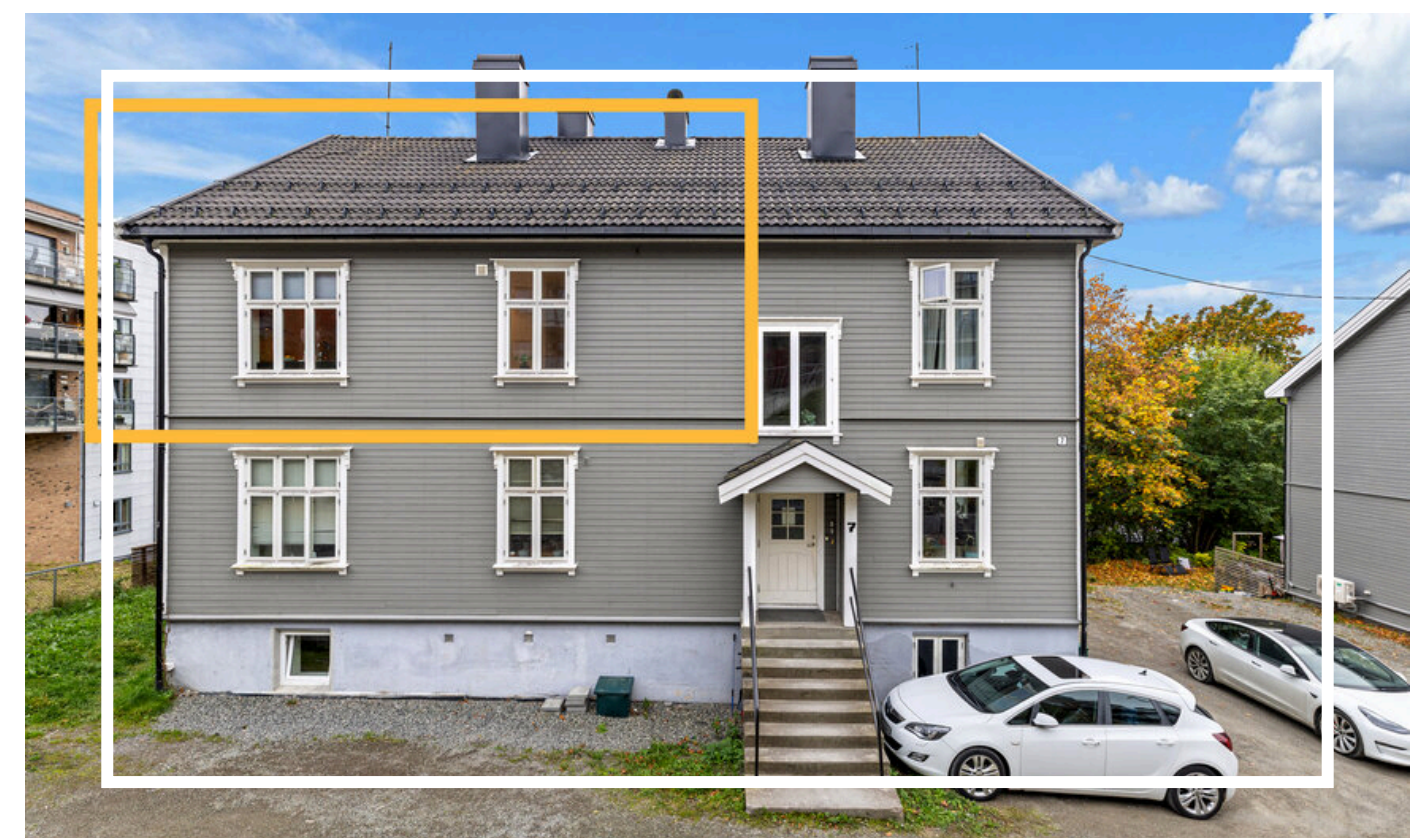




Velkommen
til visning!



ASKER Heimannsbakken 7



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Leilighet
Eierform:	Eierleilighet
Soverom:	2
BRA-i	83,0 m2
Total BRA	83,0 m2
Byggeår	1910
Tomt	691,7







Frem
overlent
eiendoms
megling



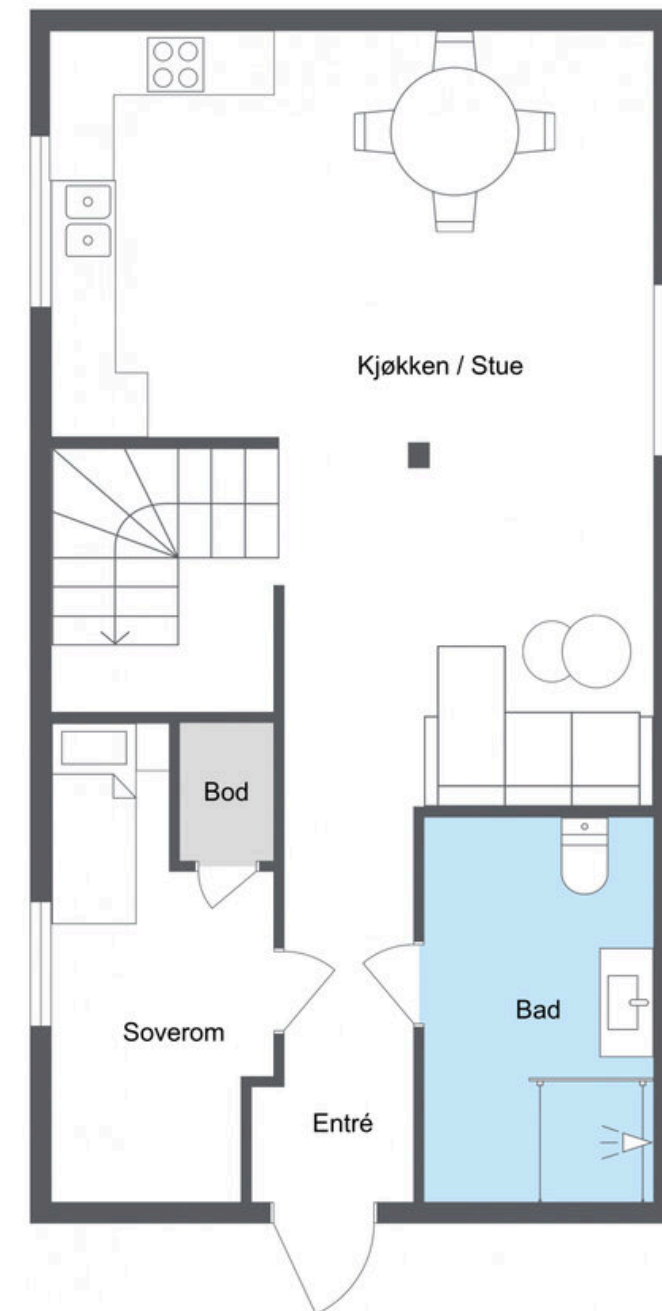
Frem
overlent
eiendoms
megling







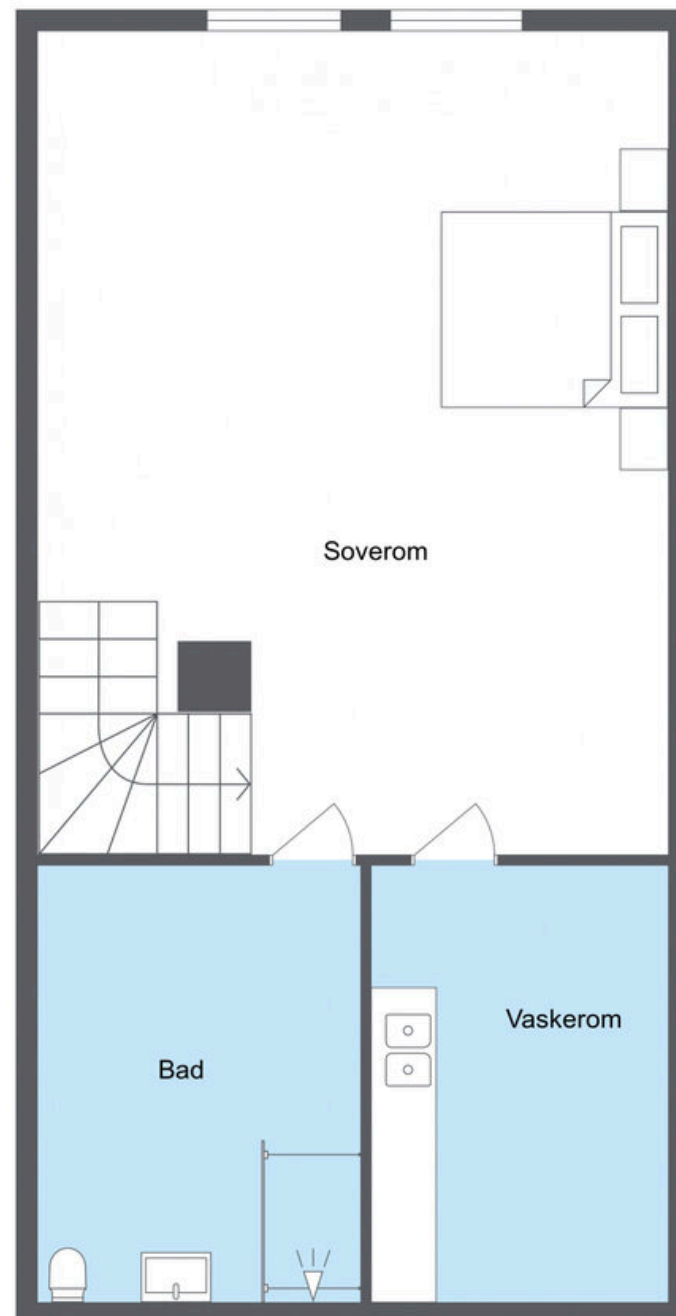
1. Etasje



DIGIT
MEDIA

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

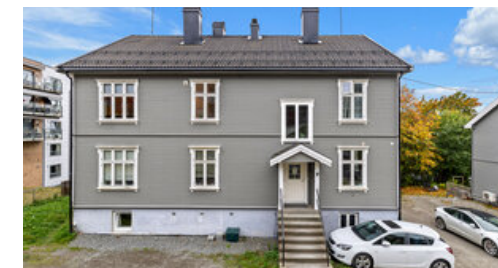
2. Etasje



DIGIT
MEDIA

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

ASKER - Stor selveierleilighet med 2 (3) soverom, nyere bad og vaskerom. Sentralt i Slemmestad med gangavstand til alle tilbud



Adresse:	Heimannsbakken 7 3470 Asker
Eiendomstype:	Leilighet (Eierleilighet) Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 83,0 kvm Total BRA: 83,0 kvm
Prisantydning:	4 680 000,- + omk
Megler:	Fred-Ivar Myrseth +4791785272 Katharina Bråten +4795180387
Eier/Selger:	Kristian Rud Skinnarland
Matrikkel:	GNR 238, BNR 525, snr 4 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8260163

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

STANDARD

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og her kan du flytte rett inn.

Selger har pusset opp og gjort tilpasninger det siste året. Praktisk planløsning. Innvendig overflater består av laminat på gulv, malte slette veggflater. Malte slette himlingsflater med spotter i 2.etasje, panel i himling i 3.etasje. Kjøkken med åpen løsning mot stue, kjøkkeninnredning fra 2015 med slette malte fronter og laminert benkeplate.

Selger har gjort om fra 2 soverom til ett, da ble også stubbeloft byttet, etasjeskillet ble isolert, avrettet og lagt på nytt. Etterisolert også i tak.

BYGGEMÅTE

Boligbygg med 4 boenheter oppført i tre. Bygningen har malte trevinduer/sidehengslet med 2 lags isolerglas. Vinduer i 2 etg fra 2005 3 etg fra 2011 og medio 1970. Ytterdør med karm og dørblad i tre.

AREALER

Totalt bruksareal: 83,0 m²

- BRA-i: 83,0 m²

BRA i 2. etasje: 56 m2

BRA i 3. etasje: 27 m2

Totalt gulvareal (GUA) er 89,00 m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): 6,00 m².

INNHOLDSBESKRIVELSE

Boligen ligger i 2 og 3 etasje i bygget og inneholder:

2. etasje; Felles trappegang, gang, stue/kjøkken, bad og ett soverom.

3. etasje; 1 stort soverom, bad og vaskerom. (mulig med ett soverom til).

Bod i fellesrom i kjeller. Felles vaskekjeller.

OPPVARMING

Varmekabler på badene og vaskerommet, forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke og energikarakter G kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger er av røri rør med fordelersakp plassert i kott i trapperom. Alle rør er skiftet ut i 2015. Stoppekran er plassert i bod i felles gang.

Avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert i felles kjeller. Naturlig ventilasjon i boligen.

Luker plassert i vegger. 200 liters varmtvannstank plassert i bod i felles gang.

Det er utført el-kontroll 2025. av tidligere eier. Elskap med automatsikringer.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

TILSTANDSRAPPORT

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:

Bygningen har malte trevinduer/sidehengslet med 2 lags isolerglas. Vinduer i 2 etg fra 2005 3 etg fra2011 og medio 1970. Det ble registrert at flere av hengslene var knekt/i ustand. Vindu på soverom i 3 etg må påregnes å skiftes ut. Normalt vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler må påregnes. Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer.

Ytterdører:

Ytterdøren er utført med karm og dørblad i trekonstruksjon. Alder er ukjent. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon som viser at døren er lydeller brannklassifisert, og slik klassifisering kunne heller ikke verifiseres ved befaringstidspunktet. Døren fremstår med normal aldring og bruksslitasje sett i forhold til antatt alder. TG 2 settes på grunn av ukjent alder og manglende dokumentasjon på lyd- og brannklassifisering. Ytterdøren tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til lyd- og brannegenskaper, og oppgradering kan være aktuelt ved fremtidig utskifting.

Overflater - gulv:

Overflatene består i hovedsak av laminatgulv, malte og slette veggflater samt malte, slette himlinger. I 2. etasje er det montert innfelte spotter i himlingene, mens himlingene i 3. etasje er utført med panel. Det er lagt nytt gulv soverommet i 3. etasje. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksrelatert slitasje sett i forhold til alder og bruk. TG 2 settes på grunn av registrert knirk i gulvkonstruksjonen samt synlige skjøter og tilpasninger i laminatgulvet etter fjerning av tidligere vegger. Forholdene har i hovedsak estetisk betydning og påvirker i begrenset grad den daglige bruken, men det foreligger avvik fra forventet utførelse og overflatekvalitet.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:

Etasjeskilleren vurderes å være utført som trebjelkelagskonstruksjon. Det er foretatt stikkprøvekontroll og kryssmåling av gulvoverflatene. Ved målingene ble det registrert høydeforskjeller på inntil ca. 17 mm gjennom rommene. Boligen er oppført i 1910, og det må forventes at konstruksjoner av denne alderen har utviklet mindre skjevheter og nivåforskjeller som følge av naturlige bevegelser, belastninger og setninger over tid. Eier opplyser at gulvet på soverom i 2. etasje er tatt opp og at stubb leire fjernet, med unntak av langs veggene. Skjevhetene vurderes å være forenlige med bygningens alder og konstruksjonstype, men avvikene overstiger det som forventes i nyere bygg.

Innvendige dører:

Innvendige dører med slette dørblader og trefyllingsdører i trekarm. Dør til bad opp har skader etter fukt. denne må nok skiftes ut på sikt.

Sanitærutstyr og innredning:

Nedfelt servant med skap. Veggmontert toalett, dusj m/glassvegg. Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Vanntett sjikt, membran og sluk:

Vanntett sjikt på gulv er utført med smøremembran. Rundt sluket er det etablert

membranmansjett ført ned og mekanisk klemmt i slukets klemring. Utførelsen fremstår i samsvar med anerkjente våtromsløsninger for tilslutning mellom membran og sluk. Ved befaring ble det ikke registrert synlige forhold som indikerer svikt i membraneller sluktilkoblingen. Sluk er plassert under innredning, og besiktelsen er noe redusert, dette gjelder også muligheten for rengjøring av sluk. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Sanitærutstyr og innredning:
Benkeinnredning med nedfelt utslagsvask. Det er påvist skader på innredning.

KJØKKEN:
Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2015 med slette malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. integrert kjøleskap med frysedel i høyskap, oppvaskmaskin og stekeovn i benk med nedfelt platetopp. frittstående ventilator. Synlig vannrør armert flexirør og avløpsrør av plast. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er i forbindelse med kontroll av badet utført fuktmålinger i tilstøtende rom. Målingene ble utført i tilgjengelige konstruksjoner, og det ble ikke registrert forhøyede eller unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Resultatene indikerer at det ikke forelå tegn til fuktgjennomgang eller fuktbelastning i de undersøkte områdene ved kontrolltidspunktet. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

LØSØRE OG TILBEHØR

Hvitevarer følger med i handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

691,70 m² eiet tomt.

Tomten er pent opparbeidet med felles grøntareal og gruset adkomst/parkeringsareal. Terrasser som de forskjellige seksjoner bruker etter hvem som har oppført disse. Tomten er fellesareal og det er en terrasse på bakkeplan mot den nordlige grensen av eiendommen som brukes av denne boligen.

PARKERING

Det er avsatt 2 parkeringsplasser til hver seksjon på tomten. Dette er mellom Heimannsbakken 5 og 7.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Leiligheten ligger i rolig boligstrøk bestående av småhus- og blokkbebyggelse. Heimannsbakken ligger sentralt til i Slemmestad, et attraktivt og voksende tettsted i Asker kommune. Her bor du med kort avstand til det meste av servicetilbud man

trenger i hverdagen. En kort spasertur til Rortunet kjøpesenter, som etter en omfattende utvikling gjenåpnet i nytt og moderne bygg i 2021. Senteret fungerer som områdets naturlige møtepunkt og tilbyr et godt utvalg av butikker, dagligvare, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

For barnefamilier er området svært praktisk, med gangavstand til flere barnehager samt både barne- og ungdomsskole. Dette gjør hverdagslogistikken enkel og oversiktlig.

Slemmestad er også kjent for sine flotte rekreasjonsmuligheter. Langs Oslofjorden finner man vakre strandområder og populære kyststier som inviterer til turer året rundt. Her kan man nyte sjøluft, badeplasser og et variert friluftsliv. For båtinteresserte ligger fjorden lett tilgjengelig, og området har et aktivt båtmiljø.

I tillegg finnes et rikt tilbud av idretts- og kulturaktiviteter gjennom lokale lag og foreninger. Kombinasjonen av gode servicetilbud, naturnære omgivelser og et levende lokalmiljø gjør Slemmestad til et svært attraktivt sted å bo.

SKOLE OG BARNEHAGE

Man tilhører Slemmestad barne- og ungdomsskole.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Spredt bebyggelse, eldre og nyere. Leiligheter, tomannsboliger og eneboliger.

ADKOMST

Fra gamle Slemmestad ta Boligveien og følg denne nesten til enden, Heimannsbakken tar av til høyre. Følg veien til enden.

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 1 500,- pr. mnd. og inkluderer:
Forsikring, gang og trappevask, felles strøm og uforutsette utgifter

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Det må påregnes kostnader til strøm, oppvarming, veivedlikehold, innboforsikring samt vedlikehold. Kostnadene varierer ut i fra forbruk, men selger opplyser at disse utgjør ca kr 25.000,- pr. år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i if med polisenummer: SP738082.11.1

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 930 299,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 721 197,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

VELFORENINGEN

Eiendommen har pliktig medlemskap i veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen.

SAMEIET

Sameiet Heimannsbakken 7.
Forretningsfører: En av eierne.

Sameiet består av 4 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 84/344.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det er planlagt å pusse opp grunnmur og maling av treverk, dette arbeidet skal utføres i høst eller i 2027. Det kan medføre høyere fellesutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESGJELD

Boligselskapet har ikke fellesgjeld.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap kan fås ved henvendelse til megler.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 117 000,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Boligkjøperforsikring kr 19 900,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 827 940,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen, og dette antas å ha med byggår. Av eiendommens matrikkelrapport fremkommer det imidlertid at bygningen har status: Tatt i bruk. Ferdigattest på innredning av loft og innsetting av vinduer.

REGULERING

Regulert til boligbebyggelse og bevaring kulturmiljø. Bygget er SEFRAK registrert, det betyr at det er begrenset hva som kan gjøres av fasadeendringer m.v.

VEI, VANN OG KLOAKK

Offentlig vei, via privat stikkvei til eiendommen. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ledningskart fås ved henvendelse til Asker kommune. Beboere må dekke sin andel av brøyting og vedlikehold av veien inn til boligene.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Erklæring/avtale tinglyst 21.08.1995
rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:238 Bnr:162
Overført fra: 3203-238/525
Gjelder denne registerenheten med flere

Seksjonering tinglyst 04.06.2007
opprettet seksjoner: snr: 4
formål: Bolig
sameiebrøk: 88/339

Reseksjonering/endring formål/brøk/tilleggsdel tinglyst 20.12.2012
endring av formål/brøk: snr: 4
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 84/344

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Heimannsbakken 7
238/525/0/4 i Asker
Type bolig: Leilighet

SELGER

Kristian Rud Skinnarland

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260163
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

Hvitevarer på kjøkkrm medfølger i handelen.

Selger har for ca. 10 år siden etablert bad og vaskerom i 2 etasje av leiligheten.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- Kommunale opplysninger
- Diverse opplysninger fra sameiet

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside <https://fremeiendomsmegling.no/8260163>.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging; 15 500,00
Stor annonsepakke: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 13 449.

Samlet skal selger betale ca. kr. 119 159 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Heimannsbakken 7 - Nabolaget Slemmestad sentrum/Dambo - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Toern Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.4 km
	Slemmestad brygge Linje B20, B22	13 min 1.2 km
	Heggedal stasjon Linje L1	10 min 5.9 km
	Blakstad terminal Totalt 7 ulike linjer	10 min 6.4 km
	Asker stasjon Buss, flytog, tog	15 min 10.3 km

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.) 258 elever, 18 klasser	4 min 0.4 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 9.6 km
Røyken videregående skole 820 elever	14 min 9.9 km

Ladepunkt for el-bil

	Rortunet Senter	9 min
	Extra Slemmestad Ankertunet	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

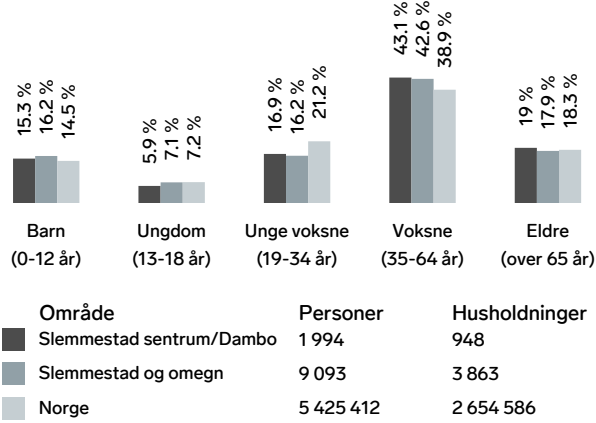
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Slemmestad barnehage (1-6 år) 47 barn	3 min 0.3 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (0-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km
Bjerkåsholmen barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Slemmestad Post i butikk	11 min 0.8 km
Kiwi Rortunet PostNord	10 min 0.8 km



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 92/100



Støynivået
Lite støynivå 82/100



Gateparkering
Lett 81/100

Sport

- 

Slemmestad idrettspark

10 min 

Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...

0.8 km
- 

Øvre Bjerkås ballplass

18 min 

Ballspill

1.4 km
- 

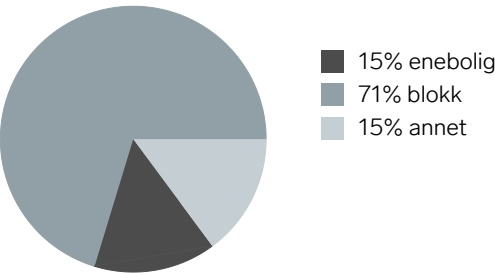
Actic Slemmestad

11 min 
- 

SATS Slemmestad

11 min 

Boligmasse



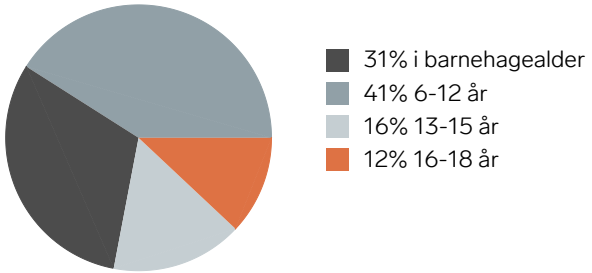
«Mye bra turstier og slikt. Veldig bra med butikker og et kjøpesenter. Hyggelige folk generelt.»

Sitat fra en lokalkjent

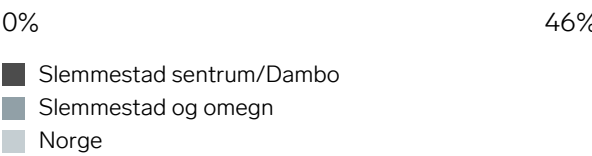
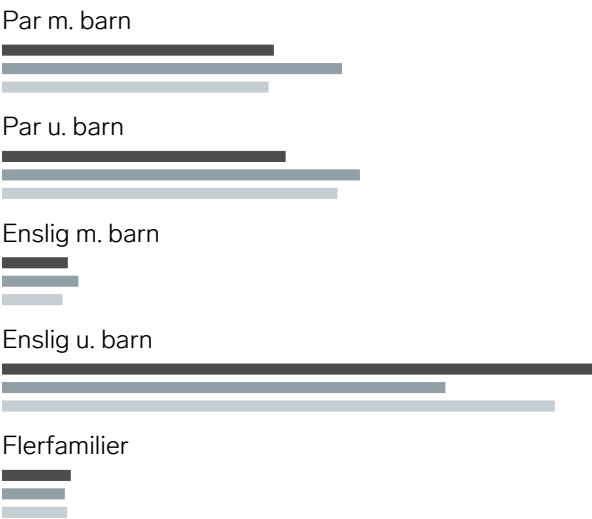
Varer/Tjenester

-  Rortunet Senter
- 11 min 
-  Vitusapotek Slemmestad Handelspark
- 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

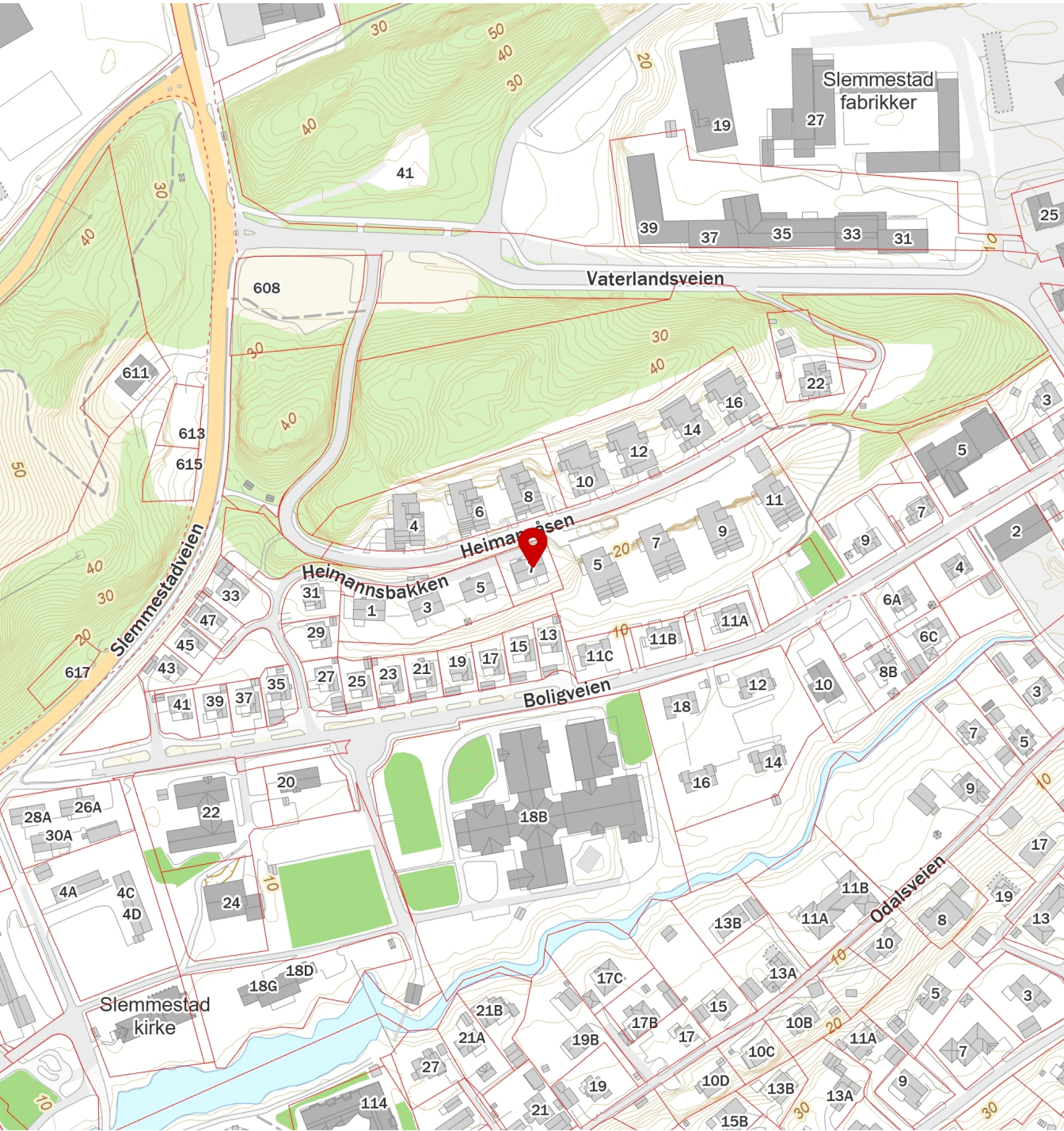


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Heimannsbakken 7, 3470
SLEMMESTAD

 ASKER kommune

gnr. 238, bnr. 525, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 Rapportdato: 24.09.2026 Oppdragsnr.: 18705-1400 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: YZ6023

Foretak: Geir Pedersen Takstingeniør: Geir Pedersen

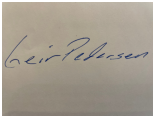


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstøkonom og tømrermester Geir Pedersen



Rapportansvarlig



Geir Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
geir@takstokonom.no
948 29 028



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer/sidehengslet med 2 lags isolerglas. Vinduer i 2 etg fra 2005
3 etg fra2011 og medio 1970.
Ytterdøren er utført med karm og dørbblad i trekonstruksjon. Alder er ukjent. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon som viser at døren er lyd- eller brannklassifisert, og slik klassifisering kunne heller ikke verifiseres ved befaringstidspunktet. Døren fremstår med normal aldring og bruksslitasje sett i forhold til antatt alder.

INN VENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene består i hovedsak av laminatgulv, malte og slette veggflater samt malte, slette himlinger. I 2. etasje er det montert innfelte spotter i himlingene, mens himlingene i 3. etasje er utført med panel. Det er lagt nytt gulv på ett av soverommene i 3. etasje. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksrelatert slitasje sett i forhold til alder og bruk.
Malte slette flater med downlights i enkelte rom.
Etasjeskilleren vurderes å være utført som trebjelkelagskonstruksjon. Det er foretatt stikkprøvekontroll og kryssmåling av gulvoverflatene i stue og soverom i 3. etasje. Ved målingene ble det registrert høydeforskjeller på inntil ca. 17 mm gjennom rommene.

Boligen er oppført i 1910, og det må forventes at konstruksjoner av denne alderen har utviklet mindre skjevheter og nivåforskjeller som følge av naturlige bevegelser, belastninger og setninger over tid. Eier opplyser at gulvet på soverom i 2. etasje er tatt opp og at stubb leire fjernet, med unntak av langs veggene.
Bygningen er oppført før krav om radonsperre ble innført i teknisk forskrift og er derfor ikke utført med dokumentert radonsperre. Det er heller ikke utført radonmåling i boligen. Radonkonsentrasjonen i inneluften er derfor ukjent, og det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle forekomster av radongass. Det er pipe i boligen. Ildsted er ikke bruk grunnet fyringsforbud. Innvendig trapp er utført som plassbygget trekonstruksjon med tette opptrinn. Trappen fremstår som en ordinær løsning for bygningstype og alder.
Innvendige dører med slette dørblander og trefyllingsdører i trekarm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 2 › Bad

Bad fra 2015. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. tidligere eier opplyser at våtrom ble revet helt ned og bygget opp igjen, det ble brukt smøremembran på gulv og vegg. Membran og flis er utført av Johnson mur og flis. Rørleggerarbeider BK rør. Fliser på vegg og malt panel i himling.
Gulvet er flislagt med fall mot sluk. Det er målt et fall på ca. 17 mm fra overkant flis ved terskel til sluk, mens høydeforskjellen fra

terskel til overkant slukrist er ca. 25 mm. Det er etablert membranoppkant ved terskelen. Fallforhold og oppkant ved terskel vurderes som tilfredsstillende for avledning av vann og begrensnig av vannuttrenging til tilstøtende rom. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for avvik ved befaringstidspunktet.
Vanntett sjikt på gulv er utført med smøremembran. Rundt sluket er det etablert membranmansjett ført ned og klemt i slukets klemring. Utførelsen fremstår i samsvar med anerkjente våtromsløsninger for tilslutning mellom membran og sluk. Ved befaring ble det ikke registrert synlige forhold som indikerer svikt i membran- eller sluktilkoblingen.
Nedfelt servant med skap. Veggmontert toalett, dusj m/glassvegg. Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke gjennomført da konstruksjonen bak dusjsonen grenser mot vegg i naboseksjonen samt vegger i seksjonen er av mur. Kontrollboring kunne derfor ikke utføres innenfor rammene av undersøkelsen.

Våtrom › Etasje 3 › Bad

Bad fra 2015. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Tidligere eier opplyser at våtrom ble revet helt ned og bygget opp igjen, det ble brukt smøremembran på gulv og vegg. Membran og flis er utført av Johnson mur og flis. Rørleggerarbeider BK rør. Fliser på vegg og malt panel i himling.
Gulvet er flislagt med fall mot sluk. Det er målt et fall på ca. 23 mm fra overkant flis ved terskel til sluk, og høydeforskjellen fra terskel til overkant slukrist er ca. 25 mm. Det er etablert membranoppkant ved terskel. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende for sikker avledning av vann til sluk, og membranoppkanten bidrar til å hindre vanninntrenging til tilstøtende rom. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for avvik ved befaringstidspunktet.
Vanntett sjikt på gulv er utført med smøremembran. Rundt sluket er det etablert membranmansjett ført ned og mekanisk klemt i slukets klemring. Utførelsen fremstår i samsvar med anerkjente våtromsløsninger for tilslutning mellom membran og sluk. Ved befaring ble det ikke registrert synlige forhold som indikerer svikt i membran- eller sluktilkoblingen.
Nedfelt servant med skap. Veggmontert toalett, dusj m/glassdører Elektrisk styrt vifte montert i himling.
Hulltaking er gjennomført da konstruksjonen bak dusjsonen samt i kott.

Våtrom › Etasje 3 › Annet våtrom

Rom med sluk. Rommet er opprinnelig en bod. 2015 ble boden omgjort til bod med sluk.
Takstmann er ikke kjent med om det er søkt bruksendreing.
Malte vegger og tak
Gulvet er flislagt med fall mot sluk. Det er målt et fall på ca. 15 mm fra overkant flis ved terskel til sluk. Membran er ført opp ved terskel, og terskelen er avkortet slik at det er ca. 5 mm høydeforskjell mellom overkant flis og underkant terskel.
Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende for avledning av vann til sluk. Det ble ikke registrert forhold ved gulvoverflaten som ga grunnlag for avvik ved befaringstidspunktet.

Terskelen er avkortet og har begrenset oppkant mot våtrommet. Selv om det er registrert membranoppkant ved terskel, gir løsningen redusert sikkerhet mot vannoverføring til tilstøtende rom ved eventuell vannansamling på gulv.

Vanntett sjikt på gulv er utført med smøremembran. Rundt sluket er det etablert membranmansjett ført ned og mekanisk klemt i slukets klemring. Utførelsen fremstår i samsvar med anerkjente våtromsløsninger for tilslutning mellom membran og sluk. Ved befaring ble det ikke registrert synlige forhold som indikerer svikt i membran- eller sluktilkoblingen. Sluk er plassert under innredning, og besiktelsen er noe redusert, dette gjelder også muligheten for rengjøring av sluk.
Benkeinnredning med nedfelt utslagsvask.
Elektrisk vifte montert i himling.
Det er i forbindelse med kontroll av badet utført fuktmålinger i tilstøtende rom. Målingene ble utført i tilgjengelige konstruksjoner, og det ble ikke registrert forhøyede eller unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Resultatene indikerer at det ikke forelå tegn til fuktgjennomgang eller fuktbelastning i de undersøkte områdene ved kontrolltidspunktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2015 med slette malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. integrert kjøleskap med frysedel i høyskap, oppvaskmaskin og stekeovn i benk med nedfelt platetopp. frittstående ventilator med kullfilter. Synlig vannrør armert flexirør og avløpsrør av plast.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av røri rør med fordelersakp plassert i kott i trapperom.
Alle rør er skiftet ut i 2015.
Stoppekran er plassert i bod i felles gang.
Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i felles kjeller.
Naturlig ventilasjon i boligen. Luker plassert i vegger.
200 liters varmtvannstank plassert i bod i felles gang.
Det er utført el-kontroll 2025. av tidligere eier.
Elskap med automatsikringer

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

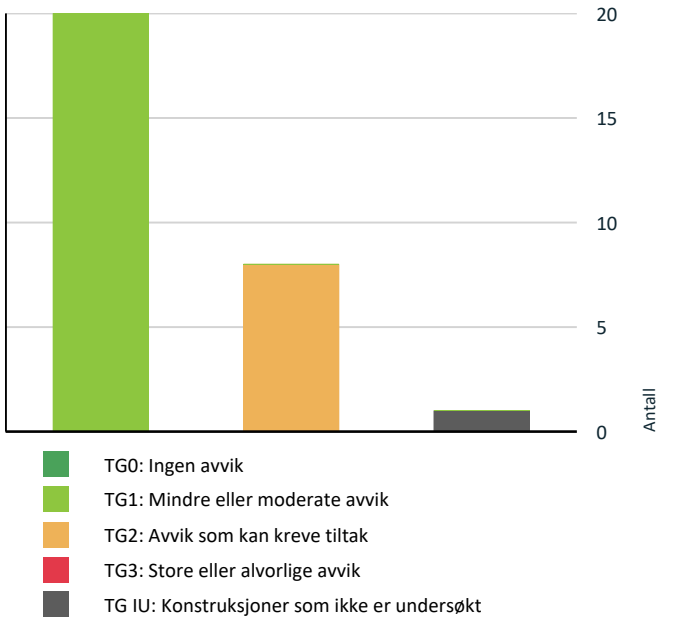
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Dagens planløsning og bruk av enkelte rom samsvarer imidlertid ikke fullt ut med de godkjente tegningene. Det vises spesielt til rom med sluk som i dag benyttes som vaskerom, men som på godkjente tegninger er angitt som bod.
Takstmannen har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen, og rommets formelle godkjenningsstatus er derfor ukjent.

Interessenter oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen før kjøp.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Annet våtrom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1910

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer/sidehengslet med 2 lags isolerglas. Vinduer i 2 etg fra 2005
3 etg fra2011 og medio 1970.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert at flere av hengslene var knekt/i ustand.
- Vindu på soverom i 3 etg må påregnes å skiftes ut. Normalt vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler må påregnes. Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er utført med karm og dørblad i trekonstruksjon. Alder er ukjent. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon som viser at døren er lyd- eller brannklassifisert, og slik klassifisering kunne heller ikke verifiseres ved befaringstidspunktet. Døren fremstår med normal aldring og bruksslitasje sett i forhold til antatt alder.

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes på grunn av ukjent alder og manglende dokumentasjon på lyd- og brannklassifisering. Ytterdøren tilfredsstillere ikke nødvendigvis dagens krav til lyd- og brannegenskaper, og oppgradering kan være aktuelt ved fremtidig utskifting.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



INNENDIG

! TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatene består i hovedsak av laminatgulv, malte og slette veggflater samt malte, slette himlinger. I 2. etasje er det montert innfelte spotter i himlingene, mens himlingene i 3. etasje er utført med panel. Det er lagt nytt gulv på ett av soverommene i 3. etasje. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksrelatert slitasje sett i forhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes på grunn av registrert knirk i gulvkonstruksjonen samt synlige skjøter og tilpasninger i laminatgulvet etter fjerning av tidligere vegger. Forholdene har i hovedsak estetisk betydning og påvirker i begrenset grad den daglige bruken, men det foreligger avvik fra forventet utførelse og overflatekvalitet.
- Det er avvik:

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette flater med downlights i enkelte rom.

! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren vurderes å være utført som trebjelkelagskonstruksjon. Det er foretatt stikkprøvekontroll og kryssmåling av gulvoverflatene i stue og soverom i 3. etasje. Ved målingene ble det registrert høydeforskjeller på inntil ca. 17 mm gjennom rommene.

Boligen er oppført i 1910, og det må forventes at konstruksjoner av denne alderen har utviklet mindre skjevheter og nivåforskjeller som følge av naturlige bevegelser, belastninger og setninger over tid. Eier opplyser at gulvet på soverom i 2. etasje er tatt opp og at stubb leire fjernet, med unntak av langs veggene.

Vurdering av avvik:

- Skjevhetene vurderes å være forenlige med bygningens alder og konstruksjonstype, men avvikene overstiger det som forventes i nyere bygg. TG 2 settes på grunn av registrerte skjevheter.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført før krav om radonsperre ble innført i teknisk forskrift og er derfor ikke utført med dokumentert radonsperre. Det er heller ikke utført radonmåling i boligen. Radonkonsentrasjonen i inneluften er derfor ukjent, og det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle forekomster av radongass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

**Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**

Beskrivelse
Det er pipe i boligen. Ildsted er ikke bruk grunnet fyringsforbud.

**Innvendige trapper**

Beskrivelse
Innvendig trapp er utført som plassbygget trekonstruksjon med tette opptrinn. Trappen fremstår som en ordinær løsning for bygningstype og alder.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



**Innvendige dører**

Beskrivelse
Innvendige dører med slette dørblander og trefyllingsdører i trekarm.

Vurdering av avvik:

- Dør til bad opp har skader etter fukt. denne må nok skiftes ut på sikt.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Dørblad til våtrom opp har noe skader etter fukt.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2015. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. tidligere eier opplyser at våtrom ble revet helt ned og bygget opp igjen, det ble brukt smøremembran på gulv og vegg. Membran og flis er utført av Johnson mur og flis. Rørleggerarbeider BK rør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

**Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Fliser på vegg og malt panel i himling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

**Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med fall mot sluk. Det er målt et fall på ca. 17 mm fra overkant flis ved terskel til sluk, mens høydeforskjellen fra terskel til overkant slukrist er ca. 25 mm. Det er etablert membranoppkant ved terskelen. Fallforhold og oppkant ved terskel vurderes som tilfredsstillende for avledning av vann og begrensnig av vannuttrenging til tilstøtende rom. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for avvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

**Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Vanntett sjikt på gulv er utført med smøremembran. Rundt sluket er det etablert membranmansjett ført ned og klemt i slukets klemring. Utførelsen fremstår i samsvar med anerkjente våtromsløsninger for tilslutning mellom membran og sluk. Ved befaring ble det ikke registrert synlige forhold som indikerer svikt i membran- eller sluktilkoblingen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 2 > BAD

**Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Nedfelt servant med skap. Veggmontert toalett, dusj m/glassvegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.



ETASJE 2 > BAD

**Ventilasjon**

Beskrivelse
Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er ikke gjennomført da konstruksjonen bak dusjsonen grenser mot vegg i naboseksjonen samt vegger i seksjonen er av mur. Kontrollboring kunne derfor ikke utføres innenfor rammene av undersøkelsen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2015. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Eier opplyser at våtrom ble revet helt ned og bygget opp igjen, det ble brukt smøremembran på gulv og vegg. Membran og flis er utført av Johnson mur og flis. Rørleggerarbeider BK rør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > BAD

**Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Fliser på vegg og malt panel i himling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > BAD

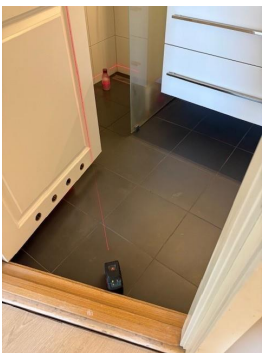
**Overflater gulv**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med fall mot sluk. Det er målt et fall på ca. 23 mm fra overkant flis ved terskel til sluk, og høydeforskjellen fra terskel til overkant slukrist er ca. 25 mm. Det er etablert membranoppkant ved terskel. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende for sikker avledning av vann til sluk, og membranoppkanten bidrar til å hindre vanninntrenging til tilstøtende rom. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for avvik ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt på gulv er utført med smøremembran. Rundt sluket er det etablert membranmansjett ført ned og mekanisk klemt i slukets klemring. Utførelsen fremstår i samsvar med anerkjente våtromsløsninger for tilslutning mellom membran og sluk. Ved befaring ble det ikke registrert synlige forhold som indikerer svikt i membran- eller sluktilkoblingen.

ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nedfelt servant med skap. Veggmontert toalett, dusj m/glassdører

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte montert i himling.

ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført da konstruksjonen bak dusjonen samt i kott.



ETASJE 3 > ANNET VÅTROM

Generell

Beskrivelse

Rom med sluk. Rommet er opprinnelig en bod. 2015 ble boden omgjort til bod med sluk. Takstmann er ikke kjent med om det er søkt bruksendring.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > ANNET VÅTROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og tak

ETASJE 3 > ANNET VÅTROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med fall mot sluk. Det er målt et fall på ca. 15 mm fra overkant flis ved terskel til sluk. Membran er ført opp ved terskel, og terskelen er avkortet slik at det er ca. 5 mm høydeforskjell mellom overkant flis og underkant terskel. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende for avledning av vann til sluk. Det ble ikke registrert forhold ved gulvoverflaten som ga grunnlag for avvik ved befaringstidspunktet.

Terskelen er avkortet og har begrenset oppkant mot våtrommet. Selv om det er registrert membranoppkant ved terskel, gir løsningen redusert sikkerhet mot vannoverføring til tilstøtende rom ved eventuell vannansamling på gulv.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

ETASJE 3 > ANNET VÅTROM

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt på gulv er utført med smøremembran. Rundt sluket er det etablert membranmansjett ført ned og mekanisk klemt i slukets klemring. Utførelsen fremstår i samsvar med anerkjente våtromsløsninger for tilslutning mellom membran og sluk. Ved befaring ble det ikke registrert synlige forhold som indikerer svikt i membran- eller sluktilkoblingen. Sluk er plassert under innredning, og besiktelsen er noe redusert, dette gjelder også muligheten for rengjøring av sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



ETASJE 3 > ANNET VÅTROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeinredning med nedfelt utslagsvask.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

ETASJE 3 > ANNET VÅTROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte montert i himling.

ETASJE 3 > ANNET VÅTROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er i forbindelse med kontroll av badet utført fuktmålinger i tilstøtende rom. Målingene ble utført i tilgjengelige konstruksjoner, og det ble ikke registrert forhøyede eller unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Resultatene indikerer at det ikke forelå tegn til fuktgjennomgang eller fuktbelastning i de undersøkte områdene ved kontrolltidspunktet.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2015 med slette malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. integrert kjøleskap med frysedel i høyskap, oppvaskmaskin og stekeovn i benk med nedfelt platetopp. frittstående ventilator med kullfilter. Synlig vannrør armert flexirør og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er i forbindelse med kontroll av badet utført fuktmålinger i tilstøtende rom. Målingene ble utført i tilgjengelige konstruksjoner, og det ble ikke registrert forhøyede eller unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Resultatene indikerer at det ikke forelå tegn til fuktgjennomgang eller fuktbelastning i de undersøkte områdene ved kontrolltidspunktet.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av røri rør med fordelersakp plassert i kott i trapperom.
Alle rør er skiftet ut i 2015.
Stoppekran er plassert i bod i felles gang.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i felles kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Luker plassert i vegger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert i bod i felles gang.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er utført el-kontroll 2025. av tidligere eier.
Elskap med automatsikringer



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

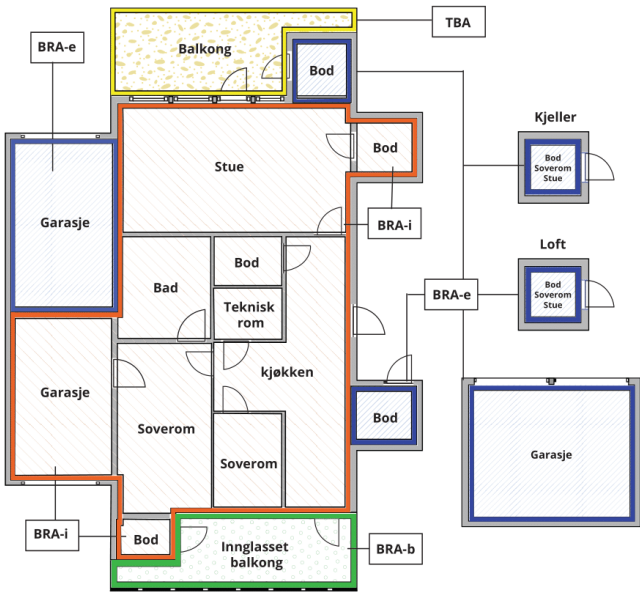
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 2	56			56			56
Etasje 3	27			27		6	33
SUM	83					6	
SUM BRA	83						89

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken		
Etasje 3	Soverom, bad, trapperom, annet våtrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning og bruk av enkelte rom samsvarer imidlertid ikke fullt ut med de godkjente tegningene. Det vises spesielt til rom med sluk som i dag benyttes som vaskerom, men som på godkjente tegninger er angitt som bod. Takstmannen har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen, og rommets formelle godkjenningsstatus er derfor ukjent.

Interessenter oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen før kjøp.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er utført bygningsmessige arbeider i boligen, herunder fjerning av vegger i begge etasjer for å endre planløsningen. Videre er gulvkonstruksjonen i 3. etasje åpnet, og stubbeloire er delvis fjernet i forbindelse med oppretting av gulv. Arbeidene fremstår som en del av tidligere moderniserings- og ombyggingstiltak i boligen.

Takstmannen har ikke foretatt konstruktive beregninger eller vurdert om arbeidene er søknadspliktige eller utført i henhold til gjeldende byggt tekniske krav. Eventuell dokumentasjon på utførte arbeider er ikke vurdert som en del av denne rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
21.9.2026	Geir Pedersen		Takstingeniør				
	KRISTIAN RUD SKINNARLAND		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	238	525		7	691.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Heimannsbakken 7							
Hjemmelshaver							
KRISTIAN RUD SKINNARLAND							
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Heimannsbakken ligger meget sentralt til i Slemmestad. Kort vei til fjorden, badestrender og flott turterreng i marka. Slemmestad sentrum er like i nærheten med butikker og serviceinstitusjoner samt Rortunet kjøpesenter. Ellers gangeavstand til hurtigbåt fra Slemmestad sentrum til Aker Brygge, bussholdeplass og lege							
Adkomstvei							
Stikkvei fra offentlig							
Tilknytning vann							
Offentlig							
Tilknytning avløp							
Offentlig							
Regulering							
Regulert for boligformål							
Om tomten							
Sameiet tomt er på 691,7 kvm og er en Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med felles grøntareal og gruset adkomst/parkeringsareal. Eiendommen ligger i strøk bestående av småhus- og blokkbebyggelse. Østvendt beliggenhet.							
Siste hjemmelovergang							
Kjøpesum		År					
1 860 000		2013					

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	
2	24.09.2026	
3	24.09.2026	
4	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggeverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Heimannsbakken 7, 3470 SLEMMESTAD

31 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Heimannsbakken 7	Heimannsbakken 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

8 mai 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra den ble kjøpt til dags dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP738082.12.1

Informasjon om selger

Selger

Skinnarland, Kristian Rud

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært enn liten vannlekaasje i taket rubdt pipen, men dette er tettet og fikset.

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble flyttet en lysbryter og koblet om

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rett elektro as

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60945159

Egenerklæringsskjema

Name

Kristian Rud Skinnarland

Date

2026-08-31

Identification



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 238, Bruksnr 525, Seksjonsnr 4	Kommune:	3203	Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1703	Slemmestad
Veiadresse:	Heimannsbakken 7, gatenr 21273	Valgkrets:	11	Slemmestad
(fra bruksenhet)	3470 Slemmestad	Kirkesogn:	1070503	Slemmestad og Nærnes
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	28.06.2007	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	84/344
Arealkilde:				Areal felles tomt:	691,7 kvm
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:
Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

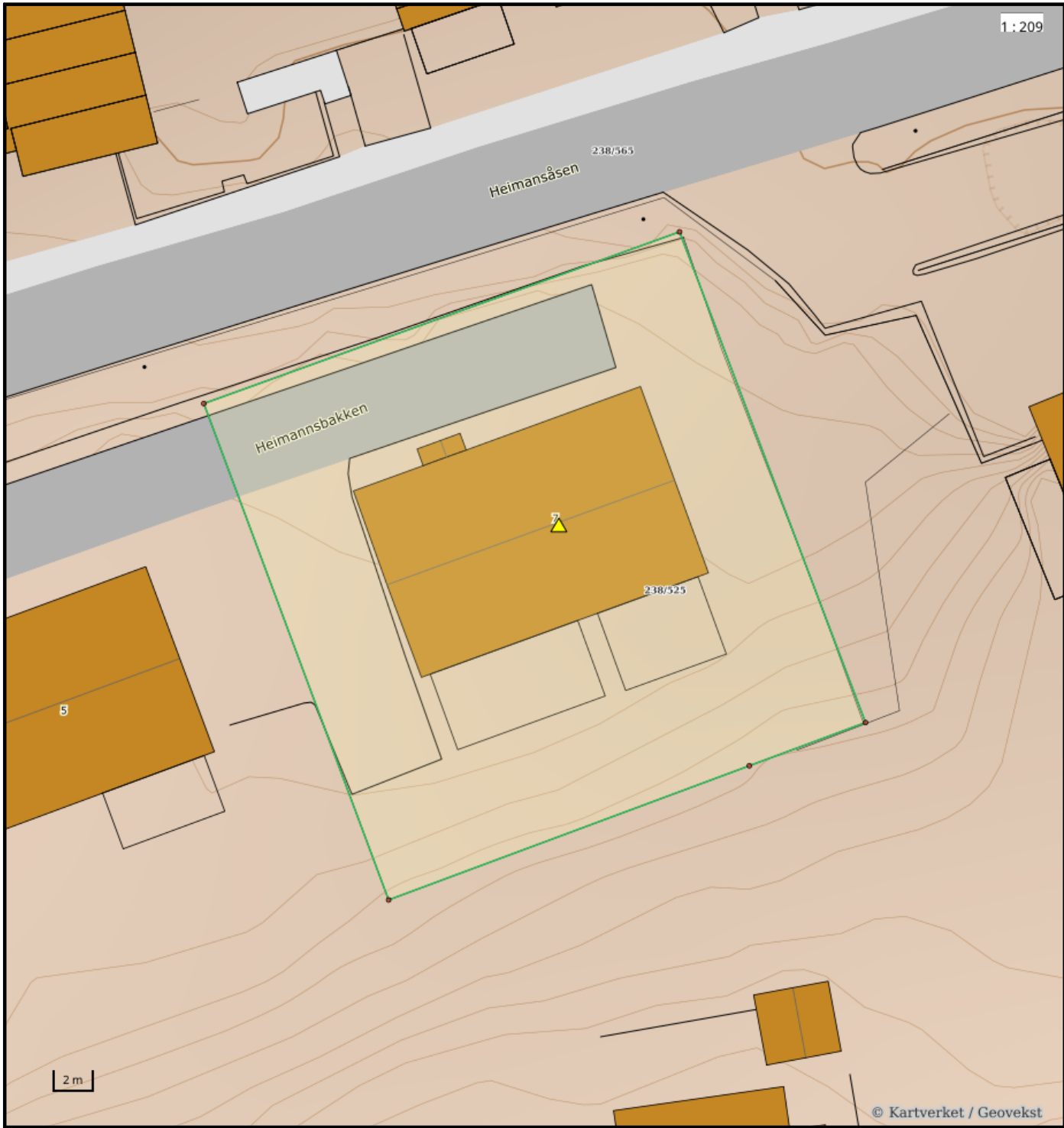
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/238/525	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/238/525/0/1	0,0
			Mottaker	3203/238/525/0/2	0,0
			Mottaker	3203/238/525/0/3	0,0
			Mottaker	3203/238/525/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/238/525	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/238/525/0/1	0,0
			Mottaker	3203/238/525/0/2	0,0
			Mottaker	3203/238/525/0/3	0,0
			Mottaker	3203/238/525/0/4	0,0
Reseksjonering	Forretning:	03.12.2012	Etablert/Endret	3203/238/525	0,0
	Matrikkelført:	03.12.2012	Etablert/Endret	3203/238/525/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/238/525/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/238/525/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/238/525/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (Kilde: Sefrak)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Heimannsbakken 7	H0201	Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt		Bebygd areal:		162,0	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:			lgangset.till.:			
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:			Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):		29.12.2010	
Vannforsyning:						Antall boliger:			4
Bygningsnr:	140441821					Antall etasjer:			2
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								
Kulturminner:									
		Id	Objektnavn				Tidfesting		
Sefrakminne:		627 12 52	Arbeiderbolig, Slemmestad Fabrikken, Heimannsbakken 7, Slemmestad				1900-1924		
Nåværende funksjon:			Flere leiligheter						
Tidligere funksjon:			Arbeiderbolig knyttet til slemmestad sementfabrikk. 4 leil. (alle på 2 rom + kjøkken og entre?)						
Tilbygg/ombygging:			Ny kledning og (vinduer?)						

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

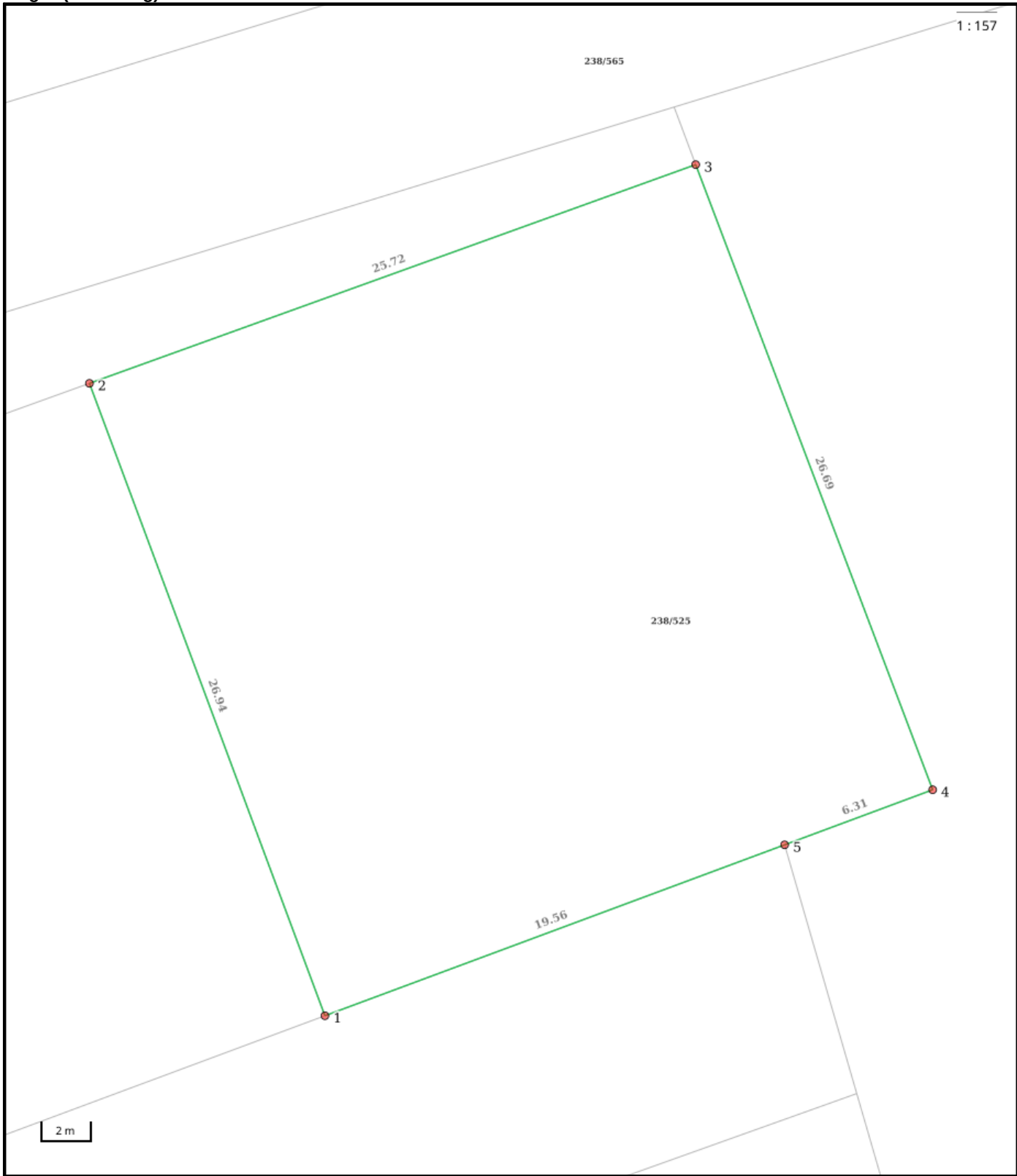
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 691,70m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 883,10	583 719,12	26,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 627 907,40	583 707,48	25,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 627 918,28	583 730,78	26,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 627 894,28	583 742,45	6,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 627 891,55	583 736,76	19,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

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

Utskriftsdato: 29.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	525	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Heimannsbakken 7, 3470 SLEMMESTAD								

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	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	

Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf		
Delarealer	Delareal	691 m²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_1	
	Delareal	692 m²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	692 m²	
	BestemmelseOmrådenavn	#4 KDP Slemmestad	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

	Delareal 692 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekst område KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 692 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

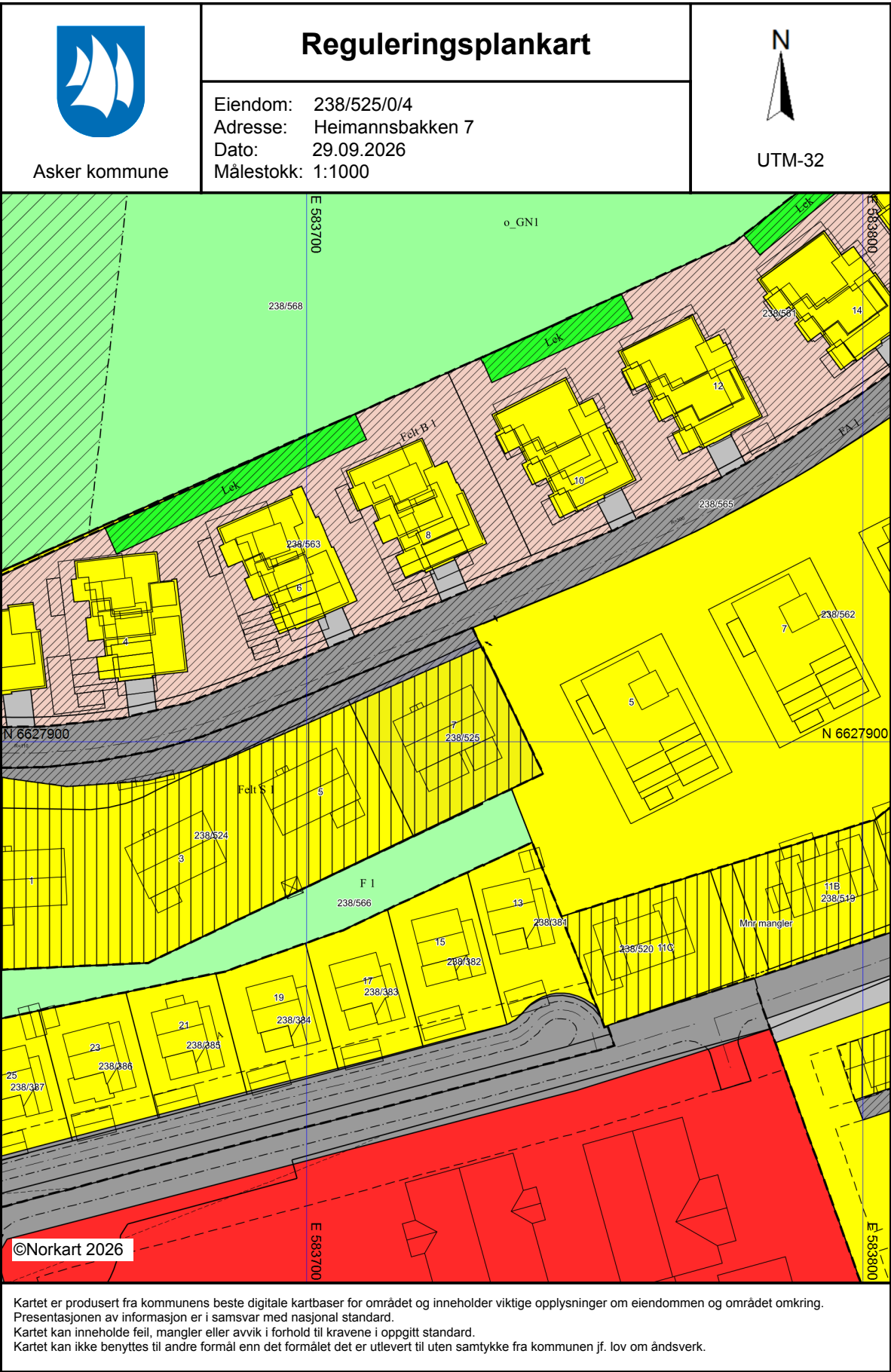
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762756018A
Navn	Nye Heimannsåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2002

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8590/062762756018A_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 665 m ²
	Formål Bevaring av bygninger
	Delareal 665 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn Felt S1
	Delareal 27 m ²
	Formål Felles avkjørsel



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Park
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Angittthensyngrense
	Næringsbebyggelse
	Naturområde
	Angittthensynsone - Bevaring naturmiljø
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift radius

REGULERINGSPLAN FOR HEIMANNSÅSEN, DEL AV GNR.38 BNR.162 M.FL. I SLEMMESTAD RØYKEN KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER 20.11.01

§1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 19.05.2000, sist revidert 20.11.01.

§2. Formål

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde, bolig, felt B1 og B2
- Byggeområde, bolig, kontor og forretning, felt BKF2
- Spesialområde - bevaring bolig, felt S1, S2 og S3
- Spesialområde - friluftsområde
- Trafikkområde, kjørevei, gang- og sykkelvei
- Fellesområde, felles avkjørsel

§3. Byggeområdene, utnyttelse

Byggeområde bolig, felt B1:
Det kan oppføres ny bebyggelse i inntil 3 etasjer + garasjekjeller/underetasje. Bebyggelsen skal ha et maks, bebygd areal (%-BYA) = 34%.

Byggeområde bolig, felt B2:
Det kan oppføres ny bebyggelse i inntil 4 etasjer + garasjekjeller/underetasje. Feltet skal omfatte offentlig formål ved at det innpasses 40 omsorgsboliger. Bebyggelsen skal ha et maks, bebygd areal (%-BYA) = 30%.

Byggeområde bolig, kontor og forretning, felt BKF2:
Det kan oppføres ny bebyggelse i inntil 4 etasjer + garasjekjeller/underetasje. Bebyggelsen skal ha et maks, bebygd areal (%-BYA) = 30%.

Parkering på terreng skal ikke medregnes i beregning av %-BYA.

Parkering
Antall parkeringsplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Røyken kommune.

Fellesarealer

Det skal anlegges felles lekearealer for boligfeltene etter kommunens normer. Det skal anlegges en nærlekeplass på min 1 daa. I tillegg skal det anlegges tre småbarnslekeplasser på min 100m².

Arealer for renovasjon skal redegjøres for ved søknad om byggetillatelse. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veier, gangveier og parkeringsanlegg.

§4. Offentlig trafikkområde

Kjørevei

Ny hovedadkomstvei skal etableres med avkjørsel fra Vaterlandsveien, gjennom friluftsområde og regulert felles avkjørsel. Denne skal også være eneste anleggsveg under utbyggingen av området.

Gang- og sykkelvei

Det skal etableres kjørbare gang- og sykkelvei fra felles avkjørsel til Vaterlandsveien i øst og til Vaterlandsveien nord for friluftsområdet.

Gang- og sykkelveien skal være sperret med bommer for biltrafikk. Untatt er nødkjøretøyer.

§5. Spesialområder

Friluftsområde

Friluftsområdet omfatter et større sammenhengende område for fri ferdsel. Innenfor området tillates ikke oppført noen form for bebyggelse. Det tillates kun oppført konstruksjoner eller installasjoner i tilknytting til eksisterende turstier osv.

Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares.

Adkomst til friluftsområdet skal være tilgjengelig fra felles avkjørsler og gangveier.

Bevaring

Eksisterende boliger til Heimannsbakken, felt S1, til Boligveien, felt S2, til Vaterlandsveien, felt S3, og eiendommen 38/363 er bevaringsverdige og tillates ikke revet/fjernet. Alle utvendige bygningsmessige endringer som utskifting av fasadekledning, takdekke, dører og vinduer samt tilbygg/påbygg må utføres i samsvar med bygningens egenart og på en antikvarisk riktig måte. Det skal i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelig bygningsform, bygningsdeler, materialer og fargebruk.

Bygningene på eiendommen 38/363 ligger innenfor byggegrense mot Rv 165 og kan ved brann eller annen vesentlig skade, ikke gjenoppføres.

Alle søknadsppliktige tiltak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

§6. Fellesområder

Felles avkjørsel er felles for alle boliger som etter planen har adkomst over slik avkjørsel. Inn- og utkjørsel samt avkjørsel fra vei skal være oversiktlig og trafiksikker.

§7. Fellesbestemmelser

Krav til bebyggelsesplan

Før utbyggingen kan finne sted skal det foreligge bebyggelsesplan vedtatt av Planutvalget.

Tekniske anlegg

Før utbygging kan finne sted, skal det foreligge planer for tekniske anlegg godkjent av kommunen, herunder vann-, overvann- og spillvansledninger, offentlige og felles veier, belyningsanlegg og skilting.

Alle ledningsanlegg skal legges i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV. Langs alle offentlige veier og felles veier kreves godkjent belyningsanlegg.

Krav til anleggsarbeider

Ved bygging av tekniske anlegg samt bebyggelse, skal det både i melding/søknad, under anlegget samt ved ferdigstillelse påses at naturlig terreng og vegetasjon påføres minst mulig inngrep og skade.

Skråninger og fyllinger skal gis en tiltalende utforming, planeres, tilføres vekstmedium (hvis nødvendig) og tilsåes/beplantes (hvis nødvendig). Evt. skader på natur og vegetasjon skal repareres best mulig. Skrenter, murer og annet skal sikres permanent på en tiltalende måte.

Oldtidsveien

Innenfor planområdet kan trasé for Oldtidsveien sammenfalle med offentlig vei, gang/sykkelvei og felles avkjørsel. Valg av trasé skal forelegges og godkjennes av Røyken kommune, kulturetaten. Oldtidsveien skal være åpen for alminnelig ferdsel.

Bygg skal ikke plasseres over Oldtidsveien.

Røyken den.....

.....
ordfører

VEDTEKTER FOR SAMEIET Heimannsbakken 7 Vedtatt i sameiermøte den.20.06.2013 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31	
1. NAVN OG OPPRETTELSE	Sameiets navn er Heimannsbakken7 og har gårdsnummer 38 og bruksnummer 525 i Røyken kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.09.2013 Sameiet består av 4 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.09.2013
2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT	
2.1	Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.
2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen¹	Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer	
2. 3. 1 Bruksenheter og fellesarealer	Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes
¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.	

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.	
2. 3. 2 Husdyrhold²	Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.
2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal	Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.
3. VEDLIKEHOLD	
3. 1 Bruksenheterne	Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhets sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
² Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.	

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.³

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

³ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameiebrøk.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.⁴ Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 5 år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar,

⁴Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Dette er ikke nødvendig for Sameiet Heimannsbakken 7.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

26 JAN 2006

Returneres til
Bekkestad Eiendom ANS
Postboks 291
3471 SlemmestadBegjæring¹⁾ om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0627	Røyken	38	525		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
97534954	Bekkestad Eiendom ANS	1/1



Doknr: 445321 Tinglyst: 04.06.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring											
S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	85		13				25			
2	B	83		14				26			
3	B	83		15				27			
4	B	88		16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 339 = nevner: 339

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 31/12/05	Partenes underskrift Jan Ege Gunnar Ellingsen
------------------	---

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato Slemmestad, den 31/12-2005	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) Jan Ege Gunnar Ellingsen	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt	
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor	
☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 38	Bnr. 525
Fnr.	Snr.
Røyken kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Røyken-22/5-07	Bygningsseksjonen i Røyken

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
31/12-05	Han Ege Gunnar Ellingsen

SF0217 Elektronisk utgave Side 3 av 3

GNR 38/525 26 JAN 2006

1 e av

	KARTUTSNITT Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget (Tlf: 31 29 60 00). Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bl.a. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.	 Målestokk 1:500
---	--	---





TINGLYST
21 AUG. 1995
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR. 1235

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til gnr. 38, bnr. 525 Røyken kommune avstår hermed veirett for gnr. 38, bnr. 162, Røyken kommune, over vår eiendom mot at rettighetshaver bærer en forholdsmessig andel av kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av veien.

Oslo, 11.08.1995
Slemmestad Eiendom
(Foretaksnummer 942098804)
Som hjemmelshaver til gnr. 38, bnr. 162 og 525

Jarle Gundersen
Jarle Gundersen

TINGLYST
21 AUG. 1995
DRAMMEN BYRETT
1235

Doknr: 12135 Tinglyst: 21.08.1995 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 938709866
Navn RØYKEN KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 975348954
Navn BEKKESTAD EIENDOM ANS

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0627
Gnr 38
Bnr 525

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Løpenummer for forretning: 601363650
Vedlegg: Ja

Adresse
RADHUSET, 3440 RØYKEN

Bruksenhet
Adresse
Postboks 58, 3471 SLEMMESTAD



Doknr: 1087387 Tinglyst: 20.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RØYKEN KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

Sign.: *David*

Returneres til
Bekkestad Eiendom ANS
Slemmestadveien 45, Postboks 58
3471 Slemmestad

Begjæring¹⁾ om:

- ☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0627	Røyken	38	525		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
975348954	Bekkestad Eiendom ANS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	85	B	13				25				37			49
2	B	98	B	14				26				38			50
3	B	77	B	15				27				39			51
4	B	84	B	16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	344	= nevner:	344
--------------	-----	-----------	-----

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Deler av fellesareal i kjeller og loft legges som tilleggsareal til de enkelte seksjonene.

Del av fellesareal i kjeller legges inn i seksjon 2 grunnet ombygging. Det blir ny eierbrøk som følge av dette.

Dato	Partenes underskrift
9/11-12	<i>[Signature]</i>

RØYKEN KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
Sign.: *[Signature]*

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Slemmestad

, den

9/11-12

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Han Øye

JAN ØYE

Gunnar Ellingsen

GUNNAR ELLINGSEN

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
38	525
Fnr.	Snr.
1-4	Røyken
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
3/12-2012	Bent Danielsen Røyken kommune

Noter:

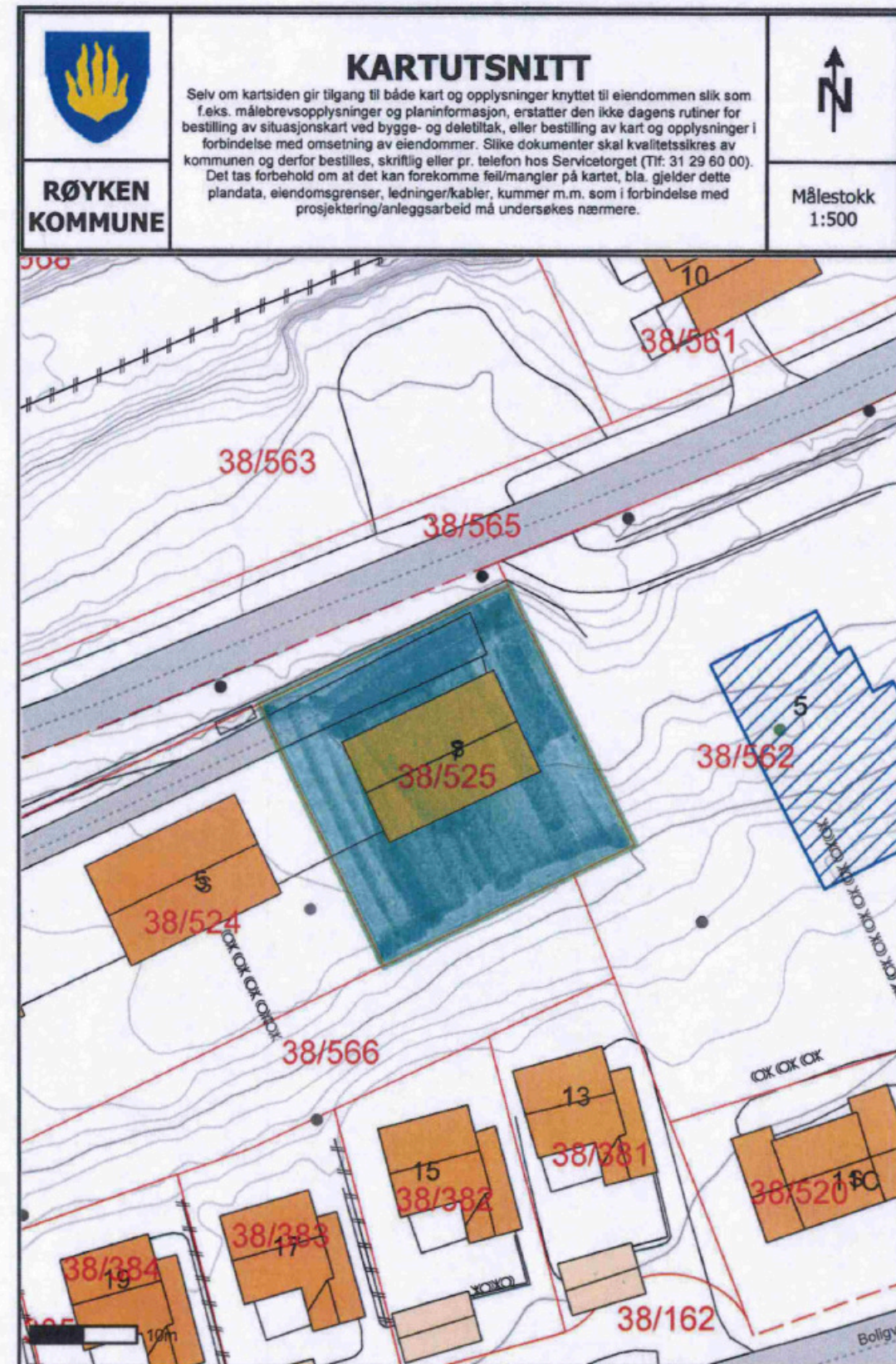
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
9/11-12	[Signature]

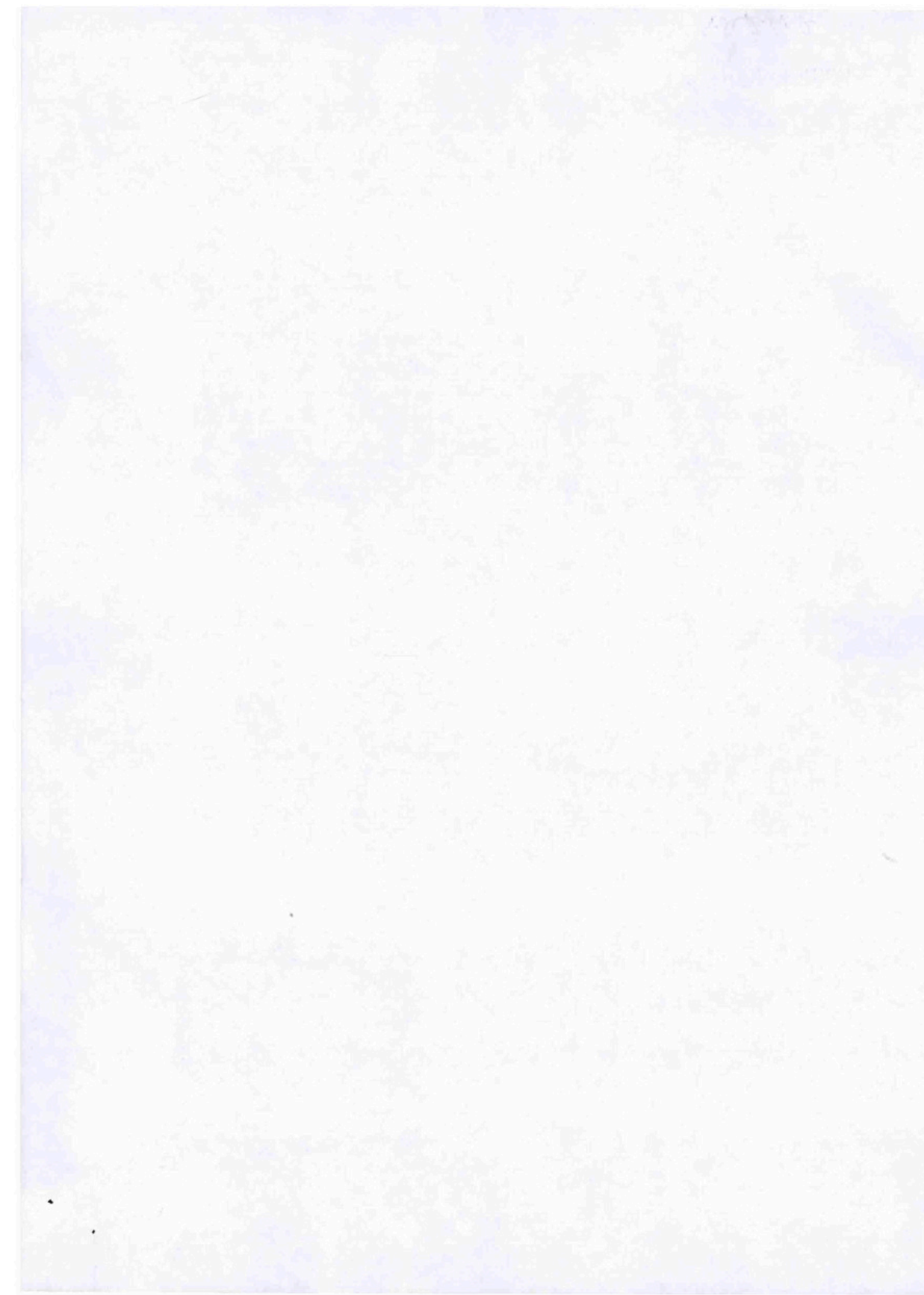
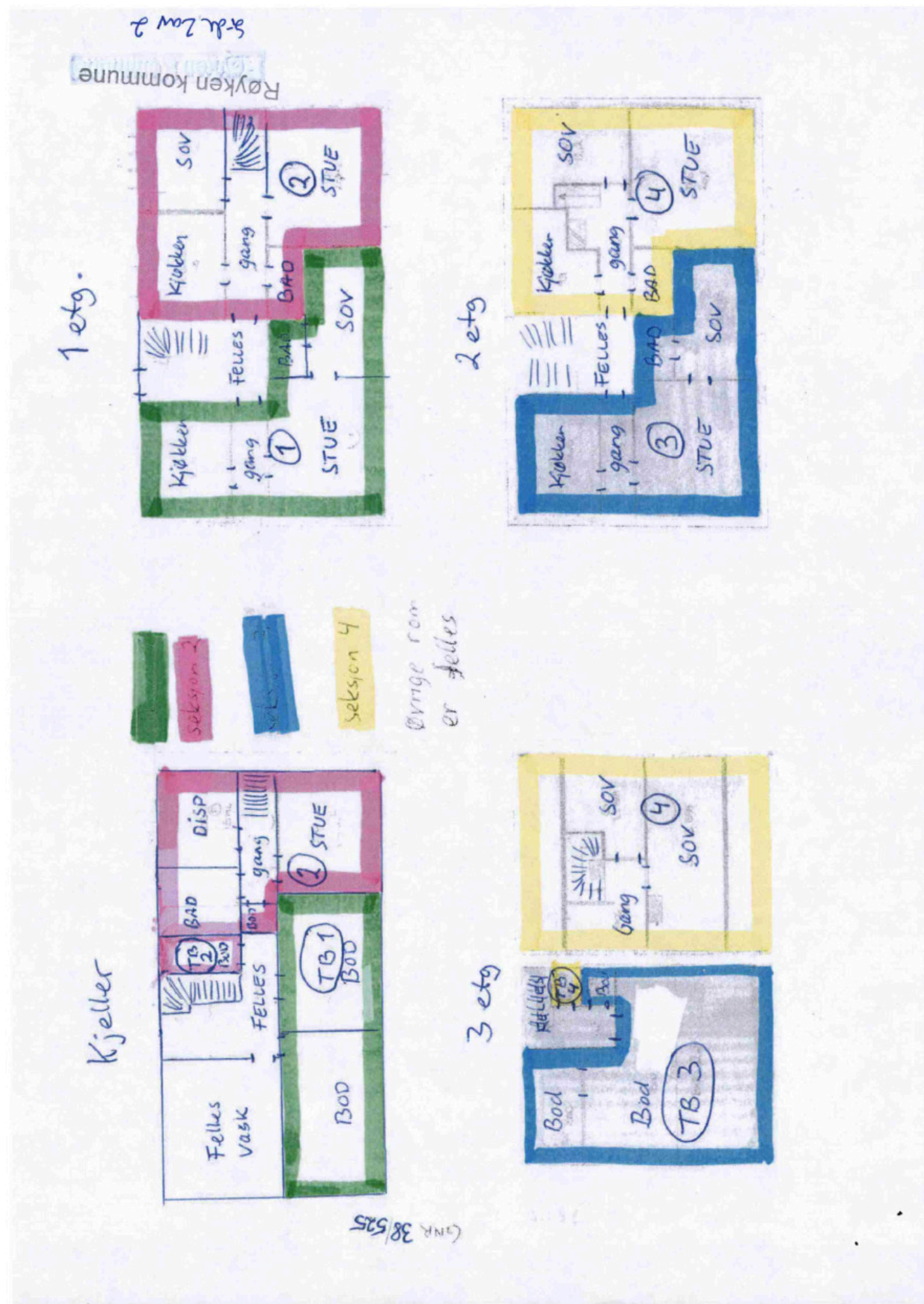
Utskrift

Sameiet Hermannsbakken 7
Fellesareal

Side 1 av 1



Side 1 av 2
Røyken kommune



Møtereferat,

Styremøte sameiet Heimannsbakken 7

Dato 11.01.2026 kl.15:00

Sted: Heimannsbakken 7

Til stede: Ako Modiri, Sonja Tvedt, Jaroslaw Dubielecki og Kristian Skinnerland

Referat av: Sonja Tvedt

1. Regnskap for 2025 gjennomgått og godkjent
2. Pipeløp: Det må undersøkes legging av nye beslag på grunn av lekkasje. Kristian følger opp dette.

Eventuelt fjerning av pipeløp vurderes og bekostes av pårørte leiligheter.
3. Lekkasje i taket: Taket må repareres til våren grunnet lekkasje. Kristian ny eier kjøpte leiligheten D i mai 2025. Han har revet bekledning under takk i forbindelse med oppussing og oppdaget spor av lekkasje fra takket og rund pippa. Ako og Jaroslaw inspiserte pippeveggen og takket på møte dagen og kan bekrefte spor av tidligere lekkasjer, ingen vet hvor lenge spor av lekkasjen har eksistert, men per dagsdato er det ingen lekkasjer eller fuktighet fra taket. Kristian har pågående forsikringssak (kjøp/salgforsikring). Forsikringssaken må avklares først før Jaroslaw kan bestille taktekker for å finne omfanget av skaden og eventuelle reparasjoner av taket utvendig. Denne saken skal først og fremst løses/betales av kjøp/salg forsikring. Det er ikke en skadesak for sameie!
4. Pussing av grunnmur: Jaroslaw sender pris til vurdering av styret
5. Røyking: Det skal ikke røykes i bygget eller rett utenfor da røyken suges inn i vinduer og ventilasjonsluker i leilighetene. Dette skal følges tett opp med nulltoleranse.
6. De som har hunder skal plukke opp avføring, dette har vært et problem og skal følges tett opp med nulltoleranse.
7. Søppel: Det skal ikke settes søppel rundt huset. Dersom oppussing/flytting eller andre større prosesser settes søppel utenfor på hensiktsmessig plass, men skal kontinuerlig kjøres bort. Rydding av rot og søppel fra containere er felles ansvar å rydde og kaste.
8. Da ytterdøren ofte ikke lukkes kjøper Ako lukkemekanisme slik at den lukkes automatisk. Kristian eller Jaroslaw monterer.

9. Jaroslaw bygger bod under inngangstrappen til våren.

10. Det er felles ansvar for å måke inngangstrappen og generell rydding av fellesområder året rundt.

Husordensregler for Sameie Heimannsbakken 7

- ❖ Det skal være stille etter kl 22:30 på hverdager og etter kl 24:00 Fredager og Lørdager.
- ❖ Det er ikke lov å bruke vaskemaskin og tørketromler mellom kl.22.00- 07.00 på hverdager og kl.22.00-08.30 på lørdager og søndager.
- ❖ Ytterdøren skal være låst på nattetid.
- ❖ Sorter søppel før du kaster og kaste den i riktig søppelkonteiner.
- ❖ Alle bidrar til snømåking av trapp når dette trengs.
- ❖ Det er ikke tillat å røyke ved inngangen eller på trappene.
- ❖ De som har dyr og lufter hunden rund huset, skal plukke opp ekskrementer og ikke sjenere naboer.
- ❖ Parkering gjelder på tildelte plasser. Blir det mange biler kan P-plassen ved barneskolen benyttes.
- ❖ Parker aldri på naboens P-plasser, men gi beskjed hvis du må stå noen timer! Gi beskjed til dine gjester også!
- ❖ Oppussingsarbeid skal foregå i vanlige ukedager fra mandag til fredag fra kl. 07:30 – 17:00. Dette gjelder bruk av sag, hammer og bormaskin! Alt annet oppussingsarbeid som ikke skaper støy kan gjøres gjennom hele uken inkludert søndager/helligdager frem til kl. 22:30
- ❖

- ❖ Søppel gjenstander skal ikke lagres i vaskerom og kjeller heller ikke under trappa! Den kan settes bak huset for maks tre uker og kastes umiddelbart på egen hånd.

Heimannsbakken 7

Styreleder Ako Modiri Tlf. 45472277



Heimannsbakken 7
v/ Ako Modiri
Heimannsbakken 7
3470 Slemmestad

akomodiri@gmail.com

Vår referanse: Megler: Telefon: Vår dato:
Fred-Ivar Myrseth 91 78 52 72

Salg av eierseksjon i Heimannsbakken 7

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Heimannsbakken 7, 3470 Slemmestad
Hjemmelshaver(e): Kristian Ruud Skinnerland
Eiendom: Gnr. 238 Bnr. 525 Snr. 7 i Asker kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
Frem Eiendomsmegling AS

Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Daglig leder

FREM EIENDOMSMEGLING AS

Pb 62, 3441 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3441 Røyken

Tlf: +47 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

Org.no. NO 979915772

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 238 Bnr. 525 Snr. 4 i Asker kommune
Adresse: Heimannsbakken 7, 3470 Slemmestad
Onr. 8-25-0038

Felleskostnader / gjeld /

Felleskostnader kr/mnd Kr.1500,00

Felleskostnader inkluderer Forsikring, gang og trappevask, felles strøm og uforutsette utgifter.

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	<u>0</u>
	avdrag	Kr	<u>0</u>
	og driftsutgifter	Kr	<u>0</u>

Utestående krav: 0 pr _____

Forsikret i If Polisenr SP738082.11.1 Forfall 8 i hver md Betalt Kr.3229

Andel felles gjeld kr.	<u>0</u>	pr	_____
Långiver / lånenr.	<u>0</u>		
Lånets totale saldo	<u>0</u>	pr	_____
Lånetype	<u>0</u>		Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats	<u>0</u>	pr	
Dato siste termin	<u>0</u>		

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____

Total formue kr. 34131.00 pr 28.08.2026

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Oppussing av grunnmur og maling av treverk.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Det er planlagt å puss opp til høsten.

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eier av leilighet D skylder sameie kr. 7500 + omkostninger, beløpet er en del av fellesformue som ikke kommer fram ved dagens beløp på felleskontoen.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	x
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	x
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?	x
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Eierskiftegebyr	Kr	_____
Innhenting av opplysninger	Kr	_____
Evt. andre gebyrer	Kr	_____
Kontonummer for gebyrer:		_____

Navn:	Ako Modiri
Adresse:	Rortunet 6, 3470 Slemmestad
Telefon:	45472277
Fax:	
E-post:	akomodiri@gmail.com

Forretningsførers stempel/underskrift

Balance for 2025

28116,16



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger til boligen din – til en ekstra god pris.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-insekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene fornyes automatisk etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.



Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjøperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.



Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.



Gjensidige



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.

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.

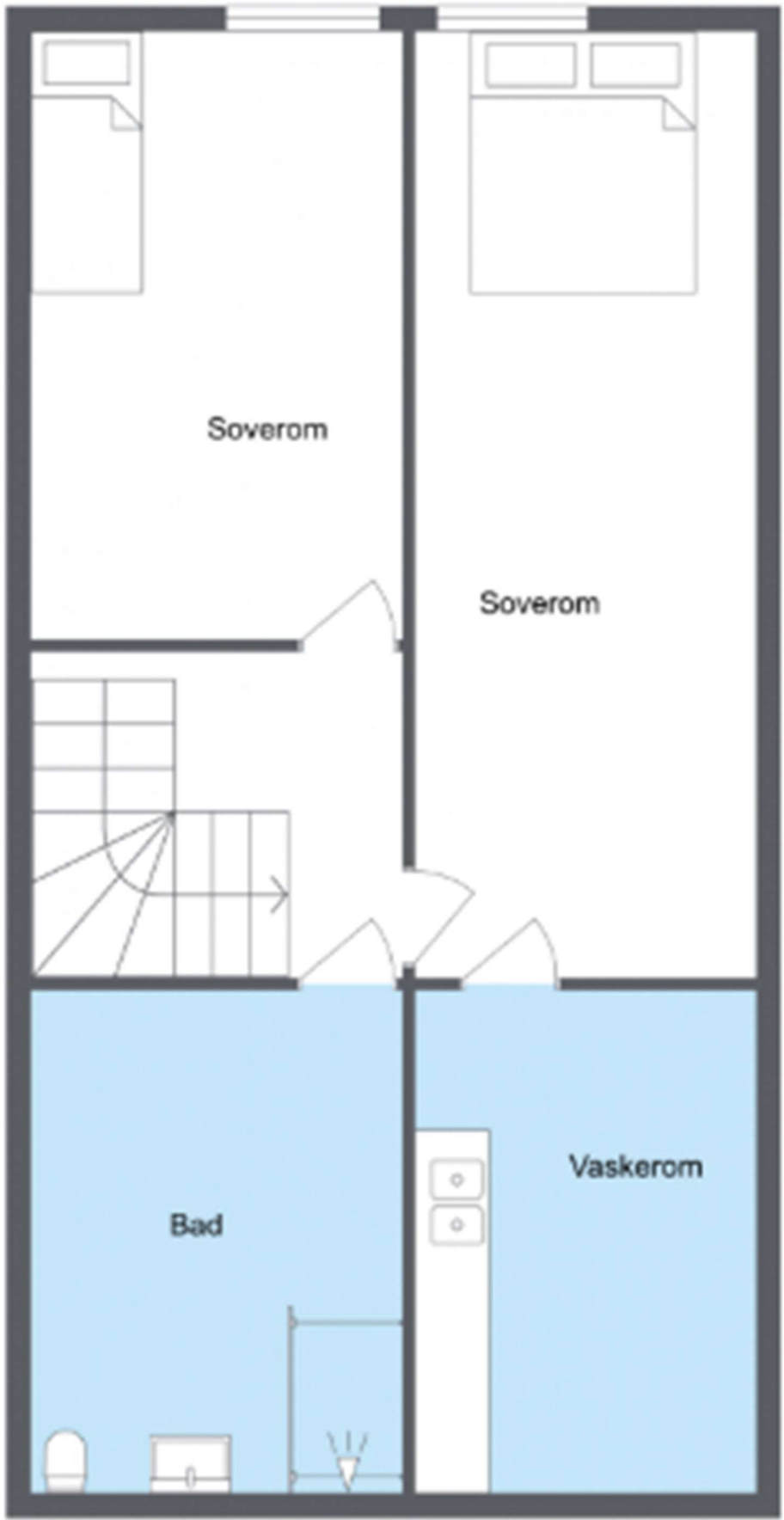
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at 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.

Alternativ 3 etasje med 2 soverom





KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____

+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.): _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr _____

Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Mobil: _____ Tlf: _____ Mobil: _____ Tlf: _____

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

Egne notater:

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

ASKER - Stor selveierleilighet med 2 (3) soverom, nyere bad og vaskerom. Sentralt i Slemmestad med gangavstand til alle tilbud



Fred-Ivar Myrseth

Eiendomsmegler MNEF

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72

fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling