å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Garasje

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		17			
Sum	**0**	**17**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	

Arealer - Enebolig

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	60				
1. etasje	119			13	
Sum	**179**	**0**	**0**	**13**	**0**
Sum BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Fem boder		
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Wc-rom, Tre soverom		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Jøril Jahren
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Jøril Jahren

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Gnr: 61 Bnr: 373
Tomteareal:	923.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Åsta Jahren (bo)
Eierform:	Eiet

Garasje

Garasje

Garasje

Opplysninger om garasjen

Beskrivelse:	Halvparten av dobbel garasje med gruslagt dekke. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel og plater. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Vippeport i tre. Vinduer med enkle glass.
Vurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). Garasjen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold. Vedlikehold/oppgradering bør påregnes.

Enebolig

Utvendige bygningsdeler — Enebolig

Grunnforhold — TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse:	Grunnforholdene er synlige i krypekjelleren, og er bestående av fjell.

Fundamenter — TG IU

Beskrivelse:	Bygningen er fundamentert på fjell. Fjellet er synlig i krypekjelleren.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen i hovedsak ikke er synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring. De synlige stolpene i krypkjelleren er vurdert under "krypkjeller".

Drenering — TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.
Vurdering:	Eventuell annen fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren. Det er registrert fuktindikasjoner i kjelleren, se "Gulv på grunn" og "Rom under terreng". Kjelleren benyttes til boder. Ved eventuell innredning vil det være naturlig med utbedring/ny utvendig drenering. TG 2 er gitt på grunn av alder, manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.
Årsak:	Dreneringen er eldre enn forventet levetid, og det er registrert fuktindikasjoner i kjelleren.
Konsekvens:	Konsekvensene er mindre i rom med betong eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen* TG 2

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.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen består av plenareal og diverse beplantning. Adkomst til inngangspartiet er belagt med belegningsstein.
Vurdering:	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.
Konsekvens:	Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, som kan føre til fuktproblematikk.

Yttervegger TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur i støpt betong med utvendig murpuss. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Det er registrert skrå sprekker i grunnmuren utvendig flere steder, særlig ved ventilene på hver side av boligen. Det er også registrert sprekker i grunnmuren i krypkjelleren. Det er saltutslag på innsiden av grunnmuren i flere områder. Det er observert riss i murpussen på overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget.
Årsak:	Skrå sprekker har som regel sammenheng med setninger og bevegelser i konstruksjonen. Saltutslag oppstår når fukt trenger gjennom grunnmuren og transporterer saltmineraler ut til overflaten.
Konsekvens:	Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken til saltutslag befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

Yttervegger - *Utvendig kledning* TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Det er observert musesperre oppunder kledningen.
Vurdering:	Det er registrert råte i enkelte områder langs nedre del av kledningen. Kledningen bærer preg av alder og slitasje. Overflatene er slitte, og det er behov for vedlikehold. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.
Årsak:	Råte i nedre del av kledningen, manglende lufting bak kledningen og slitte overflater.
Konsekvens:	Manglende lufting gir økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne, og dermed økt risiko for videre råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon.

Takkonstruksjon og taktekking TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med asfaltshingel, av eldre dato. Konstruksjonen har lufting i gesimser og via spalter i gavlvegger. Loft med adkomst fra stige i gang. Det er gangbart gulv på loftet.
Vurdering:	Det er stedvis registrert fuktmerker i takbjelker og på gulvet. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen og områdene med fuktmerker, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt 13-15 %, noe som indikerer fukt over normalverdiene. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Det er mose og begroing på taket, og tekkingen bærer preg av alder og slitasje. Alderen er ikke kjent, men ifølge boets representant er takshingel utskiftet på et tidspunkt.
Årsak:	Årsak til målt fukt kan være kondens, begrenset lufting og/eller utettheter i taktekking.
Konsekvens:	Vedvarende fukt i treverket gir risiko for råte og soppvekst i takkonstruksjonen. Eldre taktekking har økt risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjon.

Takkonstruksjon og taktekking - *Gavlvegg*	TG 3
Beskrivelse:	Gavlvegg mot baksiden av boligen.
Vurdering:	Det er registrert høye fuktverdier og vått treverk langs gavlveggen på loftet, mot baksiden av boligen.
Årsak:	Forholdet indikerer fuktbelastning i konstruksjonen, og årsaken bør undersøkes nærmere for å avklare omfanget.
Konsekvens:	Vedvarende fukt i treverket gir risiko for råte og soppvekst i området, samt risiko for videre skadeutvikling.
Utbedring/Tiltak:	Årsaken til fuktbelastningen må undersøkes og utbedres. Fuktpåvirket treverk må kontrolleres for eventuelle følgeskader, og nødvendige utbedringer må gjennomføres.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 100 000,-

Takkonstruksjon og taktekking - *Takrenner og beslag på yttertaket*	TG 2
Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrør ledet til drensrør på tomten.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
Konsekvens:	Økt risiko for skader, utettheter og lekkasjer, som kan gi fuktbelastning på fasade og grunnmur.

Takkonstruksjon og taktekking - *Utstyr på yttertaket*	
Beskrivelse:	Det er ikke montert snøfangere eller takstige.
Vurdering:	HMS: Det mangler takstige på yttertaket. Feier får ikke tilgang til pipen da sikkerheten (HMS) ikke er ivaretatt. Dette kan medfører at pipen ikke blir feiet. Det mangler snøfangere hvor det er naturlig at mennesker ferdes, men det var ikke et krav på bygge tidspunktet. Dette gjelder utearealer, veier, gårdsplass, gangarealer, samt balkonger/terrasser. Forholdet gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket, som kan medføre personskader og skader på løsøre.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer 1*	TG 2
Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass i stue, et glassfelt produsert i 2004, for øvrig av eldre dato. Vindu med enkelt glassfelt i entré. Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse for øvrig.
Vurdering:	Det er registrert fuktmerker på vegg under vinduene i stue, samt i enkelte vinduskarmer i kjeller. Vinduene er av eldre dato og har slitte overflater.
Årsak:	Alder og slitasje sett i lys av forventet levetid, og fuktmerker ved vinduene.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer 2*	TG 1
Beskrivelse:	To vinduer med tolags isolerglass i kjøkken, produsert i 2010.

Vinduer og ytterdører - *Entrédør*	TG 2
Beskrivelse:	Entrédør i tre.
Vurdering:	Entrédøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Entrédøren har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Terrassedør*	TG 1
Beskrivelse:	Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2012.

Terrasser/balkonger

TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Hellebelagt uteområde med adkomst fra stue.
Vurdering:	Det er registrert ujevnt dekke og sprekkdannelser.
Konsekvens:	Ujevnt dekke gir dårligere avrenning og økt snublefare. Sprekkene kan utvikle seg videre.

Antall kvadratmeter
13

Utvendige trapper

TG 2

Beskrivelse:	Rettløps betongtrapp belagt med skifer til inngangspartiet. Rekkverk i trekonstruksjon på en side.
Vurdering:	Det er sprekkdannelser i betongtrappen og i fugene mellom skiferhellene. HMS: Det mangler rekkverk langs en side av trappen. Rekkverket på andre siden er ikke tilstrekkelig festet, og åpninger mellom rekkverket er større enn 10 cm. Forholdene medfører risiko for fallskader.
Konsekvens:	Risiko for videre skadeutvikling.

Innvendige hovedkonstruksjoner — Enebolig

Gulv på grunn — TG 3

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Det er stedvis lagt tepper og gulvbelegg. Gulvet er oppforet i de to rommene mot baksiden av boligen.
Vurdering:	Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det er registrert sprekkdannelser og saltutslag. Tepper og gulvbelegg mot grunnen hindrer uttørking og kan gi fuktskader og lukt. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i betonggulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Hulltaking er ikke utført, da det var dirkete tilgang til oppforet gulv under tappe. Fuktmålinger er utført i det minste kjellerrommet, og det er påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt over 20 % fuktinnhold.
Årsak:	Betonggulvet er ikke fuktsikret mot grunnen, og det er påvist fukt i det oppforede gulvet. Vanligste årsaken til forholdene er kapillært oppsug fra grunnen.
Konsekvens:	Fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima.
Utbedring/Tiltak:	Oppforingen i de to rommene må fjernes, og tepper og gulvbelegg tas opp. Det anbefales videre undersøkelser av underliggende konstruksjoner og fuktforhold for å avklare behovet for eventuelle ytterligere tiltak.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 100 000,-

Krypekjeller

TG 3

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Beskrivelse:	Krypekjeller med adkomst via dør i kjeller. Friskluftsventiler er montert på yttervegger.
Vurdering:	For å undersøke fuktnivået i treverket ble det benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i himlingen mot 1. etasje. Resultatet av målingen viste over 20 vektprosent fuktighet. Det er krav om dampsperre mot grunnen i krypkjelleren. I denne kjelleren er det ikke lagt dampsperre. Fuktsperren skal legges på gulvet, og avsluttes noe innenfor grunnmuren. Dette for at fuktigheten fra grunnen skal ledes ut mot ventilene på grunnmuren. Stolpene i krypkjelleren har skjevheter.
Årsak:	Forholdet er forårsaket av for høy luftfuktighet i kjelleren.
Konsekvens:	Fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for utvikling av sopp og råte. Dette kan medføre fuktskader og forringe inneklimaet. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc. Skjeve stolper kan gi svekket bæreevne og setninger i etasjeskilleren.
Utbedring/Tiltak:	Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bæresystemet i krypkjelleren. Stolpene og fuktforholdene utbedres, for eksempel med bedre lufting eller avfukting. Det bør legges dampsperre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i kjelleren.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 100 000,-

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) TG 3

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale) i to rom. Rom i kjeller har pussede og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng for øvrig. Hulltaking er utført i det minste kjellerrommet.
Vurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), ev. 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. For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill og det ble målt over 20 % som er fukt utover normale verdier.
Årsak:	Årsaken til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring
Konsekvens:	Fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima.
Utbedring/Tiltak:	Det må påregnes videre undersøkelser og fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 100 000,-

Etasjeskiller TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pussede overflater. Feieluker i kjeller.
Vurdering:	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
Konsekvens:	Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Åpen peis i kjeller og 1. etasje. Kombi parafin- og vedovn i 1. etasje.
Vurdering:	Det er registrert sprekker i fuger og overflater i ildstedene. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.
Konsekvens:	Sprekkene kan utvikle seg videre ved varmebelastning og bevegelser i konstruksjonen, med risiko for redusert brannsikkerhet.

Innvendige trapper

TG 2

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	Vinkeltrapp med vanger, trinn og rekkverk i tre. Trinn belagt med gulvbelegg.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. HMS: 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. I dette tilfellet er åpningene større. Trappen er brattere enn anbefalt.
Konsekvens:	Trappen kan være ubehagelig å gå i, og i verste fall kan det være en risiko for fallskader.

Tekniske anlegg — Enebolig

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. Innmaten i sikringsskapet er utskiftet i 2005.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Hovedstoppekran er montert i kjellerrom med varmtvannsberederen. Sluk i støpejern i kjellerrommet med varmtvannsberederen.
Vurdering:	Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Det er rust på sluket i kjelleren. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens:	Eldre stoppekraner medfører usikkerhet om hovedstoppekranens funksjon og evne til å stenge vanntilførselen ved en eventuell lekkasje. Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, vaskerom og wc-rom. Ventilator fra kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Friskluft via spalteventiler i vinduer i kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
Vurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom.
Årsak:	Svakt avtrekk ved funksjonstest under befaring. Det mangler friskluftsventil i stuen.
Konsekvens:	Boligen er basert på naturlig ventilasjon, og manglende veggventiler i alle oppholdsrom svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima. Konsekvensen av forholdene kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i kjeller. Ukjent strømtilførsel.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svekke funksjonen, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Produksjonsår
1994

Hvor mange liter rommer berederen?
198

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Varme, ventilasjon, sanitær - *Parafintank*

TG IU

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Boligen har kombinert parafin- og vedovn i 1. etasje. Det er usikkerhet knyttet til om tilhørende parafintank er fjernet, eller om den fortsatt er plassert på eiendommen.
Vurdering:	Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om tanken fortsatt er plassert på eiendommen. Hvis tanken fortsatt ligger nedgravd, bør det undersøkes om den er tømt, rengjort og forskriftsmessig sanert. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tanken er fjernet eller sanert, og en eventuell nedgravd tank er ikke synlig. En nedgravd tank som ikke er tømt og sanert, kan gi forurensning av grunnen, og kommunen kan gi pålegg om sanering.

Våtrom (bad og vaskerom) — Enebolig

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad/vaskerom/wc-rom 1. etasje

Beskrivelse:	Bad/vaskerom/wc-rom er av eldre dato.

Bad/vaskerom/wc-rom 1. etasje - *Helhetsvurdering bad*	TG 3
Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Bad: Flislagt gulvoverflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Flislagte veggoverflater. Himling med sparklet og malt overflate. Sluk i støpejern. Dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, og servant i helstøpt plate. Benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servanten. Vaskerom: Vinylbelegg på gulv. Glatte malte veggoverflater. Himling med sparklet og malt overflate. Sluk i støpejern. Utslagskum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Høyskap med glatte fronter. Veggskap med speil- og profilerte fronter. Wc-rom: Flislagt gulvoverflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Glatte malte veggoverflater. Himling med sparklet og malt overflate. Servant og klosett. Speil over servanten. Glatte innvendige dører mellom rommene. Glatt skyvedør fra vaskerommet til kjøkkenet.
Vurdering:	Det er rust i støpejernsslukene. Det er bom under flisene, og noe sprekkdannelser i fugene i dusjsonen. Vinylbelegget i vaskerommet er ikke tilstrekkelig festet, og det er mye utettheter rundt sluk, rørgjennomføringer og mot vegger. Det er ikke tettesjikt rundt utslagskummen. Eventuelt fukttett sjikt på gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Årsak:	Rust i støpejernsslukene, bom i fliser, sprekker i fuger i dusjsonen, løst og utett vinylbelegg, og våtrom som har passert forventet levetid.
Konsekvens:	Høy risiko for lekkasjer som kan føre til fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.
Utbedring/Tiltak:	Bad, vaskerom og wc-rom rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 400 000,- til kr. 500 000,-

Bad/vaskerom/wc-rom 1. etasje - *Hulltaking bad*	TG 0
Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Bygningsdeler generelt — Enebolig

Overflater - Gulv — TG 1

Beskrivelse:	1. etasje: Parkett og gulvbelegg.

Veggoverflater — TG 1

Beskrivelse:	1. etasje: Malte glatte flater, trepanel og felt med tapet.

Himlingsoverflater — TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Trepanel. Himlingshøyden er målt til 2,12 m i trappegangen. 1. etasje: Malte plater og trepanel. Himlingshøyden er målt til 2,42 m i kjøkken. Himlingshøyden er målt fra 2,20 m - 3,23 m i stue.

Kjøkkeninnredning — TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Ventilator over platetoppen.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje på innredningen.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Innvendige dører - 1. etasje — TG 1

Beskrivelse:	Tofløyet dør med glassfelt til stue. Profilerte dører for øvrig.

Innvendige dører - kjeller — TG 2

Beskrivelse:	En dør med glassfelt. Profilerte- og glatte dører for øvrig.
Vurdering:	Dørene tar i karmene og har behov for justering. Dørene bærer preg av alder og slitasje.
Konsekvens:	Redusert funksjon. Det må påregnes justeringer og vedlikehold

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Plassbygde skap med glatte fronter i entré, gang, kjøkken og soverom.

Skadedyr

TG 2

Beskrivelse:	Det er observert muselort og vepsebol på loftet, og edderkoppkokonger i krypkjelleren.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av registrerte spor etter skadedyr.
Årsak:	Spor etter skadedyr på loftet og i krypkjelleren.
Konsekvens:	Mus kan gi skader på isolasjon, konstruksjon og installasjoner, og vepsebol gir risiko for nye bol. Forekomst av skadedyr kan kreve tiltak fra skadedyrfirma.

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse:	Godkjente tegninger datert 02.04.1964 er mottatt og sammenlignet med dagens planløsning. Tegningene viser plan for 1. etasje, snitt og fasader. Det er ikke mottatt egen plantegning for kjelleren. Det er registrert følgende avvik mellom de godkjente tegningene og dagens planløsning: 1. etasje: – Opprinnelig to soverom er omgjort til et stort soverom. Tegningene viser fire soverom, og boligen har i dag tre. – Utebod medgår ikke i dagens planløsning. – Bad, vaskerom, wc-rom og kjøkken er flyttet på i forhold til de godkjente tegningene. Kjeller: Snittet viser kjeller under deler av boligen. Kjelleren benyttes i dag til boder og gang. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene i planløsningen er byggesaksbehandlet. Flytting av våtrom og kjøkken og endring av vegger kan være søknadspliktig dersom tiltaket berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller medfører vesentlige endringer i installasjonene. Det er ikke kjent om endringene er omsøkt. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk.
Vurdering:	Er endringene søknadspliktige og ikke omsøkt, kan kommunen kreve at forholdet ordnes, for eksempel ved søknad om tillatelse i ettertid.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Boligen selges av et dødsbo. Det er ikke kjent om det er utført arbeider de siste fem årene som er underlagt dokumentasjonskrav.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmåling.
Vurdering:	På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan. Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som meget høy.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger utenfor gul og rød støysone for veitrafikk (europa-, riks- og fylkesveier, Statens vegvesen) og for jernbane (Bane NOR). Nærmeste gule støysone for veitrafikk ligger ca. 350 m fra boligen. Kommunale veier inngår ikke i støysonekartene.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	27-10-2026	Mottatt	
Eier	21-10-2026	Boets representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger		Mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Jahren, Jøril
27.10.2026
Signed bankID

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

Jøril Jahren

Boligen

Ellefs Vei 10
1392 Vettre

3203-61/373/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Ingen av arvingene (les selgerne) har bodd i huset på veldig mange år. Vi kjenner ikke til om det har vært noen problemer de seneste årene. Det som eventuelt har oppstått har avdøde eier av boligen håndtert fortløpende selv.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

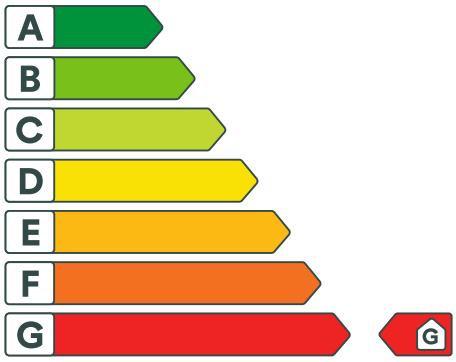
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Ellefs vei 10, 1392 VETTRE**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372247**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149832556**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **373**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **454,51**

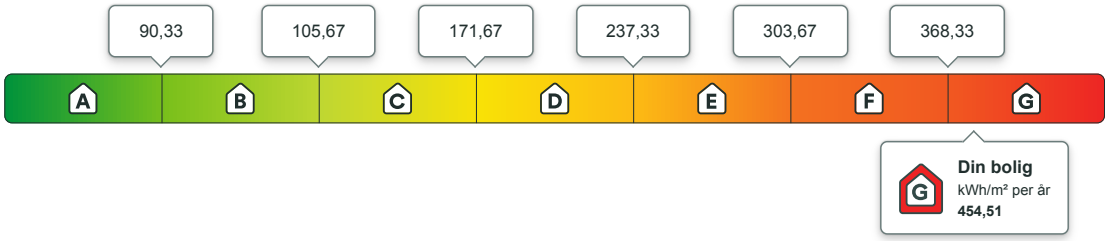
Ellefs vei 10, 1392 VETTRE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
77 102,32	**514,02**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Ellefs vei 10, 1392 VETTRE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Ellefs vei 10, 1392 VETTRE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: 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 røykgassforurensning 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 22: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

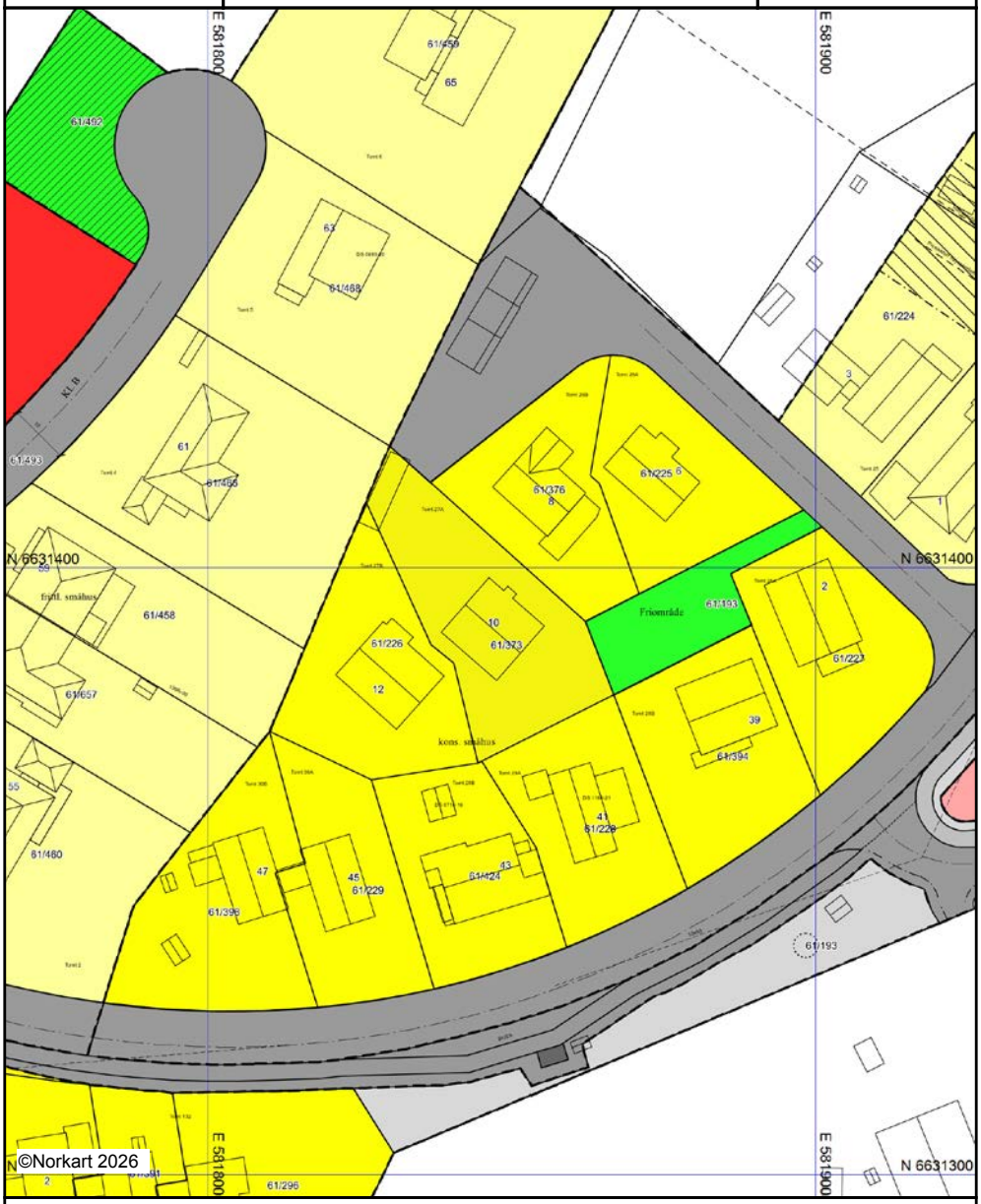
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/373
Adresse: Ellefs vei 10
Dato: 20.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 20.10.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ellefs vei 10, 1392 VETTRE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 924 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 924 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220153
Navn	Blakstadfeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.08.1962
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/328/153_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 924 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 373	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Ellefs vei 10, gatenr 1335 1392 Vettre	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1303 7	Østenstad Vollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070301 801	Østenstad Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.10.1965	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	923,6 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/61/373	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/61/373	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	28.10.1965	Avgiver	3203/61/226	-925,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/61/373	925,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ellefs vei 10	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149832556			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23080540			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



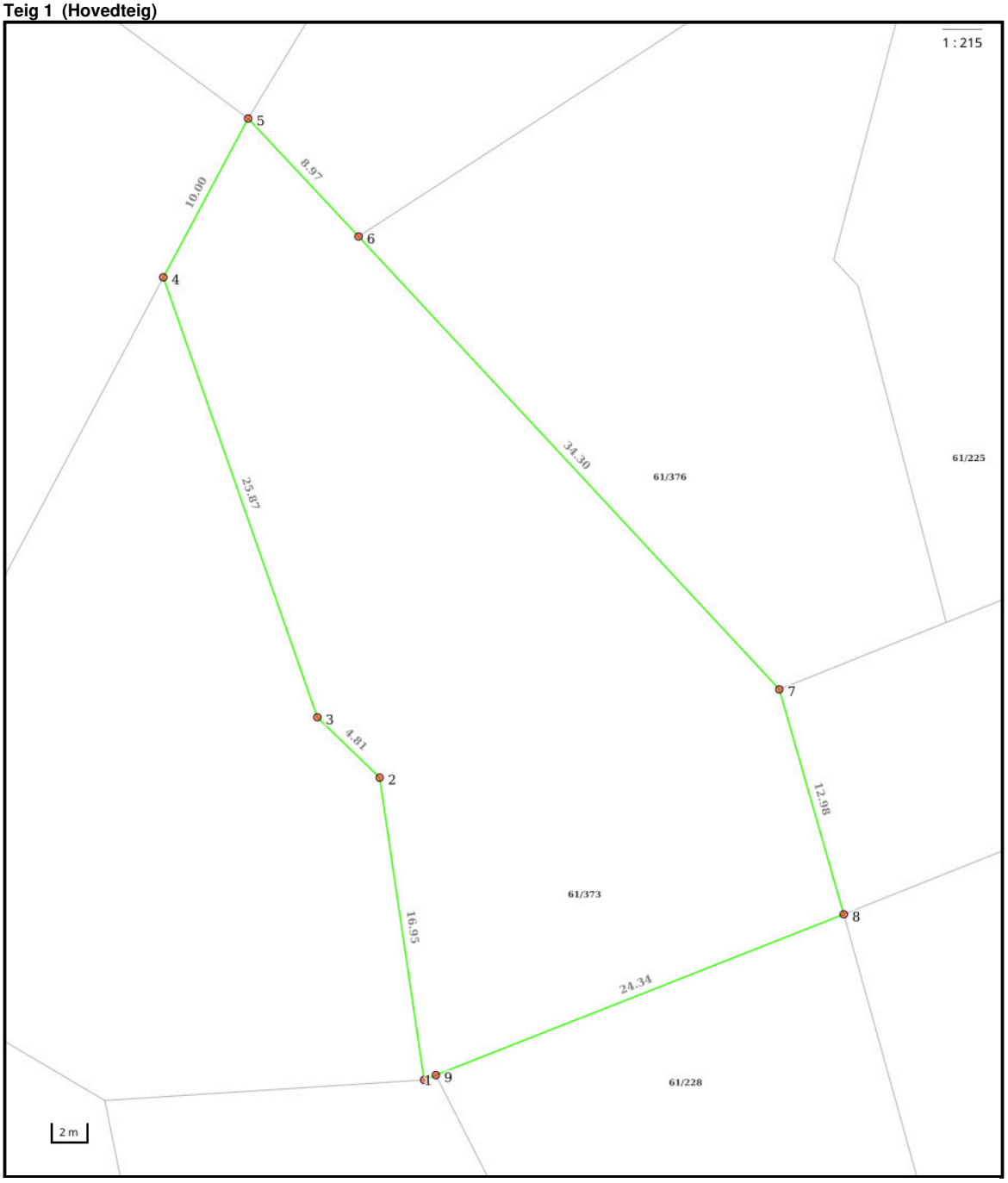
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 923,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 367,82	581 844,40	16,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 384,30	581 840,42	4,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 387,32	581 836,68	25,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 410,86	581 825,96	10,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 420,07	581 829,85	8,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 414,10	581 836,54	34,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 631 391,18	581 862,06	12,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 631 379,08	581 866,76	24,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 631 368,14	581 845,02	0,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

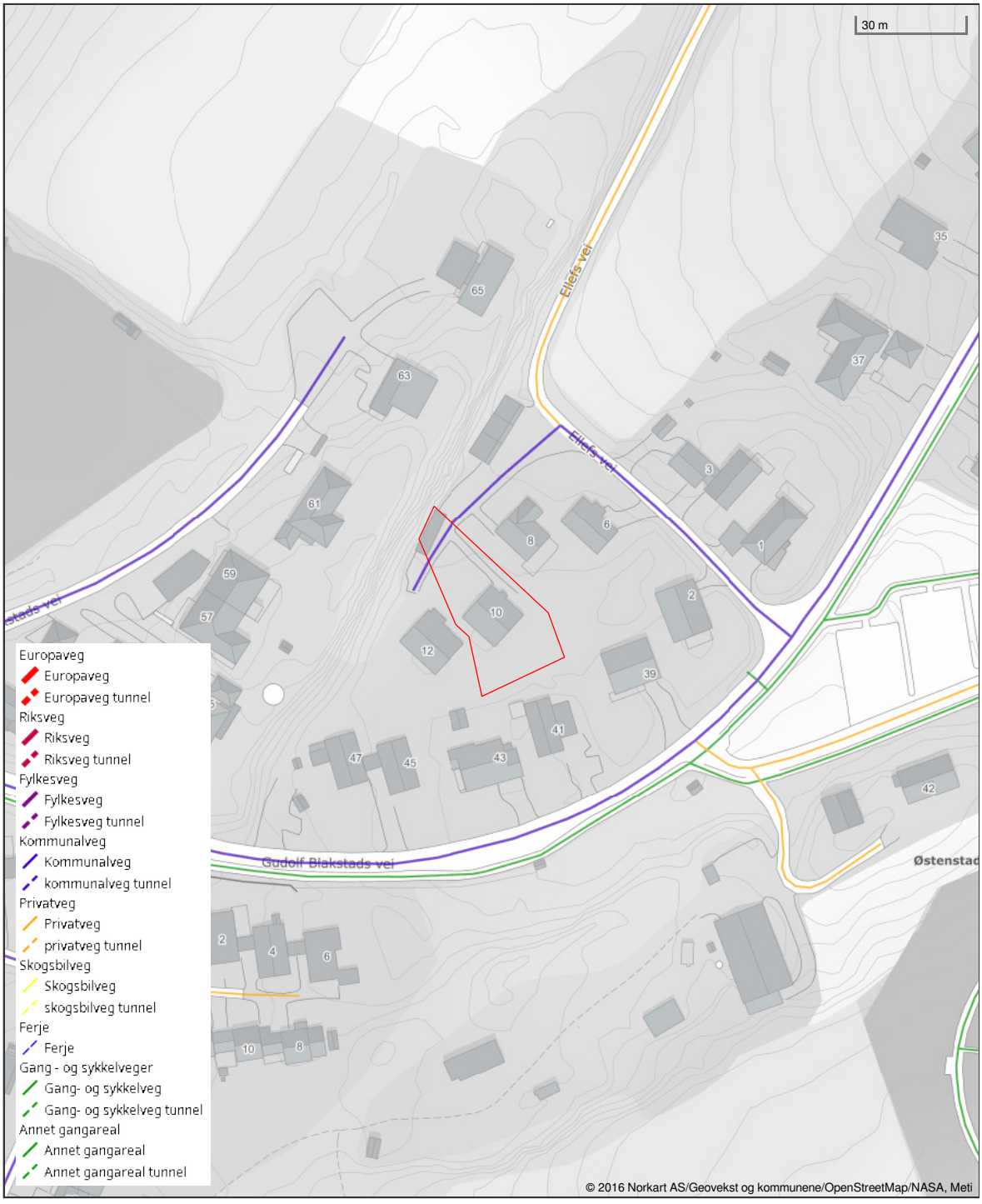
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 20.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/373//



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

Utskriftsdato: 20.10.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ellefs vei 10, 1392 VETTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 643,86 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 581,00 kr
Vann	4 450,64 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

RG/ILA

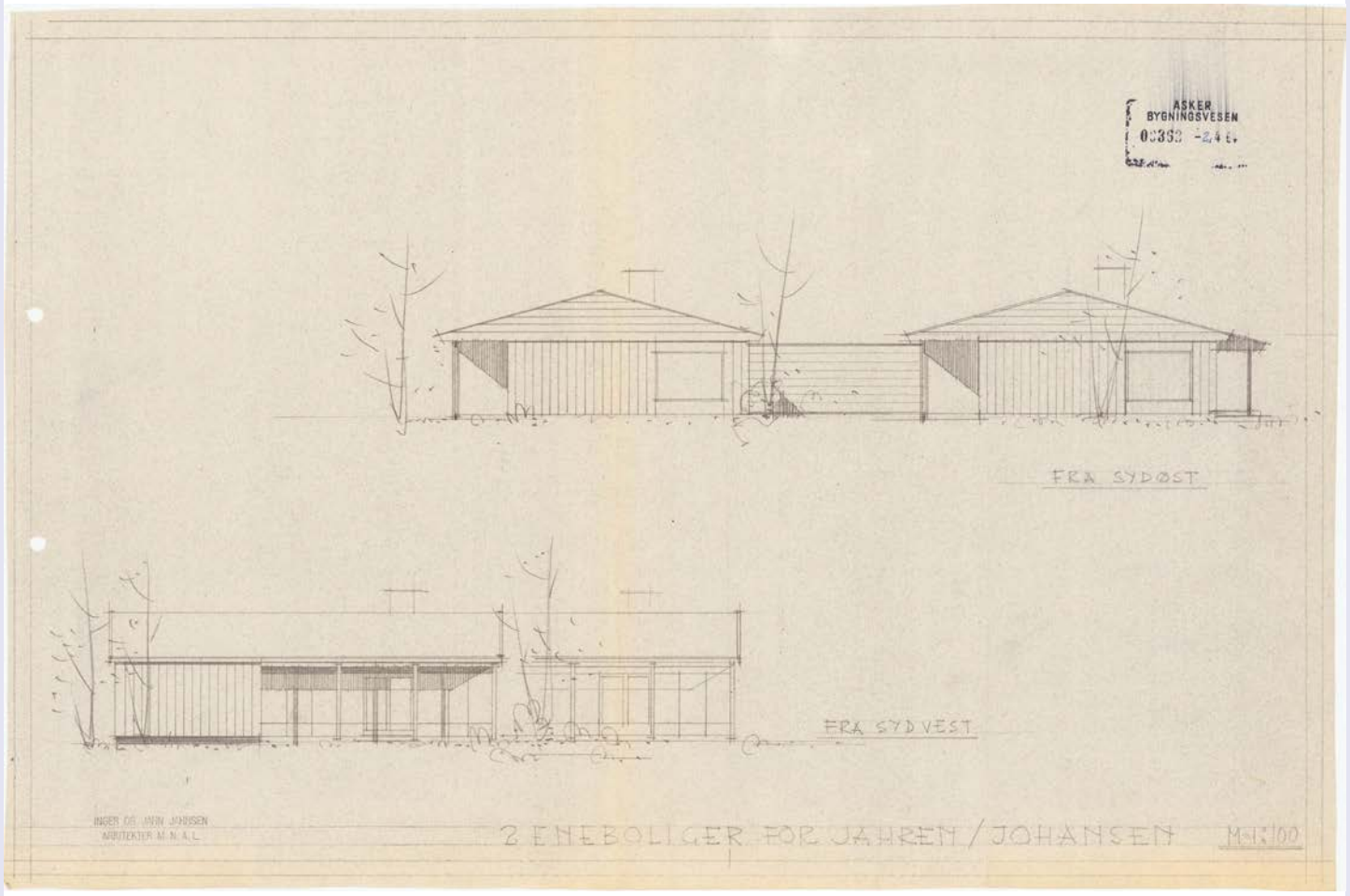
Tømrermester Arne Kristian Solli,
Postboks 100,
L i e r s k o g e n.

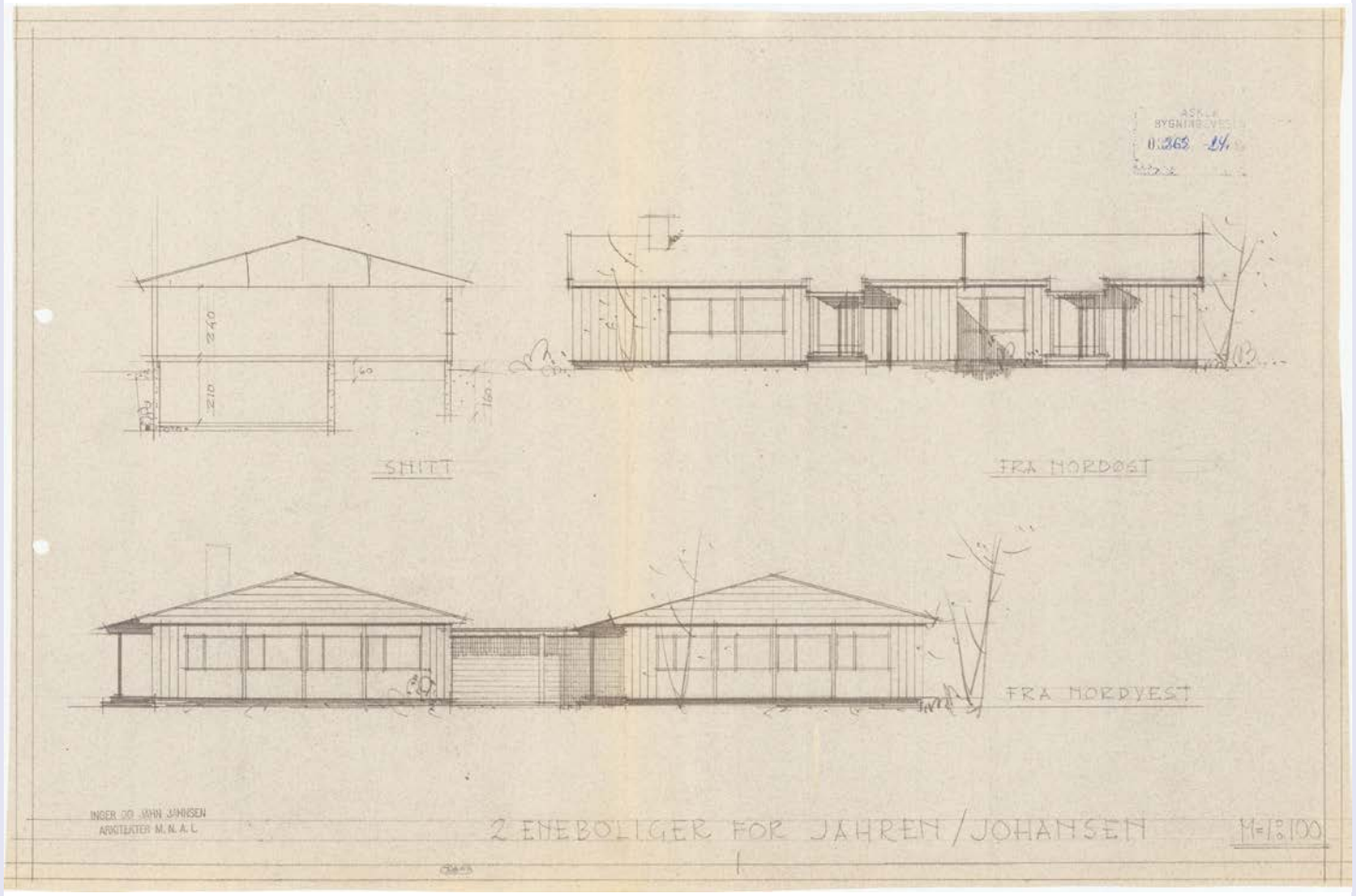
Etter anmodning gis herved midlertid tillatelse til å ta ibruk sammenkjedede eneboliger på gnr. 61, bnr. 226, tilhørende Jahren og Johannessen på betingelse av at tilbakestående arbeider blir utført innen 1/7-1965.

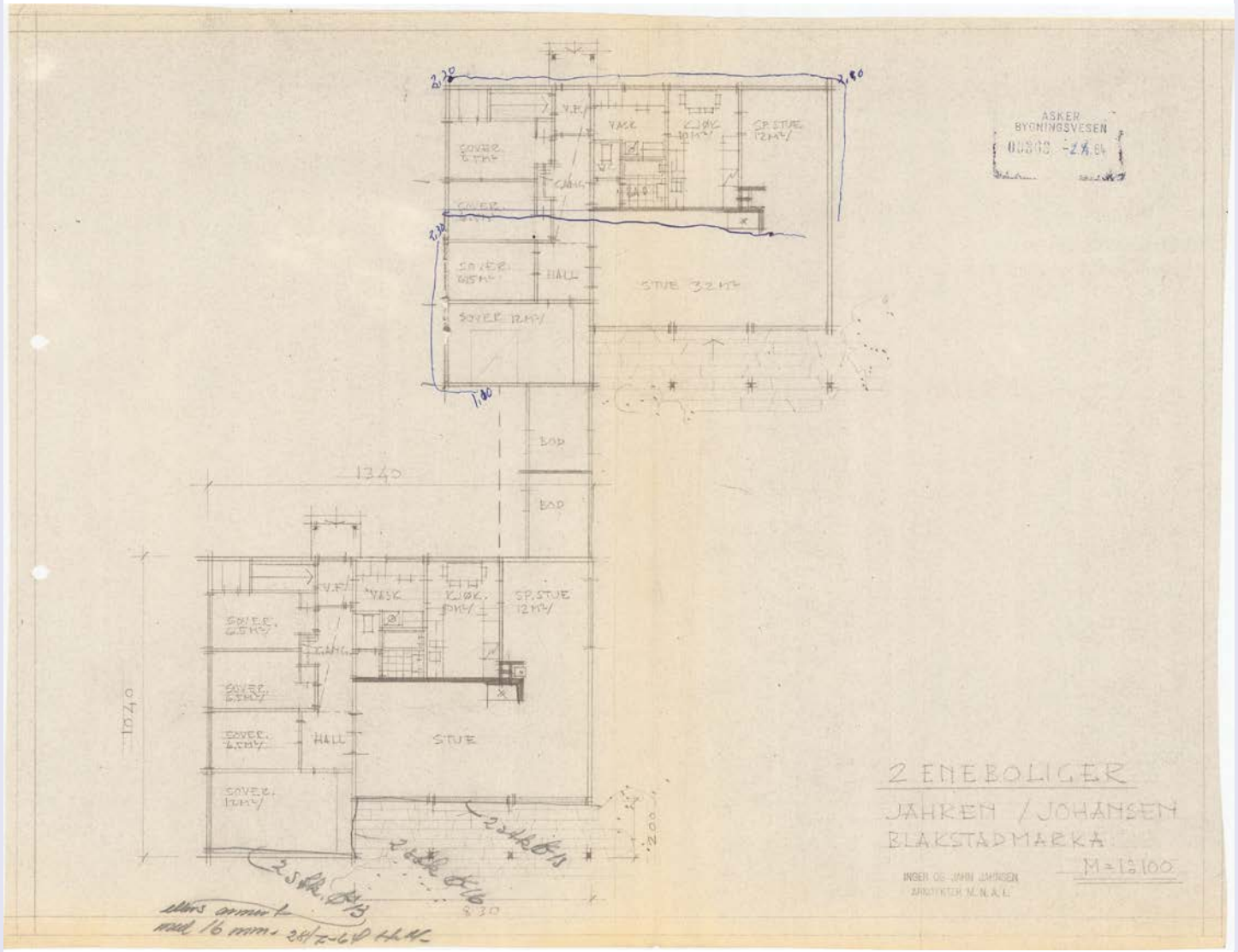
Asker bygningsvesen, den 5. mai 1965.

Reidar Gudim

Reidar Gudim


ASKER
BYGNINGSVESEN
FRA SYDØST
FRA SYD VEST
INGER OG JAN JOHNSEN
ARKITEKTER M.N.A.L.
2 ENEBOLIGER FOR JAHREN / JOHANSEN
M=1:100


SNITT
FRA NORDØST
FRA NORDVEST
INGER OG JAHN JANNSEN
ARKITEKTER M. N. A. L.
2 ENEBOLIGER FOR JAHREN / JOHANSEN
M=1:100


ASKER
BYGNINGSVESEN
2 ENEBOLIGER
JAHREN / JOHANSEN
BLAKSTADMARKA
M=1:100
INGER OG JAHN JAHNSEN
ARKITEKTER M.N.A.L.
STUE 32 M²
STUE
HALL
BAD
1340
1040

Dbnr. 5583
den 9/9 1967

E r k l æ r i n g.

I forbindelse med bygging av fellesgarasje på gnr. 61 bnr. 226 og 373, godkjent av bygningsvesenet den 29.8.1967, avgir eierne av eiendommene følgende erklæring:

1. Ved garasjebyggets plassering er det sett bort fra grenselinjen mellom eiendommene.

2. Eier av bnr. 226 og eier av bnr. 373 har bruksrett til hver sin halvdel av garasjebygget.

3. Eier av bnf. 226 har rett til kjørbar atkomst over bnr. 373.

4. Garasjebygget skal vedlikeholdes av eierne i fellesskap.

Erklæringen blir å tinglyse på eiendommene.

Asker, 8/9 - 67

Almar Johannessen — Halvor Jahren

Almar Johannessen
eier av gnr. 61 bnr. 226

Halvor Jahren
eier av gnr. 61 bnr. 373

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Ellefs vei 10, 1392 VETTRE
Gnr 61, bnr 373, , i Asker kommune.
Oppdragsnr. 6010260354

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6010260354
Sist oppdatert 30.10.2026

Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler

Telefon: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet