NORDVIK

Torpveien 30C

4 soverom | 247 kvm | Enebolig



Velkommen til

Torpveien 30C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
46	Om boligen
57	Kontaktinfo
60	Nabolagsprofil
62	Tilstandsrapport
99	Egenerklæringsskjema
106	Vedlegg
108	Andre vedlegg
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.10.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med 4 soverom. Flere stuer. Hagestue og solrike uteplasser. Dobbelgarasje. Nær Vollen og Heggdal

Prisantydning	**9 250 000,-**
Omkostninger	**232 340,-**
Totalpris	**9 482 340,-**
BRA-i	**247 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Torpveien 30C, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Her får du en stor og innholdsrik enebolig over to plan, med flere gode oppholdssoner, fire soverom og flotte uteplasser. Eiendommen ligger tilbaketrukket på Torp mellom Vollen og Heggedal. Her har du kort vei til marka med tur- og skiløyper samt sjøen i Vollen.

Høydepunkter:

- 4 stuer og 4 soverom
- 2 bad, 2 WC-rom, vaskerom og badstue
- Flere solrike uteplasser og romslig hage
- Vannbåren gulvvarme i underetasjen
- Varmepumpe, vedovn og plassbygd peis
- Dobbelgarasje
- Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole
- Gode kommunikasjonsmuligheter
- Kort vei til Slemmestad sentrum og Rortunet
- Kort kjøretur til Asker sentrum
- Det er flere fine gang- og sykkelveier i området

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 117 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Torpveien 30C 1389 Heggedal
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no





































































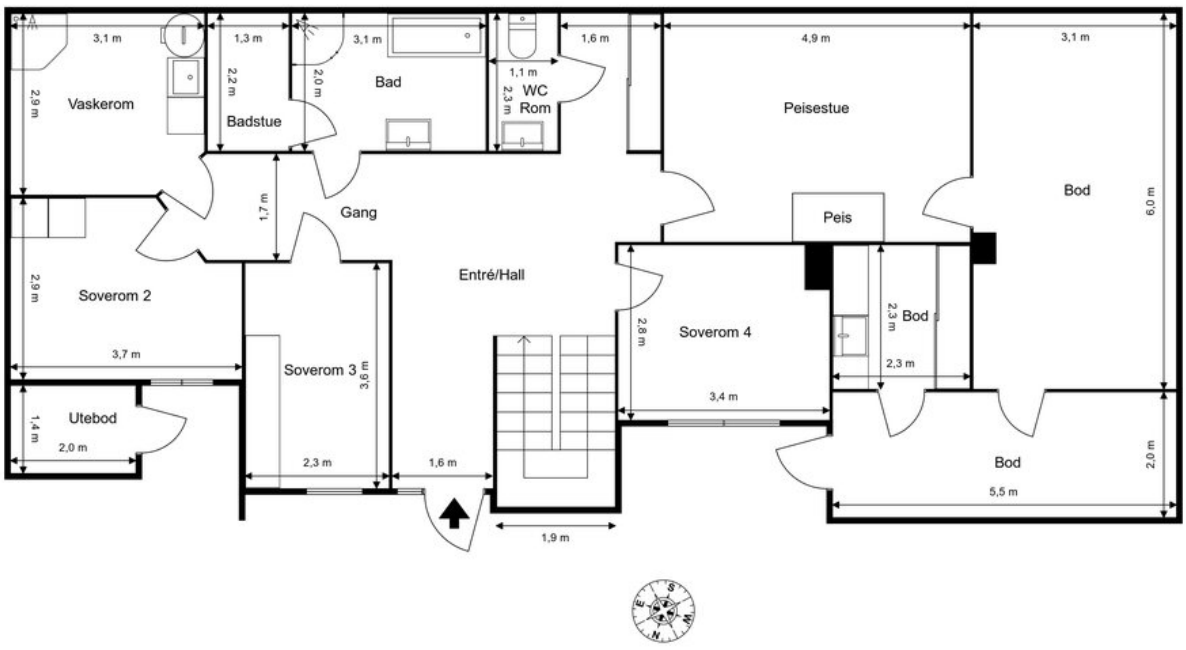


Planløsning

Underetasje
BRA-i: 135 kvm
Total BRA: 138 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Torpveien 30C 1389 Heggedal
U-etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no


























SELECT




























Panasonic























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0132/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Torpveien 30C, 1389 HEGGEDAL
Gnr 69, bnr 73 / Gnr 69, bnr 84 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Selgere
Inger Marie Torgunrud
Trond Torgunrud

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
231 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
232 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
252 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 482 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 502 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 247 kvm
BRA-e: 43 kvm
Totalt BRA: 290 kvm
TBA: 83 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 135 kvm. Entré/hall, gang, vaskerom, baderom, badstue, WC-rom, peisestue, 3 soverom og 3 boder.
BRA-e: 3 kvm. Utebod.
Total BRA: 138 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Gang, TV-stue, hovedsoverom m/walk in closet, baderom, WC-rom,
kjøkken, spisestue og stue.
BRA-e: 5 kvm. Dukkestue/redskapsbod.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 34 kvm. Sydvendt terrasse med tilgang fra kjøkken.
TBA: 10 kvm. Nord-vestvendt balkong med tilgang fra TV-stue og terreng,
TBA: 39 kvm. Vestvendt takterrasse med tilgang fra stuen og terreng

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Frittstående dobbel garasje.
Total BRA: 35 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 08.09.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré/hall og gang
Velkommen inn i en romslig entré/hall med flislagt gulv, malt panel på vegger og panelhimling med downlights. Herfra er det trapp til 1. etasje, praktisk bod under trappen og sikringsskap. Videre inn ligger en gang med tilsvarende flislagt gulv og malte paneloverflater, samt skyvedørsgarderobe med speildører som gir gode oppbevaringsmuligheter. Underetasjen har vannbåren gulvvarme i alle rom. Det ble utført service og skiftet defekte deler på anlegget for vannbåren varme i 2026.

Stuer og spisestue
Boligen byr på flere gode oppholdsrom fordelt over begge etasjer. I 1. etasje ligger en TV-stue med laminatgulv fra 2024, malt tapet på veggene og panelhimling med downlights. Herfra er det utgang til den nordvestvendte balkongen via balkongdør som ble skiftet i 2019. Balkongen ble renovert i 2020.

Hovedstuen har laminatgulv fra 2024, malt panel på vegger og panelhimling med downlights. Stuen har varmepumpe og direkte utgang til den vestvendte takterrassen med hagestue. I tilknytning til stuen ligger spisestuen, som har god plass til spisebord og er utstyrt med vedovn.

I underetasjen ligger en egen peisestue som gir boligen en ekstra oppholdssone, godt egnet som TV-stue, ungdomsstue eller lekerom. Rommet har flislagt gulv, malt panel på vegger og i himling, downlights og en plassbygd peis.

Kjøkken
Kjøkkenet har en innredning fra ca. 2015 med hvite høyglansfronter, over- og underskap samt belysning under overskapene. Laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, ny stekeovn fra 2026, oppvaskmaskin og kjøleskuffer fra Norcool. Det er også montert avløpskvern under vasken.

Rommet har laminatgulv fra 2024, tapetserte vegger og malt panelhimling med downlights. Det er god plass til spisebord og direkte utgang til den sydvendte terrassen via balkongdør som ble skiftet i 2019. Terrassen ble renovert i 2020 og blir en fin forlengelse av kjøkkenet på varme dager.

Soverom
Boligen har totalt fire soverom fordelt over begge etasjer. Hovedsoverommet ligger i 1. etasje og har tregulv, malte vegger og panelhimling med downlights. I direkte tilknytning ligger en praktisk walk-in-garderobe med åpne garderobeløsninger og skyvedører mot soverommet.

De øvrige tre soverommene ligger i underetasjen og fikk nye laminatgulv i 2024. Rommene har tapetserte/malte vegger og panelhimling, samt garderobeskap. De egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad, WC, vaskerom og badstue
I 1. etasje ligger et flislagt baderom med servantskap og nedfelt servant, innmurt speil med belysning, gulvmontert toalett og dusjsone med dusjvegg i herdet glass. Badet har vannbåren gulvvarme og panelhimling med downlights. Etasjen har i tillegg et separat WC-rom med toalett, servantskap med nedfelt servant og veggskap.

I underetasjen ligger et baderom med flislagte gulv og vegger, servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, dusjkabinett og badekar. I 2020 ble det lagt nye fliser over eksisterende fliser på baderomsgulvet. Badet har vannbåren gulvvarme, panelhimling med downlights og direkte adkomst til badstue med innredning og badstueovn.

Underetasjen har også et separat WC-rom samt et praktisk vaskerom med flislagte overflater, laminatbenkeplate og nedfelt stålkum. Her er varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, kjølehjørne, vannmåler med hovedstoppekran og rørfordeling til vannbåren varme plassert.

Vaskerommet har vannbåren gulvvarme og malt panelhimling.

Boder og lagring
Boligen har gode lagringsmuligheter med flere boder i underetasjen. Den største boden har flislagt gulv samt panel på vegger og i himling. De to øvrige bodene har flislagte gulv, malt tapet og malt murpuss på veggene samt malt panelhimling. I den ene boden er det etablert garderobeløsning, skap og benkeplate med nedfelt vask. Bodene har også adkomst direkte fra terreng.

I tillegg er det lagringsplass på kaldloft med adkomst via takluke med uttrekkbar stige.

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med frittstående dobbelgarasje på ca. 35 kvm, utstyrt med motorisert garasjeport og sidedør. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Ny komfyr montert på kjøkkenet.
- Service og utskifting av defekte deler på anlegget for vannbåren varme.
- Nytt brannslukningsapparat innkjøpt etter tilsyn fra brannvesenet.

2024:
- Nye gulv i alle rom, med unntak av våtrom, boder og hovedsoverom.

2023:
- Tilsyn av det elektriske anlegget utført av Bork Elektro.

2020:
- Terrasse og balkong renovert.
- Lagt nye fliser over eksisterende fliser på baderomsgulvet i underetasjen.

2019:
- Nye balkongdører mot terrassen fra kjøkkenet og mot balkongen fra TV-stuen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: satt nye fliser uten på gamle fliser.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
ENVIROPROCESS NORWAY AS sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: rørlegger terje vaaten har utført noe arbeid med sluk og noe på vannbårnvarme.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borch elektro har gått over det elektriske anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 ble det gjort arbeid i nabolaget for å forbedre vanntrykk.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? godkjent målinger, 2023.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: Saltutslag i bod, men utbedret ved å sette inn varme og elektrisk vifte etter inspeksjon av blikkenslager Rune Røysing i juni 2026.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Nei.
Eventuell kommentar: perioder med maur, men ikke noe etter skadefirma har vært der for 7 år siden. pelias.

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

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja.
Beskriv: personlig nabokrangel som har pågått over tid, og grunnen til flyttingen.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja.
Beskriv: Nabo har lagt drenering i vår mur uten samtykke og plantet et tre som påvirker muren, mail om retting er sendt senest høst 2026.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja.
Beskriv: tinglyst 2 grensehekker.

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

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong og lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i betong/leca og tre og er utvendig kledd delvis med malt murpuss og forblendingsstein, samt liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje med motorisert garasjeport og sidedør. Grunnmur er utført i betong og lecablokker, mens veggkonstruksjonen består av leca og tre, utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Garasjen har saltak tekket med takstein.

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

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 21
TG-2: 18
TG-3: 3
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-3:
- Baderom 1 etasje, membran, tettesjikt og sluk: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt. Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader.
Kostnadsestimat: kr 200 000–500 000,-

- Baderom underetasje, membran, tettesjikt og sluk: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader.
Kostnadsestimat: kr 200 000–500 000,-

- Vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader.
Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000,-

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Forstøtningsmur: Skjevheter/sprekker og behov for nærmere oppfølging.
- Fuktsikring og drenering: Forhøyede fuktverdier. Drenering/fuktsikring er fra byggeår og funksjonen vurderes som usikker.
- Terrengforhold: Terrengfall leder stedvis overflatevann mot grunnmuren.
- Rom under terreng: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfang og årsak.
- Balkong, terrasse og platting: Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt.
- Vinduer og dører: Værslitte karmer med behov for vedlikehold og avvik ved beslag/vannbord.
- Yttervegg og fasade: Stedvis redusert lufting i nedre kant av kledningen.
- Taktekking: Mosegrodd og slitt takstein samt alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Innvendig trapp: Manglende håndløper og for lavt rekkverk.
- Vannbåren varme: Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Varmesentral: Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder: Berederen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Baderom 1. etasje, gulv: Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
- Baderom 1. etasje, dokumentasjon: Dokumentasjon på tettesjikt er ikke fremlagt.
- Baderom underetasje, gulv: Bom/hulrom under fliser og utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
- Baderom underetasje, dokumentasjon: Dokumentasjon på tettesjikt er ikke fremlagt.
- Vaskerom, gulv: Bom/hulrom under fliser.
- Vaskerom, dokumentasjon: Dokumentasjon på tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TG-IU):
- Skorstein over tak: Skorsteinen er forblendet med fasadestein, og eventuelle skader kunne derfor ikke kontrolleres.
- Vaskerom, tilliggende konstruksjoner: Det er ikke foretatt hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende rom.

Takstmann informerer også om følgende forhold:
Innvendig trapp har rekkverkshøyde på ca. 88 cm, som er lavere enn kravene ved byggeår og dagens krav. Trappen mangler også håndløper langs vegg, og forholdene medfører redusert sikkerhet ved bruk.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Fryseboks på vaskerommet. Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerommet.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for

garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i underetasjen og på bad i 1. etasje
- Varmepumpe
- Vedovn og plassbygd peis
- Elektrisk badstueovn og varmelamper i hagestue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 067 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 863,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 19 533,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm kr 699,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 847,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 766 796,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 067 183,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 13336722

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 839 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt med plenarealer, variert beplantning og flere hyggelige uteplasser rundt boligen. Tomten grenser mot et kommunalt grøntareal, noe som bidrar til en grønn og luftig beliggenhet. Tomten ligger i skrånende terreng og er
opparbeidet med blant annet støttemurer i naturstein og byggestein.

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en sydvendt terrasse på ca. 34 kvm, mens TV-stuen har utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 10 kvm. Både terrasse og balkong ble renovert i 2020, og balkongdørene fra kjøkkenet og TV-stuen ble skiftet i 2019.

I tillegg har boligen en vestvendt takterrasse på ca. 39 kvm. I deler av takterrassen er det etablert en hagestue på ca. 14,8 kvm, med belegningsstein på gulvet, malt panel på vegger og i himling samt varmelamper. Hagestuen har skyvedører mot takterrassen og adkomst både herfra og direkte fra terreng. Terrasse og balkong har terrassebord og malt treverk, mens takterrassen er belagt med belegningsstein.

De ulike uteplassene gir gode muligheter for å følge solen gjennom dagen, og selger opplyser om svært gode solforhold fra morgen til kveld. Her er det godt med plass til flere sittegrupper, utemøbler og sosiale soner, med fine rammer for både rolige dager og hyggelige sammenkomster utendørs.

Eiendommen har også en ideell 1/2-andel i realsameiet gnr. 69, bnr. 84, som utgjør felles adkomst for Torpveien 30C og Torpveien 30A. Andelen følger eiendommen ved salg. Det må påregnes felles vedlikeholdsansvar for denne adkomsten.

Radonmåling
Selger opplyser at det ble gjennomført radonmåling i 2023, med godkjente måleresultater.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Torpveien 30C ligger rolig og solrikt til i et etablert småhusområde i Heggedal, med kort vei til skog og mark, samtidig som Heggedal sentrum, Vollen, Bjerkås og Slemmestad er lett tilgjengelig.

Heggedal har de senere årene gjennomgått en betydelig utvikling og byr på et godt utvalg av servicetilbud. I sentrum finner du blant annet dagligvarebutikker, serveringssteder, apotek, bibliotek, helsetjenester og togstasjon.

For den aktive familien er tilbudet variert. Heggedal IL tilbyr blant annet fotball, langrenn, friidrett og allidrett, mens Gjellum idrettsanlegg har kunstgressbane, ballbinge, klubbhus og skøytebane vinterstid. I tillegg finnes flere leke-, aktivitets- og treningstilbud i området.

En av de store kvalitetene ved beliggenheten er nærheten til flotte turområder. Fra boligen er det kort vei til skog og mark, og vinterstid kjøres det opp skiløyper like i nærheten. Kjekstadmarka, Dikemark og områdene rundt Eidssletta byr på et omfattende nettverk av turstier og skiløyper. Gjellumvannet er et populært utfartssted med badeplass, flytebrygge og volleyballbane. Sjøstrand og kyststien langs Oslofjorden er også tilgjengelig innen kort avstand.

For barnefamilier er det flere barnehager i nærområdet, blant annet Torp Høymyr andelsbarnehage. Eiendommen sogner til Heggedal skole og Hovedgården ungdomsskole.

Dagligvarehandel og øvrige hverdagstjenester finnes i Heggedal, mens Rortunet på Slemmestad og Asker sentrum byr på et bredere utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Også Vollen ligger innen kort kjøreavstand.
Kommunikasjonsmulighetene er gode, med bussholdeplass i Torpveien og forbindelser mot blant annet Heggedal, Asker og Slemmestad. Fra Heggedal stasjon går tog mot Asker/Oslo og Spikkestad. Fra Vollen går det i tillegg hurtigbåt mot Oslo.

SELGER FORTELLER
Selgerne trekker særlig frem hagen på baksiden av boligen og de stille og rolige omgivelsene som noe de kommer til å savne. De har bodd i boligen i nærmere 30 år og beskriver området som et sted de har trivdes svært godt.

Nabolaget består i hovedsak av godt voksne beboere, men de senere årene har også flere barnefamilier flyttet til området. Flere av naboene har hund, og selgerne opplever området som godt egnet for husdyr.

For den tur- og friluftsinteresserte er det kort vei til skog og mark, med gode turmuligheter både sommer og vinter. Om vinteren kjøres det opp skiløyper i nærheten av boligen.

Området har kort vei til buss, mens Heggedal sentrum byr på togstasjon og servicetilbud. Det er også et bredere utvalg av butikker og tjenester i Heggedal, på Slemmestad med blant annet Rortunet kjøpesenter og Bjerkås, samt i Vollen. Barnehager, barneskole og ungdomsskole finnes i nærområdet, i tillegg til flere idrettslag og idrettsanlegg.

Bebyggelse
Området består for det meste av eneboliger, men også rekkehus og leiligheter.

Skoler og barnehager
Heggedalskogen barnehage
Heggedalskogen barnehage Friluft
Torp Høymyr barnehage

Heggedal barneskole
Hovedgården ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 10.12.1997.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger av bolig og garasje, datert 28.05.1996, som stemmer med dagens bruk.

I underetasjen er det etablert adkomst fra peisestuen til tidligere uinnredet bodareal. Arealet er delt inn i tre rom, bestående av to boder og en garderobe med skap, benkeplate og nedfelt vask. Det er i tillegg etablert egen inngangsdør fra terreng til disse rommene. Så lenge rommene benyttes som boder, er endringene ikke søknadspliktige. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via felles adkomstareal. Eiendommen har en ideell 1/2-andel i realsameiet gnr. 69, bnr. 84, som utgjør felles adkomst for Torpveien 30C og Torpveien 30A. Andelen følger eiendommen ved salg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Sakserudbråten, plan-ID 0220164, vedtatt 28.03.1960. Eiendommens areal på ca. 839 kvm er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes videre av Kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023, hvor eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord, med bestemmelser knyttet til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Det foreligger også forslag til ny kommuneplanens arealdel 2027–2039, som per utskriftsdato har status som planforslag.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori generelle boligområder (GB) i kommuneplanen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutt på eiendommen:
22.09.2021 - Dokumentnr: 1175426 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Kjennelse saksnr. 19-074887ASD-BORG/01 og 19-074886ASK-BORG/01
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Det er tinglyst et rettsforlik fra 2019 som gjelder en tidligere nabotvist knyttet til utbygging av gnr. 69, bnr. 37. Partene kom til en minnelig løsning som blant annet regulerte plassering og høyde på planlagt tomannsbolig og garasjer, arealoverføring mellom eiendommene samt bestemmelser om gjerde/hekk.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik

frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 74 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon: ny pris på oppgjør og utsatt betaling kr. 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. oktober 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

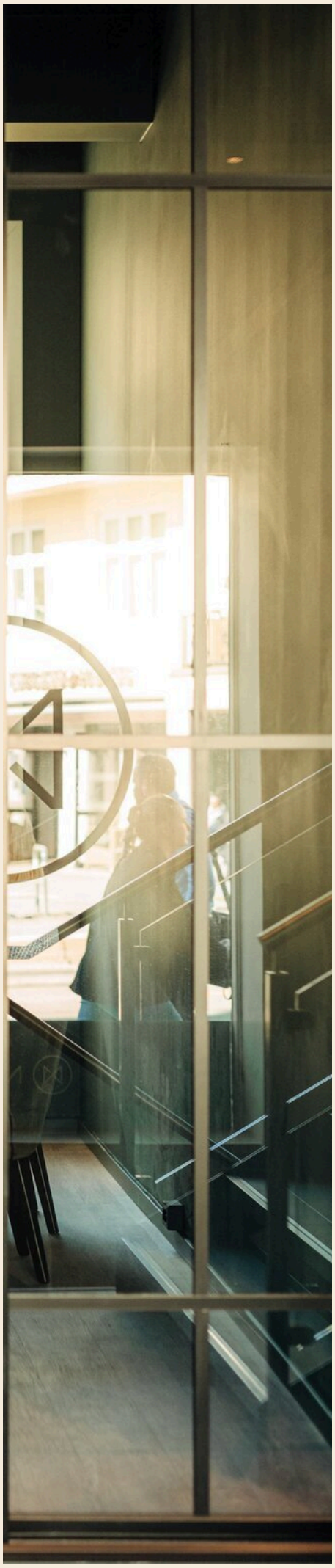
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Torpveien 30C

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	4 min 2.3 km
Slemmestad barneskole (1-7 kl.... 258 elever, 18 klasser	5 min 3.2 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 261 elever, 14 klasser	3 min 2 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ... 322 elever, 18 klasser	22 min 2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 7.2 km
Asker videregående skole 486 elever	12 min 7.4 km

Sport

Torp Høymyr ballplass	10 min
Heggedalsmarka ballplass	18 min
Feel24 Heggedal	4 min
Actic Slemmestad	4 min

Offentlig transport

Rustadgrenda Linje 285, 286, 295, 296	3 min 0.3 km
Heggedal stasjon Linje L1	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

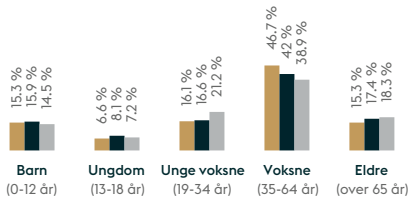
Barnehager

Heggedalskogen barnehage (1-5 ... 46 barn	15 min 1.3 km
Heggedalskogen barnehage Frilu... 14 barn	17 min 1.5 km
Torp Høymyr barnehage (1-5 år) 42 barn	32 min 2 km

Dagligvare

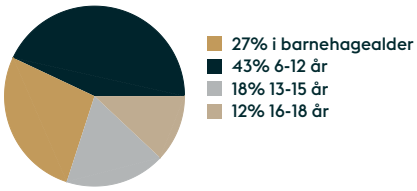
Kiwi Heggedal	4 min
Coop Extra Heggedal	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gui	274	114
Kommune: Asker	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



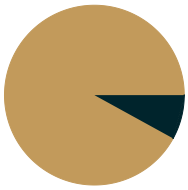
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Heggedal	4 min
Coop Extra Heggedal	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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


MATHEA



Torpveien 30 C
1389 HEGGEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1997
Enebolig BRA:	255 m^2
Enebolig BRA-i:	247 m^2
Sum alle bygg BRA:	290 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	247 m^2
Rapportdato:	8.9.2026 (Gyldig til 8.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	21	18	3	2

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom 1 etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
Våtrom: Baderom U-etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- skjevheter
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Balkong, terrasse, platting	- Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
Yttervegg og fasade	- liten lufting i nedre kant av kledning
Taktekking	- mosegrodd - slitt takstein - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Innvendig trapp	- trappen mangler håndløper langs veggen, og rekkverket er for lavt.
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Varmesentral	- Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Baderom 1 etg. - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Baderom 1 etg. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Baderom U-etg. - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Baderom U-etg. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorsteinen er forblendet med fasadestein, noe som umuliggjør kontroll av eventuelle skader.
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

I U-etg ble det åpnet tilgang til bod fra peisestuen og tidligere uinnredet bod er blitt delt i 3 rom, 2 boder og en garderobe med bl.a. oppsatte skap og benkeplate med en nedsenket vask. I tillegg ble det åpnet egen inngangsdør fra terreng til disse rommene. Så lenge rommene fortsatt brukes som boder er ikke endringene søknadspliktige tiltak.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverkshøyde er på ca. 88 cm over ferdig gulv, noe som er lavere enn minste krav ved byggeår på 90 cm og fra dagens krav på minimum 100 cm. Håndløper på vegg mangler, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.9.2026	**8.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Inger Marie Torgunrud**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Trond Torgunrud**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Torpveien 30 C, 1389 Heggedal**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**69**	Bruksnr:	**73**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1997**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong og lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i betong/leca og tre og er utvendig kledd delvis med malt murpuss og forblendingsstein, samt liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2019	Nye balkongdører mot terrassen (fra kjøkkenet) og mot balkongen (fra TV-stue).	Nei
2020	Eieren opplyser at terrassen og balkongen ble renovert. Det ble lagt flis over eksisterende flis på baderomsgulv i U-etg.	Nei
2024	Nytt gulv ble lagt i alle rom med untakk av våtrommene, bodene og på hovedsoverom.	Nei
2026	Ny komfyr ble montert på kjøkkenet. Det ble foretatt service og utskiftning av defekte deler i anlegget til vannbåren varme.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	255	247	8	0	83
Garasje.	35	0	35	0	0
Totalt m²	**290**	**247**	**43**	**0**	**83**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**138**	**135** Entre/hall, gang, vaskerom, baderom, badstue, WC-rom, peisestue, 3 soverom og 3 boder.	**3** Utebod.	**0**	**0**
1. etasje	**117**	**112** Gang, TV-stue, hovedsoverom m/ walk in closet, baderom, WC-rom, kjøkken, spisestue og stue.	**5** Dukkestue/redskapsbod.	**0**	**83**
Totalt m²	**255**	**247**	**8**	**0**	**83**

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**35**	**0**	**35** Frittstående dobbel garasje med motorisert garasjeport. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Noen sprekker i betonggulv. Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Sidedør. Vindskie ved innkjørselen er blir påkjørt og er med noe råte - det anbefales å skifte bordene dette gjelder, samme gjelder et panelbord til høyre ved garasjens front.	**0**	-
Totalt m²	**35**	**0**	**35**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Innkjørselen til garasjen og boligen er med belegningsstein. Eldre dukkestue i hagen på ca. 4,9 m2 brukes som redskapsbod, utebod ved siden av inngangspartiet på ca. 2,8 m2. Kaldloft og innredet rom på loft (med tilgang via takluke med skyvestige) som brukes til lagring. Det er etablert en sydvendt terrasse med tilgang fra kjøkken på ca. 34 m2. Nord-vestvendt balkong på ca. 10 m2 med tilgang fra TV-stue og terreng, og en vestvendt takterrasse på totalt ca. 39 m2 med tilgang fra stuen og terreng. I deler av takterrassen er det etablert en hagestue på ca. 14,8 m2. Frittstående dobbelgarasje på ca. 35 m2. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-2



Støttemur i hagen.



Støttemur med naturstein mot naboens hus, ved innkjørsel.



Støttemur med naturstein i innkjørsel til boligen.

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skjevheter

Beskrivelse:
Det er flere støttemur i eiendommen som ligger på skrått terreng. Støttemur er i naturstein og byggestein.

Oppsummering — **TG-2**

Eiendommen ligger i skrånende terreng og har flere forstøtningsmurer utført i naturstein og byggestein. Det er registrert synlige sprekker, skader eller skjevheter i murene. Slike avvik kan over tid utvikle seg videre og medføre setninger eller redusert stabilitet i murkonstruksjonen dersom de ikke følges opp. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring for å sikre murenes funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Støttemurene bør avrettes

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktnivå i overflater

Beskrivelse:
Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger i overflater ved hulltaking, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn. Eieren informerer om at det tidligere er blitt registrert symptomer på fuktpåvirkning i form av saltutslag og fuktindikasjoner, som er blitt malt over. Tegn til fukt i muroverflater kan også skyldes på kapillært sug fra bakken iom boligen ikke har noe membran eller byggeplast under grunnmuren og sålen.

Oppsummering **TG-2**

Boligens drenering og fuktsikring er fra opprinnelig byggeår i 1997 og er ikke registrert utbedret eller skiftet siden. Ved innvendig inspeksjon med hulltaking er det målt forhøyede fuktverdier i overflater mot grunn, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring. Eier opplyser at det tidligere er registrert symptomer på fuktpåvirkning i form av saltutslag og fuktindikasjoner, som er malt over. Fukten kan også skyldes kapillært sug fra grunnen, ettersom boligen ikke har membran eller byggeplast under grunnmur og såle. Dreneringens funksjon vurderes som usikker, og forholdet er gitt tilstandsgrad 2. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes fortsatt fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

6.3 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Fjell**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Grunnmur og fundament består av grunnmur med underetasje fundamentert på fjell. Det ble ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter ved befaringen. Bygningsdelen fremstår i normal og god stand for byggeåret.

6.4 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen

Beskrivelse:
Det er registrert terrengfall og forhold rundt bygningen som leder overflatevann mot grunnmuren. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert terrengfall og forhold rundt bygningen som leder overflatevann mot grunnmuren. Bortledning av takvann er vurdert som tilfredsstillende. Terrengforholdene gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen, og dersom forholdet ikke utbedres kan det over tid medføre fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

6.5 Rom under terreng TG-2



Hulltaking med fuktmåling i utforende yttervegg under terreng viser fuktverdier over grenseverdier på fukt på 20%.

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av yttervegg i rom under terreng.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Angi måleresultater av fuktmåling

Måleresultater ved fuktmåling:
– Treverk: 26,6 vekt%

Oppsummering **TG-2**

I rommet under terreng, som er innredet, er det ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår fra 1997. Det er foretatt hulltaking i nedre del av yttervegg, og fuktmåling i treverk viser en forhøyet verdi på 26,6 vekt%. Det er dermed påvist fukt i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vedvarende fukt over tid medføre risiko for råte og muggvekst i trekonstruksjonen. Det anbefales videre undersøkelse for å avdekke omfang og årsak til fuktinntrengningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. De forhøyde fuktverdiene i rom under terreng skyldes enten manglende drenering mot vegger, men kan også skyldes kapilært fukt. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Terrasse, Balkong, Takterrasse**

Det er etablert en sydvendt terrasse med tilgang fra kjøkken på ca. 34 m2. Nord-vestvendt balkong på ca. 10 m2 med tilgang fra TV-stue og terreng, og en vestvendt takterrasse på totalt ca. 39 m2 med tilgang fra stuen og terreng. I deler av takterrassen er det etablert en hagestue på ca. 14,8 m2. Terrassen er med malt treverk og terrassebord, det samme er balkongen. Takterrassen er med belegningsstein. Rekkverk i samtlige uteplasser er med malt treverk.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Uteplassene blir fortløpende vedlikeholdt etter behov.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**

Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har flere uteplasser: en sydvendt terrasse på ca. 34 m² med tilgang fra kjøkkenet, en nord-vestvendt balkong på ca. 10 m² og en vestvendt takterrasse på totalt ca. 39 m², hvorav ca. 14,8 m² er innredet som hagestue. Terrasse og balkong er utført med malt treverk og terrassebord, takterrassen med belegningsstein, og samtlige har rekkverk i malt treverk. Uteplassene ligger helt eller delvis over innvendige rom og er tekket med papp/takbelegg, men den underliggende tekkingen er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon. Det er ikke påvist synlige skader, skjevheter eller manglende avrenning, men tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Dersom tekkingen svikter uten at den utbedres, kan det oppstå fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anser det ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men rommene under takterrassen bør holdes under observasjon i tilfellet man oppdager fremtidig lekkasje. Gjerde mellom hage og trapp til innkjørselen med enkelte bord med antydning til råte som anbefales byttet ut.

6.7 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Balkongdøren til terrassen fra kjøkkenet og til balkongen ble skiftet i 2019.

Er det påvist punkterte glass? **Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Beskrivelse:
Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Vinduer og balkongdører er utført med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, hvorav balkongdøren fra kjøkkenet ble skiftet i 2019. Det er ikke påvist punkterte glass, og isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Det er registrert værslitte karmer med fuktskader/råteskader, samt stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Manglende avstand mellom karm og vannbrett gir risiko for at fukt suges opp i endeveden, noe som over tid kan forsterke råteutviklingen. Vedlikehold og utbedring av tetting anbefales for å begrense videre fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon. Overflatebehandling av enkelte vinduskarmer må påregnes. Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

6.8 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon, Murkonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning, Pusset fasade, Annet**

Murfasadene er delvis forblendet med forblendingstein. Malings avflassing i enkelte av de øverste fasade bord og vindskier.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasadene ble i følge eier overflatebehandlet sist for ca. 10 år siden.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført til stedvis redusert lufting.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Ytterveggene er oppført som en kombinasjon av tre- og murkonstruksjon, med liggende kledning, pusset fasade og delvis forblending med forblendingsstein. Fasadene ble ifølge eier sist overflatebehandlet for cirka 10 år siden, og det registreres malingsavflassing på enkelte av de øverste fasadebordene og vindskiene. Bak kledningen er det benyttet klosser som musesperre, noe som stedvis har medført redusert lufting av kledningen. Redusert lufting kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert levetid for kledningen. Det ble ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasader ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre. Vedlikehold av fasadene bør påregnes i nær fremtid.

6.9 Renner og nedløp — TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Takrenner og nedløp fremstår uten synlige avvik ved befaringen. Bygningsdelen vurderes å være i normal stand tilpasset boligens alder.

6.10 Skorstein over tak — TG-IU



Skorstein over tak.

Inspisert fra:	**På tak**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	**Ikke kontrollert**

Skorsteinen er forblendet med fasadestein noe som umuliggjør kontroll av eventuelle skader, sprekker i skorsteinen. Det foreligger tilsynsrapport fra Asker og Bærum Brann og Redning IKS datert 16.02.2024 uten avvik.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering — **TG-IU**

Skorsteinen over tak er inspisert fra taket. Den er forblendet med fasadestein, noe som umuliggjør kontroll av eventuelle skader, sprekker eller løse fuger i selve skorsteinen. Det foreligger tilsynsrapport fra Asker og Bærum Brann og Redning IKS datert 16.02.2024 uten avvik. Skorsteinens høyde over tak/møne er vurdert å være i samsvar med forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skorstein kunne ikke undersøkes pga den er tildekket. Jeg vil anbefale at dekkingen fjernes for kontroll iom selv etter tilsyn fra brannetaten skriver dem et "Tilsynet er en visuell inspeksjon, det kan finnes feil og mangler ved fyringsanlegget som ikke har blitt avdekket under tilsynet. Det er eiers ansvar at brannsikkerheten og fyringsanlegget er intakt og fungerer som forutsatt".

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Utvendig inspeksjon	**På tak**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ikke kontrollert**

Loft med adkomst via luke med skyvestige. Delen av loft er isolert og undertak er dermed en lukket konstruksjon som ikke er mulig å kontrollere. Kaldloft som ble undersøkt (ikke overalt pga av delvis belagt gulv) var det ikke noe synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Takkonstruksjonen er en saltakskonstruksjon tekket med takstein, med delvis innredet loft med adkomst via luke med skyvestige. Konstruksjonen ble inspisert fra taket samt fra kaldloftet, dog ikke overalt på grunn av delvis belagt gulv. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger, og heller ingen synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. På det tilgjengelige kaldloftet var det ingen synlig antydning til at undertaket har hatt fuktskade. Deler av loftet er isolert, slik at undertaket her er en lukket konstruksjon som ikke lot seg kontrollere.

6.12 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd
- Slitt takstein

Beskrivelse:
Det er registrert begroing på takstein, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

Oppsummering TG-2

Taket er et saltak tekket med takstein, og det er ikke registrert utførte arbeider etter opprinnelig byggeår fra 1997. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert synlige avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og øvrige gjennomføringer. Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er passert, ettersom tekking og eventuelt undertak har passert forventet levetid iht. NS 3600:2025. Det er videre registrert begroing på taksteinen, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje. På bakgrunn av alder og registrert begroing må det påregnes behov for utbedring eller utskiftning av taktekkingen på sikt for å opprettholde tilfredsstillende vanntetthet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men det anbefales at man følger med, i tillegg til utvendige inspeksjoner, på kaldloft og kontrollere undertak for eventuelle lekkasjer.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

U-etasje
Stue – ca. 2 mm
Kjøkken - ca. 3 mm

1. etasje
Gang – ca. 8 mm
Soverom 3 – ca. 2 mm

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har støpt gulv på grunn i kjeller, mens etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Skjevhetsmålinger er foretatt i utvalgte rom i hver etasje. I underetasjen ble det målt høydeforskjell på ca. 2 mm i stue og ca. 3 mm på kjøkken, mens det i 1. etasje ble målt ca. 8 mm i gang og ca. 2 mm på soverom 3. Målingene ligger innenfor det som anses som normale toleranser for boligens alder og byggemåte, og det er ikke registrert avvik av betydning.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Vedovn plassert mellom stue og spisestue.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 16.02.2024.

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	**Nei**

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten



Plassbygd peis i peisestue i U-etg.

6.15 Innvendig trapp TG-2



Innvendig trapp er en åpen tretrapp med hvitmalte trinn, vanger og gelender.

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Innvendig trapp er fra byggeåret og er ikke utført i samsvar med dagens krav til sikkerhet. Trappen mangler håndløper langs veggen. Rekkverket er målt til ca. 88 cm, målt fra ferdig gulv, og er dermed lavere enn minimumskrav på oppføringstidspunktet som var 90 cm for rekkverk i trapp. Dagens krav til rekkverks høyde er på minimum 100 cm.
Trappen tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til sikker avgrensing og håndløper. Forholdet bør utbedres ved etablering av håndløper langs veggen og tilpasning/forhøyelse av eksisterende rekkverk til gjeldende krav.

Oppsummering **TG-2**

Innvendig trapp er fra byggeåret og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Trappen mangler håndløper langs veggen, og rekkverket er målt til ca. 88 cm fra ferdig gulv, som er lavere enn kravet på oppføringstidspunktet på 90 cm og dagens krav på minimum 100 cm. Manglende håndløper og for lavt rekkverk innebærer en økt risiko for fall og personskade. Forholdet bør utbedres ved etablering av håndløper langs veggen samt tilpasning eller forhøyelse av eksisterende rekkverk til gjeldende krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at rekkverket forhøyes til minimum 100 cm for å bedre sikkerheten. Videre anbefales det å montere håndløper langs veggen.

6.16 Kjøkken TG-1

Beskrivelse
Laminat på gulv, tapet på vegger og malt panel i himling med downlights. Kjøkkeninnredning fra ca 2015 med hvite høyglans fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Belegg mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn (ny i 2026), oppvaskmaskin og kjøleskuffer fra Norcool. Det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Det er montert avløpskvern under vasken. Spiseplass og utgang til terrasse.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkenet har laminat på gulv, tapet på vegger og malt panel med downlights i himling. Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2015 med hvite høyglans fronter, over- og underskap med lys under overskapene, samt flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandingsbatteri, og det er integrerte hvitevarer i form av induksjonsplatetopp, stekeovn (ny i 2026), oppvaskmaskin og kjøleskuffer. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Det anbefales å montere aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med kjøkkenvifte og utblåsning via yttervegg. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
I U-etg ble det åpnet tilgang til bod fra peisestuen og tidligere uinnredet bod er blitt delt i 3 rom, 2 boder og en garderobe med bl.a. oppsatte skap og benkeplate med en nedsenket vask. I tillegg ble det åpnet egen inngangsdør fra terreng til disse rommene. Så lenge rommene fortsatt brukes som boder er ikke endringene søknadspliktige tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Rekkverkshøyde er på ca. 88 cm over ferdig gulv, noe som er lavere enn minste krav ved byggeår på 90 cm og fra dagens krav på minimum 100 cm. Håndløper på vegg mangler, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Rekkverket måles til ca. 103 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger, men det anbefales å montere slike for bedre personsikkerhet. Det er etablert stige for feier på taket.	

6.18 Toalettrom: Toalett 1 etg. — TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Det er etablert klosett og servantskap med nedfelt servant og veggskap. Flislagt gulv og tapetserte vegger. Malt panel i himling.	
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Toalettrommet har flislagt gulv, tapetserte vegger og malt panel i himling. Rommet er utstyrt med klosett og servantskap med nedfelt servant og veggskap, og ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke påvist fukt eller skader, og funksjonstest av ventilasjon med papirark/røykampulle viste tilfredsstillende avtrekk. Det er ikke innebygd sisterne til klosettet, og det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

6.19 Toalettrom: Toalett U-etg. TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Det er etablert klosett og servantskap med nedfelt servant og veggskap. Flislagt gulv og tapetserte vegger. Malt panel i himling.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Toalettrommet har flislagt gulv, tapetserte vegger og malt panel i himling. Rommet er utstyrt med klosett og servantskap med nedfelt servant og veggskap, og ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke påvist fukt eller skader, og funksjonstest av ventilasjon med papirark/røykampulle viste tilfredsstillende avtrekk. Det er ikke innebygd sisterne til klosettet, og det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

6.20 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør med kvern i underkant vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Ved kjøkken renovering i 2015.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast. Ved kjøkkenrenovering i 2015 er det gjennomført arbeider på anlegget. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.21 Vannledninger TG-1



Vannmåler og hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Vannrør er ikke eldre enn 30 år og vurderingen sees i sammenheng med observasjoner og funksjon. Alder alene gir ikke grunnlag for tilstandsgrad, men økende alder medfører høyere sannsynlighet for svikt.

Oppsummering **TG-1**

Vannledningene er utført i kobber og stammer fra byggeåret i 1997. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Rørene fremstår med normal funksjon for alderen, og det ble ikke observert forhold som tilsier usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra byggeår. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**



Kursfortegnelse sikringsskap.

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeåret 1997, med automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det er ikke registrert manglende samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, og kursfortegnelse foreligger. Det er ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer fremstår tette. Ut fra anleggets alder anbefales det å innhente en el-kontroll for å bekrefte anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Eieren opplyste om at det i perioder tidligere år har vært en del maur, men har ikke vært tilfelle etter at skadedyrkontroll selskapet Pelias (PHM group AS) gjennomførte tiltak ca. i 2019.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Eier har opplyst at det i tidligere perioder har vært en del maur i boligen, men at dette ikke har vært tilfelle etter at skadedyrselskapet Pelias (PHM Group AS) gjennomførte tiltak omkring 2019. Det ble ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen.

6.24 Vannbåren varme — TG-2



Rørfordelerskap til vannbåren varme er plassert i vegg på vaskerom.

Type anlegg	**Gulvvarme**

Det er vannbåren gulvvarme i U-etg og på baderom i 1. etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

I 2024 ble det foretatt service og utbedringer på anlegget.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Boligen har vannbåren gulvvarme i underetasjen og på baderom i 1. etasje. I 2024 ble det foretatt service og utbedringer på anlegget. Det er ikke påvist lekkasjer, korrosjon eller skader ved synlige koblinger, ventiler eller gjennomføringer, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil. Vannrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsstans, og deler av anlegget må påregnes utskiftet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble foretatt service og utskiftning av deler i anlegget i 2024, men vannrørene har nådd en alder (snart 30 år) som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsstans, og deler av anlegget må påregnes utskiftet på sikt.

6.25 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Varmepumpe er fra 2009.	
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Boligen har varmepumpe fra 2009 som varmekilde. Anlegget er tilfredsstillende servet, og eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Varmepumpen har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og forventet gjenværende levetid. Det må derfor påregnes utskifting eller reparasjon i løpet av de nærmeste årene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årlig service anbefales på anlegget, men basert på alder bør det påregnes utskifting i løpet av de nærmeste årene.

6.26 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1996**
Størrelse	**287 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen på 287 liter er fra 1996 og er plassert på gulv i vaskerommet. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder på befaringstidspunktet. Berederen har imidlertid en alder på nærmere 30 år og har dermed passert forventet levetid, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og driftsstans med berederens alder, og utskifting må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

6.27 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på våtrom og på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering **TG-1**

Boligen ventileres ved naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene, med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Løsningen oppfyller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering av boliger. En underdimensjonert ventilasjon kan over tid gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og kondensproblemer, særlig ved høy bruk og lite lufting.

6.28 Våtrom: Baderom 1 etg. TG-3



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innmurt speil med lys over, gulvmontert klosett og dusjsone med dusjvegg i herdet glass. Vannbåren varme i gulv og panelhimling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom.

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene på badet er flislagte. Det er montert vindu eller dør i våtsonen, men materialet vurderes som egnet for denne plasseringen. Ved kontroll ble det ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

En liten overflate skade på en gulvflis, uten betydning for funksjon eller det byggetekniske.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Gulvet har flislagt overflate. Det ble registrert en mindre overflateskade på en gulvflis, uten betydning for det byggetekniske. Det ble ikke påvist riss, sprekker i fuger, bom bak flis eller tegn på fukt-, sopp- eller råteskader. Det er imidlertid påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet fremfor å renne til sluk, med økt risiko for fukt over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**

Det er ikke observert eventuell type membran i våtrommet.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt

Beskrivelse:
Det er ikke mulig å undersøke membran og klemring rundt sluk fordi det er blitt påført ekstra flislim over dette området noe som gjør undersøkelsen umulig.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Beskrivelse:
Tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Våtrommet har plastsluk, og type membran/tettesjikt er ikke mulig å fastslå. Ved dørterskel er det avvik fra kravet om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran, noe som gir økt risiko for vannlekkasje ut av våtsonen. Overgangen mellom membran og klemring rundt sluk lar seg ikke inspisere fordi det er påført ekstra flislim over området, slik at tilstanden i denne kritiske detaljen ikke kan vurderes. Tettesjiktet er etablert før år 2000 og har overskredet forventet brukstid, og selv om det ikke er registrert konkrete tegn til funksjonssvikt, foreligger det økt risiko for skjulte fukt- og følgeskader. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes fare for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og full utskifting av membran og tettesjikt bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette anbefales det installering av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og klosett. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har ikke innebygd sisterne. Basert på det som er tilgjengelig for besiktigelse, fremstår sanitærutstyret å være i tilfredsstillende stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot baderommets våtsone. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet ble det ikke registrert skadelig fukt. Målingene ble utført med digital Protimeter og Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler, i tillegg til søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Registreringen gjelder området der hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er fagmessig utført. Uten slik dokumentasjon er det knyttet usikkerhet til våtrommets tilstand, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.29 Våtrom: Baderom U-etg. TG-3



Baderomssluk plassert under dusjkabinett.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende stue.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, dusjkabinett og badekar. Vannbåren varme i gulv og panelhimling med downlights. Tilgang til badstue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eieren opplyser av det ble lagt flis på flis på gulvet i 2024.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene på badet har flisoverflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i tilfredsstillende stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det er registrert hullyd under flere fliser.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Ved kontroll ble det registrert hullyd (bom) under flere fliser, noe som indikerer manglende heft mellom flis og underlag. Videre er det påvist avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen. Det er ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader, og lekkasjevann fra installasjoner vurderes å nå sluket. Bom bak fliser innebærer risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid, og utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet i stedet for å renne mot sluket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre berørte fliser slik at gulvet er tett. Bom virker til å være omfattende og eventuell tettesjikt kan være berørt, derfor anbefales det at arbeidet utføres av fagkyndig.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**

Det er ikke observert eventuell type membran i våtrommet.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Beskrivelse:
Tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Våtrommet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Type membran/tettesjikt er ikke bekreftet ved befaringen. Det er registrert avvik ved at høydeforskjellen på det vanntette sjiktet ved dørterskel er mindre enn kravet på minimum 25 mm fra topp sluk til topp membran. Tettesjiktet er etablert før år 2000 og har nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Alderen medfører økt risiko for svikt i tettesjiktet med påfølgende fare for fukt- og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Utskifting av membran/tettesjikt bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Dusjkabinett, Badekar**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Badet har baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og badekar. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har ikke innebygd sisterne. Sanitærutstyret fremstår i normal stand for boligens alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er foretatt fra WC-rom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende WC-rom mot våtsonen på baderommet. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet med digital Protimeter og Protimeter MMS3 ble det ikke registrert skadelig fukt. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Målingene gjelder området der hulltaking er foretatt, og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er fagmessig utført. Uten slik dokumentasjon er det knyttet usikkerhet til våtrommets tilstand, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.30 Våtrom: Vaskerom TG-3



Sluk på vaskeroms gulv.

Generell beskrivelse

Vaskerom har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum i stål. Varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, kjølehjørne, vannmåler med hovedstoppekran og rørfordeling til vannbåren varme er plassert på rommet. Vannbåren varme i gulv og malt panelhimling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene på våtrom har flisoverflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i tilfredsstillende stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det er registrert hullyd under flere fliser.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Det er registrert hullyd under flere fliser, noe som indikerer bom (hulrom) mellom flis og underlag. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader, og rommet er et vaskerom uten dusj, slik at fallforhold i dusjsone ikke er aktuelt. Bom bak fliser innebærer en risiko for at fliser kan løsne eller sprekke over tid, og bør følges opp for å unngå videre skadeutvikling.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Annet**

Det er ikke observert membran.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Beskrivelse:
Tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

Våtrommet har sluk i plast, og det er ikke observert membran på rommet. Det er registrert avvik ved at høydeforskjellen fra topp sluk til overkant tettesjikt ved dørterskel er mindre enn kravet på 25 mm, noe som gir økt risiko for at vann kan trekke ut av våtsonen. Tettesjiktet er etablert før år 2000 og har nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men på grunn av alder og økt risiko for svikt er tilstandsgraden satt til TG3. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes økt risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. En utbedring vil normalt innebære full rehabilitering av våtrommet med etablering av nytt tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Servant**

Det er etablert benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum i stål. Varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, kjølehjørne, vannmåler med hovedstoppekran og rørfordeling til vannbåren varme er plassert på rommet. Vannbåren varme i gulv og malt panelhimling.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Rommet har servant med benkeplate i laminat og nedfelt vaskekum i stål. På rommet er det plassert varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, kjølehjørne, vannmåler med hovedstoppekran og rørfordeling til vannbåren varme, samt vannbåren varme i gulv og malt panelhimling. Det ble ikke registrert skader på utstyr og innredning. Klosett har ikke innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da dette er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår og har oppgraderingsbehov. Det er i stedet utført fuktmåling/fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsonen. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt, verken fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet er med membran/tettesjikt fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er fagmessig utført. Uten slik dokumentasjon er det knyttet usikkerhet til våtrommets tilstand, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.31 Innkjørsel

Beskrivelse
Eieren fremviste to drensrør som kommer fra naboene eiendom (plassert mellom steinene til støttemur). Det er ikke mulig for takstmannen å vite hvor eventuelt vann kommer fra og gjennom til disse rørene, men opplegget virker kjent fra andre installasjoner og det dreier seg trolig om bortføring av vannansamlinger fra taket til naboens bolig. Ved store nedbørsmengder vil området ved garasjen og innkjørselen til eiendommen kunne bli belastet med store mengder med vann, is o. l. Det anbefales å kontakte naboen for å finne ut av dette og eventuelt tilpasse avregning på en annen måte som ikke kan skade kontraksjoner som tilhører boligen i Torpveien 30 C.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

U. etasje



1. etasje



8. Vedlegg

8.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

ASKER OG BÆRUM BRANN OG REDNING

Vår referanse
24/00516-1

Dato
16.02.2024

Trond Torgunrud
Torpveien 30 C
1389 HEGGEDAL

3203/69/73 - Torpveien 30C - 1389 Heggedal - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg 2024

Personer til stede på tilsynet:
For eier: Inger Marie Torgunrud
For Asker og Bærum Brann og Redning IKS: Kjetil Uggen Hansen

Saken gjelder
Asker og Bærum brann og redning IKS (ABBR) gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 16.02.2024.

Formålet med tilsynet var å vurdere forhold ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging[1].

Oppsummering av tilsynet
Tilsynet viste ingen avvik som krever tilbakemelding til ABBR.
ABBR anser tilsynet som avsluttet.

Det ble oppdaget andre funn under tilsynet som kan ha betydning for brannsikkerheten men ikke går under definisjonen avvik.
Tilsynet er en visuell inspeksjon, det kan finnes feil og mangler ved fyringsanlegget som ikke har blitt avdekket under tilsynet. Det er eiers ansvar at brannsikkerheten og fyringsanlegget er intakt og fungerer som forutsatt.

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet:
Funn: Under tilsynet ble det avdekket at brannslokningsapparat var defekt.

Asker og Bærum brann og redning IKS
Postadr.: Katrineåsveien 20, 1440 RØyken
Besøksadr.: Fredtunveien 5 1386 Asker
Telefon: 66 76 42 00
E-post: post@abbr.no
Nettside: www.abbr.no
Org. nr.: 980 358 380
Bank: 1503.27.76490

- [1] Forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging

Kommentar:
Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom.

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver.
- Skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
- Skum- eller vannaparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm, med fast tilkoblet vannforsyningsnett

Hjemmelsgrunnlag for tilsyn
Brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h
Forskrift om brannforebygging §§ 6 og 17

Definisjoner

Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik:	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Andre forhold:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av tilsyn med fyringsanlegg.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjon for avvik

Korrespondanse i saken
All korrespondanse i saken merkes med «**tilsynsobjekt» og vår referanse** og sendes per. e-post til post@abbr.no eller per post til: Asker og Bærum brann og redning IKS, Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN.

Med hilsen

Kjetil Uggen Hansen

Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Inger Marie Torgunrud	9578-5999-4-1043943	2026-10-14 15:21:55
Trond Torgunrud	9578-5999-4-4225831	2026-10-12 17:34:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
33-0132/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torpveien 30C, 1389 HEGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Inger Marie Torgunrud, Trond Torgunrud

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mai 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 1336722
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: satt nye fliser uten på gamle fliser.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ENVIROPROCESS NORWAY AS sluk

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: rørlegger terje vaaten har utført noe arbeid med sluk og noe på vannbårnvarme

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: byttet vindski på garasjen 07.10.2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen feil/mangler

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borch elektro har gått over det elektriske anlegget

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 ble det gjort arbeid i nabolaget for å forbedre vanntrykk.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? godkjent målinger, 2023

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: saltutslag i bod, men utbedret ved å sette inn varme og elektrisk vifte etter inspeksjon av blikkenslager Rune Røysing i juni 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: perioder med maur, men ikke noe etter skadefirma har vært der for 7 år siden. pelias.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: har hatt takstmann i september 2026 i forbindelse med salget.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? har oppmålinger fra det var nytt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: personlig nabokrangel som har pågått over tid, og grunnen til flyttingen.

---

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

Ja

Beskriv: nabo har lagt drennering i vår mur uten samtykke og plantet et tre som påvirker muren, mail om retting er sendt senest høst 2026.

---

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

Ja

Beskriv: tinglyst 2 grensehekker.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0132/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Trond Torgunrud	**2026-10-12**	**Inger Marie Torgunrud**	**2026-10-14**

Identifikasjon

bankID Trond Torgunrud

Identifikasjon

bankID Inger Marie Torgunrud

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Torpveien 30C, 1389 HEGGEDAL**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371263**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16244546**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **73**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **256,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **256,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **166,02**

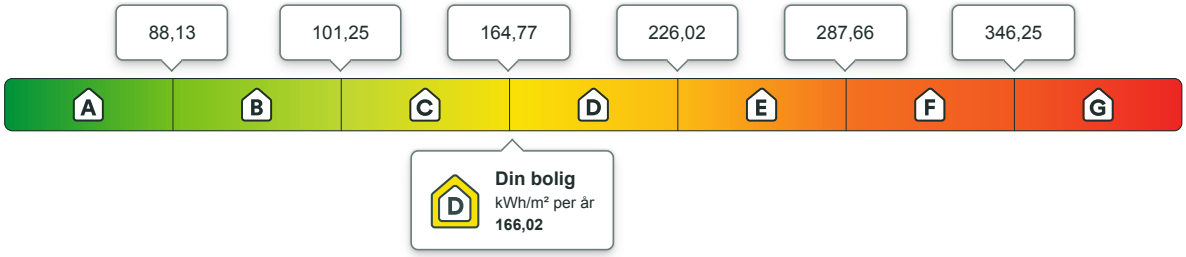
Torpveien 30C, 1389 HEGGEDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
46 643,57	**182,20**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

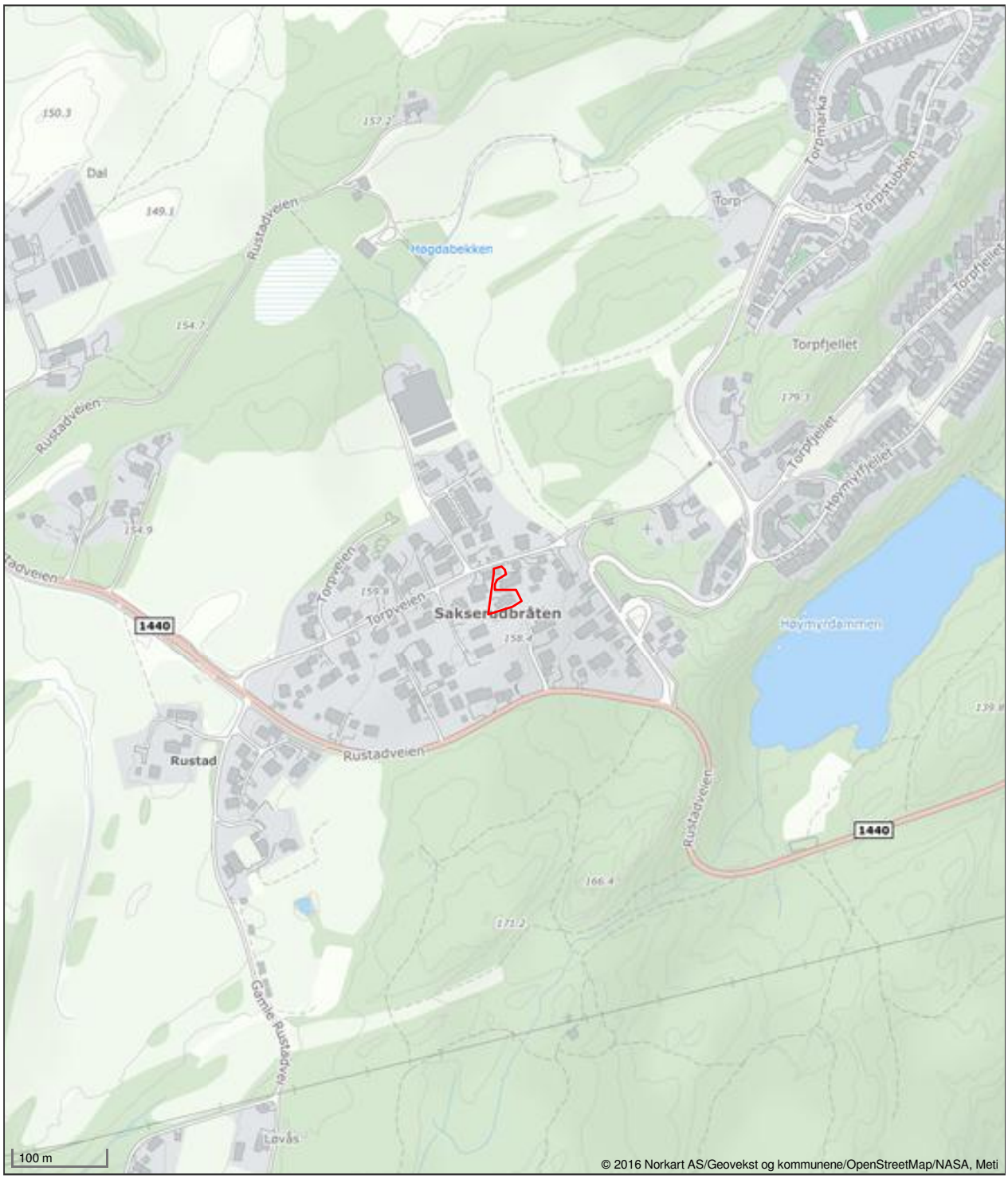
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 05.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 69/73//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 69, Bruksnr 73	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Torpveien 30 C, gatenr 1363	**Grunnkrets:**	1510	Gui
	1389 Heggedal	**Valgkrets:**	6	Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070302	Heggedal
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Vestre Del	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.12.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	839,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/69/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.12.2023	Berørt	3203/69/6	0,0
	Matrikkelført:	13.12.2023	Berørt	3203/69/72	0,0
			Berørt	3203/69/73	0,0
			Berørt	3203/69/84	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/69/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	23.05.2018	Avgiver	3203/69/74	-0,2
	Matrikkelført:	05.06.2018	Berørt	3203/69/31	0,0
			Berørt	3203/69/73	0,0
			Berørt	3203/69/115	0,0
			Mottaker	3203/69/37	0,1
Kartforretning	Forretning:	27.07.2006	Mottaker	3203/69/73	839,6
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	26.07.2006	Avgiver	3203/69/73	-6,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/69/6	6,8
Grensejustering	Forretning:	26.07.2006	Avgiver	3203/69/6	-15,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/69/73	15,1
Grensejustering	Forretning:	25.05.1998	Avgiver	3203/69/16	-4,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/69/73	4,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.05.1997	Avgiver	3203/69/73	-56,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/69/84	56,3
Grensejustering	Forretning:	27.05.1997	Avgiver	3203/69/6	-151,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/69/73	151,5
Grensejustering	Forretning:	27.05.1997	Avgiver	3203/69/73	-195,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/69/6	195,9
Kartforretning	Forretning:	27.05.1997	Mottaker	3203/69/73	827,1
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.12.1990	Avgiver	3203/69/6	-927,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/69/73	927,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torpveien 30 C	H0101	Bolig	229,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.07.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	229,0	Igangset.till.:	17.09.1996
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	229,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.05.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16244546			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			113,0		113,0				
H01	1		116,0		116,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torpveien 30 C	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.07.1996
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	17.09.1996
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16244554			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Torgunrud, Trond

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



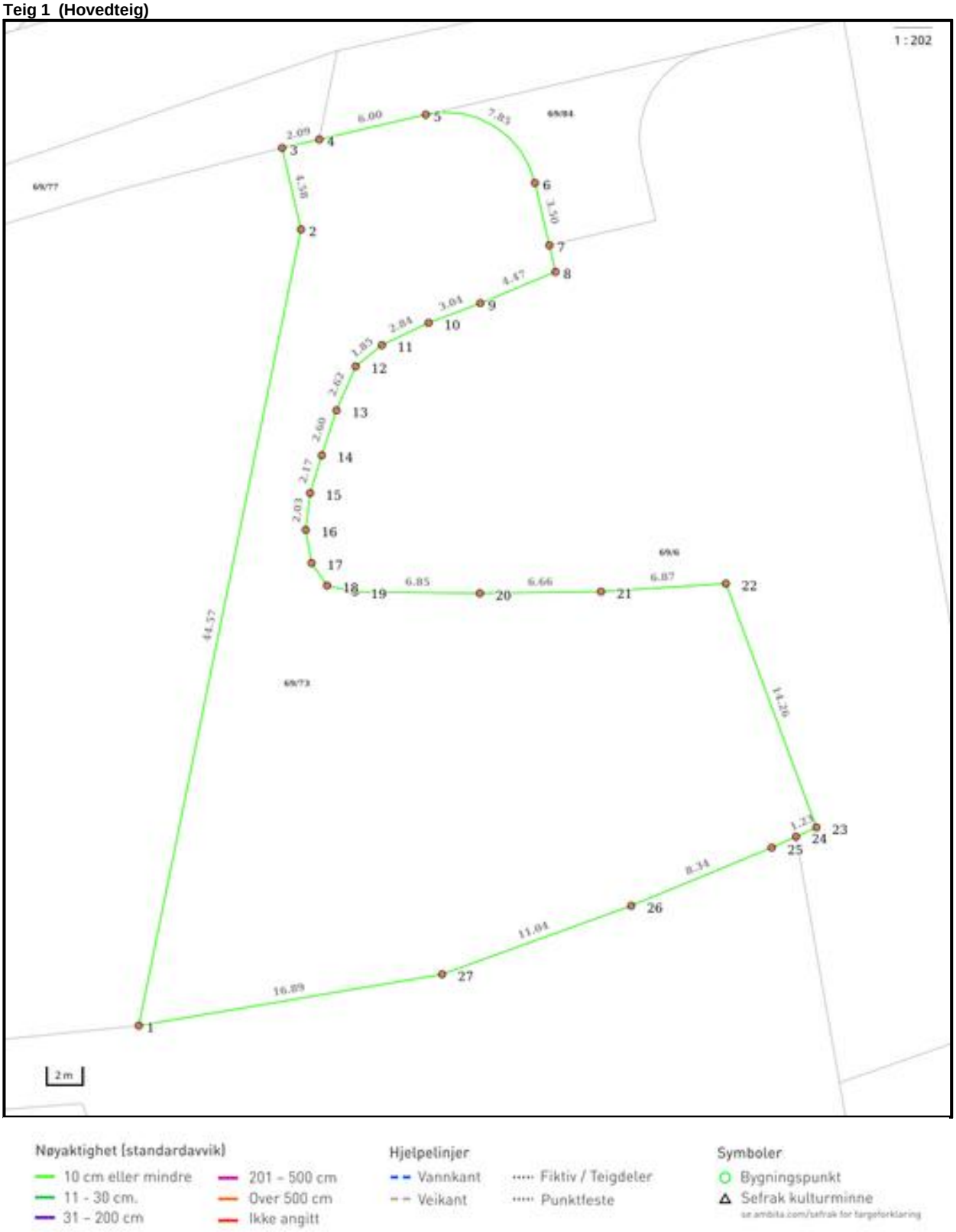
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 839,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 007,00	582 213,29	44,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 051,30	582 218,21	4,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 628 055,65	582 216,77	2,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 056,30	582 218,76	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 058,18	582 224,46	7,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 054,99	582 230,77	3,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 628 051,66	582 231,86	1,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 628 050,24	582 232,33	4,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 628 048,15	582 228,38	3,04m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
10	6 628 046,82	582 225,65	2,84m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
11	6 628 045,38	582 223,20	1,85m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
12	6 628 044,08	582 221,88	2,62m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
13	6 628 041,59	582 221,05	2,60m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
14	6 628 039,06	582 220,47	2,17m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
15	6 628 036,94	582 220,02	2,03m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
16	6 628 034,91	582 219,96	1,84m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
17	6 628 033,13	582 220,44	1,51m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
18	6 628 031,97	582 221,40	1,57m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
19	6 628 031,77	582 222,96	6,85m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
20	6 628 032,31	582 229,79	6,66m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
21	6 628 033,00	582 236,41	6,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 628 034,06	582 243,20	14,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 628 021,19	582 249,35	1,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 628 020,58	582 248,28	1,46m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 628 019,86	582 247,01	8,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 628 015,99	582 239,62	11,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 628 011,31	582 229,62	16,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Trond Torgunrud
Torpveien 30c

1380 HEGGEDAL

DERES REF.:	VÅR REF.:	ARKIVNR: L 45	DATO:
	TEBYMBA	~~L42 &04~~ BY69/73	10.12.97
	S96/05400	L047027/97	

GBNR. 69/73 FERDIGATTEST ENEBOLIG
TORPVEIEN 30 C BYGGHERRE: TROND TORGUNRUD

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for overnevnte bygg, approbert 12.07.96.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt den 16.05.97, og ut fra den rapport som er mottatt her 03.12.97 om gjennomføringen av tidligere mangler, er det ikke funnet noe som strider mot vilkårene i approbasjonen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Endelige tegninger mottatt her 02.06.97 er lagt til grunn for ferdigattesten.

Med hilsen

Morten Bastrup
Overingeniør

Kopi: Hetra Ark. Tjenester
Trond Heltberg
Postboks 72
1380 Heggedal

Knud Askers vei 24
Postboks 353
1371 Asker

Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202

Org.nr. 944 382 038 mva.

5

BEFARINGSPROTOKOLL - ENEBOLIG FOR FAMILIEN TORGUNRUD - TORPVEIEN 30 c

Ansvarshavende : Trond Heltberg HETRA - ark. tjenester - Gjellumlia 16, 1380 HEGGEDAL

Bygningsvesenet har godkjent sokkelhøyde ved ing.Bastrup for huset. Høyden er kontrollert iorden av ansvarshavende. Referansehøyde ca 10 cm under ok.vindu på nabohus - Torbjørn Løvås i Sør.

01.10.96 Starter spregning - gravearbeider på tomten - får beskjed om å bruke vann ved rivearbeidene.

25.10.96 Starter muring av Leca yttermurer iht. tegning M:1:50
Asker Oppm.Vesen Terje Pedersen har kontrollert og funnet hjørner iorden.

01.11 .96 Leca grunnmur kontrollert i samsvar med tegninger - stålbjelker opplagt og kontrollert -bjelkene er ferdig behandlet og primet fra Norstål as

04.11.96 Bjelkelaget og stålbjelker kontrollert og godkjent. Opplegget i flensene på stålbjelkene er utført tilfredsstillende, og bjelkene er lasket i topp. Det er lagt papp på stålbjelkene for å hindre knirk. Oppleggspunktene er forsterket med 2 stk stendere på hver side av stålbjelkene. Det er benyttet 73x198 mm bjelkelag i stuedel.

08.11.96 Bindingsverket er kontrollert og funnet iorden - det legges doble toppsviller av 48x148mm- 2 stk 48x198 mm for bæring over vinduer. På grunn av behov om bedre bæring over skyvedørsfelt - benyttes 3 stk 48x198 mm

26.11.96 Takstoler kontrollert og funnet iorden. Det er benyttet Ranit undertak - 30x48 mm lekter til takstein- det skal benyttes Zanda takstein.

28.11.96 Takstein ferdig lagt på sløyfer og lekter.

10.12.96 Bind.verk - utv. vegger isolert ferdig og besiktiget. Byggherren har selv utført isolasjonsarbeidet og har vært meget nøye. Bjelkelag er fullisolert. Vinduer er innsatt og det er benyttet kiler ,skum samt dytteremse.

15.01.97 Gulvene i sokkeletasjen er ferdig isolert med 8 cm Styrofoam og 8 cm påstøp. Det er lagt armeringsnett med god overlapping - type
K-131 på stoler H-40 mm. Det er lagt selvbåren varme i hele underetg .Rørene klare for innstøping. Rørlegger har gjort seg ferdig med alle oppstikk.

20.01.97 Delevegger er ferdige i hovedleilighet og elektriker er stort sett ferdig med rørføringer. Dørplasseringer er noe endret iht. innsendte tegninger. Tegninger vil bli korrigert og innsendt bygningsvesenet senere. Dør til wc er foreslått lukket fra bad. Byggherre ønsker separat wc og egen wc-stol på bad. Dette er imøtekommet.

01.02.97 Det vil bli lagt sjult anlegg for røykvarslere/brannvarsling - røykvarslere seriekoples.

10.02.97 Membraner på bad lagt av Fred Olsen og er kontrollert - funnet iorden.

12.02.97 Rør til sentralstøvsuger er fremlagt og kontrollert. Andre rør ifm. ventilasjon er funnet iorden. Det skal benyttes mekanisk avtrekk fra alle våtrom / wc / bad. Agragat blir stående på loftet. Lufting av kloakk/soil er tatt opp med rørlegger og blir lagt fra badet i h.etg i 148 mm vegg.

20.02.97 Kanaler ifm. ventilasjon er ført til over loft - dimensjoner kontrollert - rørtrasè funnet i orden. (se mangler)

01.03.97 Det er montert seriekoplede brannvarslere i boligen - det anordnes varslere i alle soverom samt ifm. trapp i u.etg. Monteres av firma Brannsikring , Asker.

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk. 03 DES. 1997
L:046076/97 S:96/05400
Arkiv: 69/73 L42

forts.side 2

Befaringsprotokoll - enebolig for familien Torgunrud - Torpveien 30 c - Heggedal

20.03.97 Trapp ferdig montert - rekkverk og høyder er kontrollert og funnet iorden.Tretrapp AS

23.06.97 Pipe og peis er ferdig murt. Feieluke har nødvendig avstand til trevirke / trevegg. Feieluke/ pipeløpene er ferdig bunnet med fall slik at vann ikke kan renne ut i rommet. Beslag under feieluke er montert.

30.03.97 Det er lagt Leca dekke-elementer over terrenget ved terrassen istedenfor påstøp og avretting for belegningsstein. Dekket er i 20 cm tykkelse oger dimensjonert for belegningsstein.

15.06.97 Flisarbeider er fullført i sin helhet. Membraner og flisarbeidene er utført iht. forskriftene - våtromsnormen. Det er benyttet Laticrete flislim og fugemasser, samt fliser av akseptabel kvalitet. Det er påsmurt flytemembran på gipsvegger - i bad og vaskerom i sokkeletasje også i gipstak under panelt himling.

02.06.97 Kjøkken og baderomsinnredning montert. Noen små mangler er tatt opp med NOREMA og fremkommer i uke 20 / 21.Mangler avhjulpet 1.6.97

08.05.97 Spenning er påsatt fra Verket, og kjøkkenmaskiner etc.er sjekket.

12.09.97 Rekkverk på terrasse og balkong er montert ferdig - tett rekkverk.

Det er oppført tak over inngangsparti iht. avtale med overing. Bastrup. Nye reviderte tegninger er innsendt.

Oppsetting av diverse steinmurerer utført - korrigering av grense mot Brandshaug -tørr-mur flyttet noe.

Nummerskilt iht. lov om nummerskilting er oppsatt.

16.05.97 Møte med overing. Morten Bastrup

Tilstede : byggherren og ansvarshavende.

Gjenstående arbeider pr. 16.05.97 er utført i sin helhet.

Mangler : Ventilasjonskanal på loft - samlestokk må isoleres - er tatt opp med byggherren og blir utført av blikkenslager før 1.12.97

Forblending av fasade mot adkomst med skifer er ikke utført - dette utføres sommeren 98 - arbeidene har ingenting med utstedelse av ferdigattest å gjøre da veggene er forsvarlig pusset.

Ferdigattest : Ber om å få oversendt ferdigattest da gjenstående arbeider i sin helhet er ferdig utført.

Heggedal, 29.11.97

Trond Heltberg

Kopi er tilsendt : Byggherren og tømrermester Trond Nilsen

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk. 03 DES. 1997
L: S:
Arkiv:

ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Trond Torgunrud
Gml. Heggedalsvei 33

1380 HEGGEDAL

DERES REF.:	VÅR REF.:	ARKIVNR:	DATO:
	TEBYMBA S96/05400	L42 &18-BY69/73 L019976/97	23.05.97

GNR. 69, BNR. 73 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE NYBYGG ENEBOLIG TORPVEIEN 30 C
BYGGHERRE: TROND TORGUNRUD

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen midlertidig brukstillatelse for overnevnte bygg, approbert 12.07.96.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt den 16.05.97, og det gis herved midlertidig brukstillatelse for hele bygningen.

Saksbehandler må kontaktes for utstedelse av ferdigattest når følgende arbeid er utført:

Arbeidet må være fullført innen: 01.10.97

1. Utvedig panel med diverse beslag. Utvendig puss av grunnmur.
2. Overbygg over inngangsparti.
3. Pipe mures over tak.
4. Balkong / terrasse fra hagestue.
5. Opparbeidelse av parkeringsareal med rette høyde over veinivå.

Med hilsen

Morten Bastrup
Avdelingsingeniør

Kopi: Torgunrud
Torpveien 30c
1380 Heggedal

Knud Askers vei 24
Postboks 353
1371 Asker

Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36
Telefax: 66 76 80 88

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202

Org.nr. 944 382 038 mva.

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 23 MAI 1997
L: 02278/97 S: 96/05400
Arkiv: 69/73 L42 &18

GULT SKJEMA

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Til: Asker Kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker

Veiadresse: TORPVEIEN 30 C, Gnr. 69, bnr. 73, tomt nr. .....

Bygningens art: ENEBOLIG

Byggherre: TROND TORGUN RUD

Ansvarshavende: TROND HELTBERG

Bygningslovens § 99, pkt. 2, sier: Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

I henhold til overstående, søkes det om å få ta bygget i bruk midlertidig.

Ansvarshavendes påtegning: Jeg erklærer herved at byggearbeidene er utført i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. Jeg har oppfylt de betingelser som er satt i approbasjon og byggetillatelse. Gjenstående arbeider har ikke betydning for husets eller beboernes sikkerhet og velferd.

Sted HEGGEDAL Dato 11/5-97

Trond Heltberg
Underskrift

NB! For raskest mulig behandling, bør ansvarshavende/byggeherre selv ta direkte kontakt med de etater som er nevnt nedenfor. «Vann og avløp» gir ikke påtegning før ferdigmelding fra rørlegger er innlevert.
Bygningsvesenet gir ikke ut midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før nødvendige påtegninger er innhentet.

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet[1]): .....

Ingeniørvesenet SANITÆRTEKNISK I ORDEN 13/5-97 T. R.

Vann- og avløp: .....

Veg, adkomst Adkomstveien må tilbakeføres

Dato 5/97 F. Asmo.

[1]) I bolig uten fyring med flytende brensel er det **ikke** nødvendig å innhente Brannvesenets påtegning.

ETTERKONTROLL AV HUSPLASSERING

Byggherre

Trond Torgrimrud

Gnr. Bnr. Arbeidssted

69/73 Torpveien 30c

Etterkontroll av plassering OK!

Oslo ...den 24/09.96

Vegard Pedersen

Underskrift

Utskriftsdato: 05.10.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torpveien 30C, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 426,40 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	5 185,56 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	73	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torpveien 30C, 1389 HEGGEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 840 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 840 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220164
Navn	Sakserudbråten
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/536/164_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 839 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

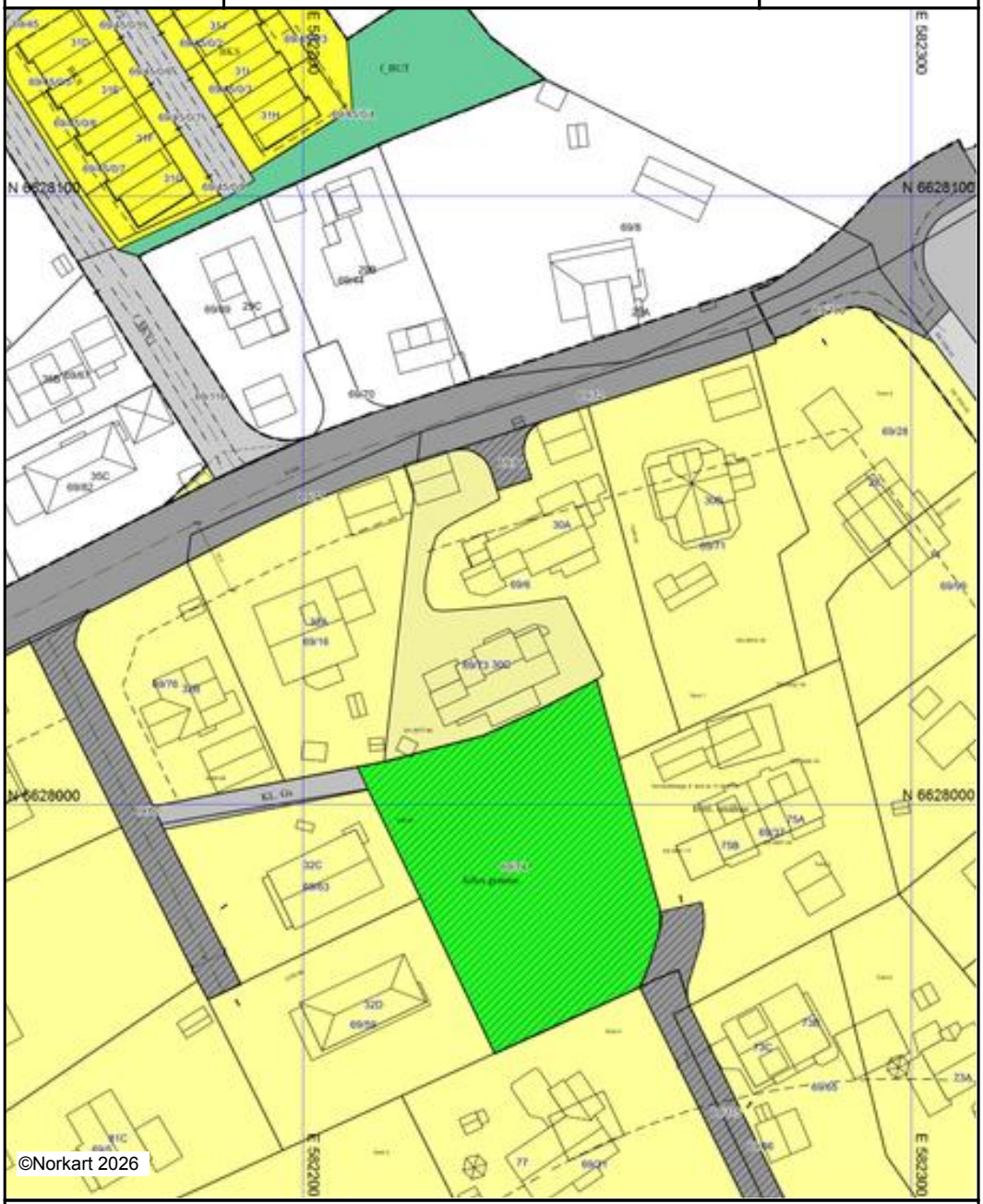
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 69/73
Adresse: Torpveien 30C
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

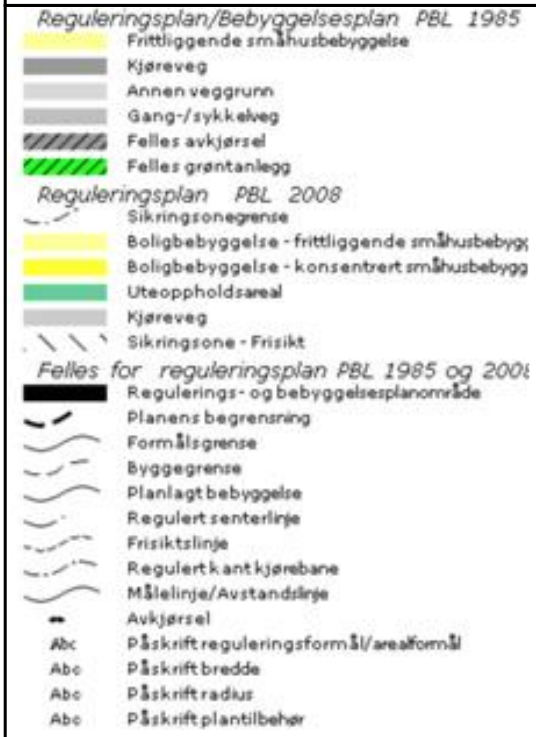
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 69/73
Adresse: Torpveien 30C
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

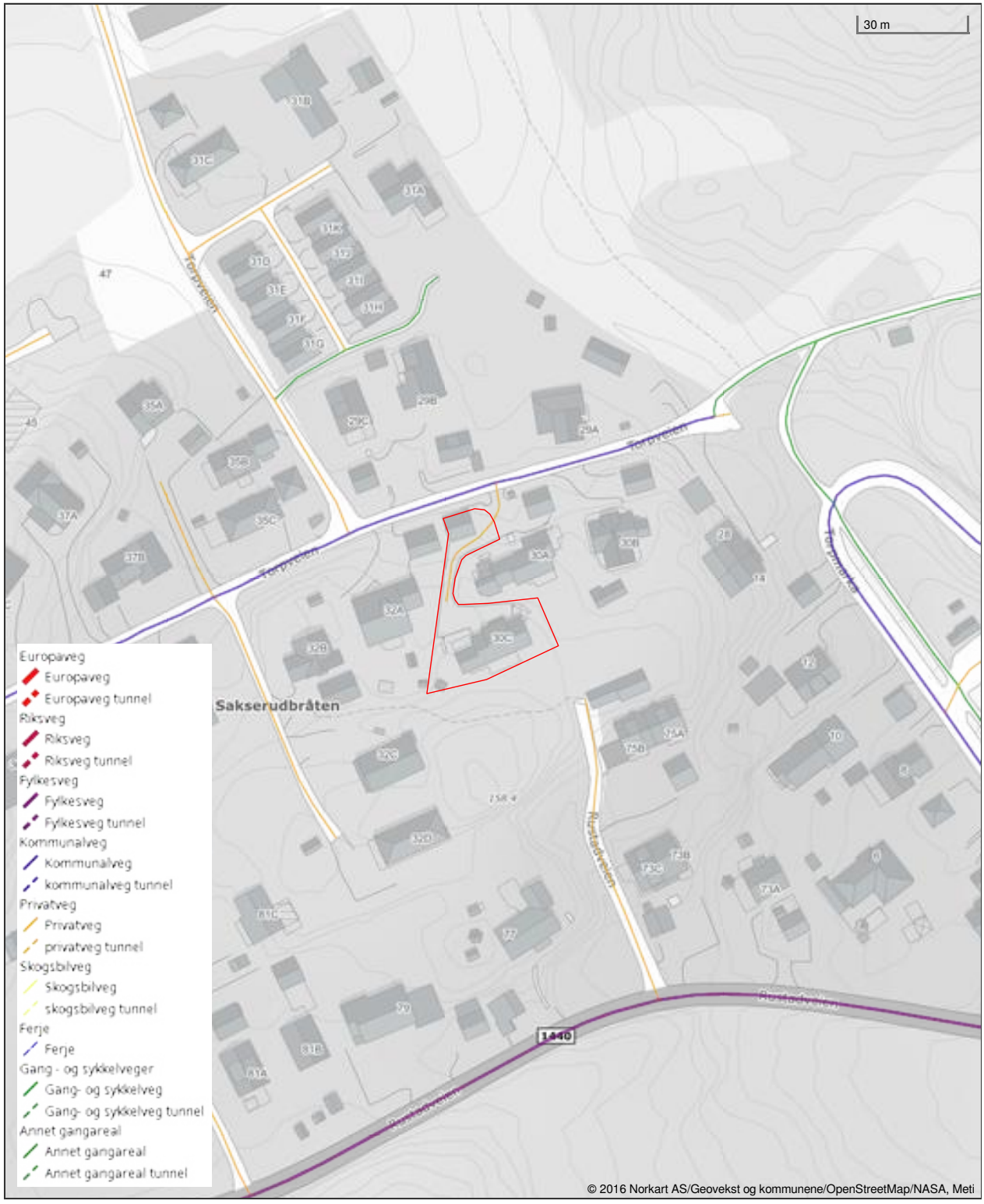
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 05.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 69/73//



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.

Rett kopi bekreftes:

BORGARTING LAGMANNSRETT

KJENNELSE

Avsagt: 26.11.2019 i Borgarting lagmannsrett

Saksnr.: 19-074887ASD-BORG/01 og 19-074886ASK-BORG/01

Dommer: Lagdommer Tine Kari Nordengen

Saken gjelder: Nabotvist

Doknr: 1175426 Tinglyst: 22.09.2021
STATENS KARTVERK

Tangen Consulting AS

mot

Liv Kristin Wollan	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Inger Marie Torgunrud	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Cato Hansen	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Helge Adelstein Eliassen	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Kim Haakon Fredriksen	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Trond Torgunrud	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Linn Rosenlund	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Ragnhild Margrete Hansen	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Iuliana Mihaela Necoara	Advokat Lars-Henrik Windhaug

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

KJENNELSE

Sakene kom inn til retten 14.05.2019. Under rettsmeklingsmøte 26. november 2019 kl. 0930kom partene fram til en minnelig ordning, og inngikk rettsforlik. Forliket omfatter også sakskostnadene.

Partene har begjært sakene hevet, og retten tar begjæringen til følge.

SLUTNING

Sak nr. 19-074887ASD-BORG/01 og 19-074886ASK-BORG/01 heves.

Retten hevet

Tine Kari Nordengen

Kjennelsen ble lest opp og anses derved som forkynt for partene.

Partene har frafalt retten til å anke hevingskjennelsen.

RETT KOPI
25/5-21

BORGARTING LAGMANNSRETT

Dokument i samsvar med undertegnet original:
Beate Kyung Næss (Signert elektronisk)

BORGARTING LAGMANNSRETT

RETTSMEKLINGSPROTOKOLL

Den 26.11.2019 i Borgarting lagmannsrett, ble det for lukkede dører holdt møte etter reglene om rettsmekling.

Saksnr.: 19-074887ASD-BORG/01 og 19-074886ASK-BORG/01

Rettsmekler:
Lagdommer Tine Kari Nordengen

Saken gjelder: Nabotvist

Tangen Consulting AS

mot

Liv Kristin Wollan	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Inger Marie Torgunrud	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Cato Hansen	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Helge Adelstein Eliassen	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Kim Haakon Fredriksen	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Trond Torgunrud	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Linn Rosenlund	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Ragnhild Margrete Hansen	Advokat Lars-Henrik Windhaug
Iuliana Mihaela Necoara	Advokat Lars-Henrik Windhaug

Til stede:
For Tangen Consulting AS møtte Erik Tangen, som er styreleder, daglig leder og eneeier av selskapet.

Kim Fredriksen/Ragnhild Hansen, Liv Kristin Wollan/Helge Eliassen, Cato Hansen og Inger Marie Torgunrud møtte sammen med sin prosessfullmektig, advokat Lars-Erik Windhaug.

For Iuliana Necoara, Linn Rosenlund og Trond Torgunrud møtte prosessfullmektigen, advokat Lars-Erik Windhaug.

Rettsmekleren hadde saksdokumentene.

Det var ingen innvendinger mot rettsmeklerens habilitet.

Rettsmekleren redegjorde for rettsmeklingsordningen. Partene ble gjort kjent med bestemmelsen i tvisteloven § 8-6 om taushetsplikt for deltakerne i rettsmeklingen.

Partene ble gjort kjent med muligheten for å inngå rettsforlik eller utenrettslig forlik dersom det blir oppnådd enighet under meklingen. Partene ble også gjort kjent med at andre dommere vil dømme i saken dersom den ikke løses ved meklingen, og at taushetsplikten for fratredende rettsmekler også gjelder overfor de dommeren som skal behandle saken videre.

Framgangsmåten for meklingen ble fastsatt i samråd med partene.

Partene innledet deretter forhandlinger under ledelse av rettsmekleren.

Det ble oppnådd enighet mellom partene, som ønsket å inngå rettsforlik. Før forliket ble inngått, ble partene orientert om virkningen av rettsforlik, jf. tvisteloven § 19-12.

RETTSFORLIK

Tangen Consulting AS, som er eier og hjemmelshaver til gnr. 69, bnr. 37, i Asker kommune, og Kim Fredriksen/Ragnhild Hansen, Liv Kristin Wollan/Helge Eliassen, Cato Hansen/Linn Rosenlund, Inger Marie Torgunrud/Trond Torgunrud og Iuliana Necoara (heretter Naboene) har ved inngåelsen av dette rettsforliket kommet frem til en omforent totalløsning på tvisten knyttet til gnr. 69, bnr. 37 (heretter Eiendommen). Forliket innebærer at Tangen Consulting AS river det påbegynte tiltaket og flytter dette i sydvestlig retning på en slik måte at det kommer lenger bort og lavere i terrenget sett fra Naboenes eiendommer sammenlignet med den påbegynte plasseringen. Så lenge Tangen Consulting AS flytter huset til den omforente plasseringsfirkanten vil Naboene akseptere at det bygges en tomannsbolig over tre plan og to garasjer til tross for servitutt tinglyst på Eiendommen 21. august 1962 (1962/3315-2/100).

For å sikre at det ikke blir bygget på toppen av kollen skal Tangen Consulting AS som ledd i denne avtalen selge et areal stort ca. 675,3 kvm (heretter Arealet) av Eiendommen til Naboene.

Forliksavtalens innhold

1. Tangen Consulting AS forplikter seg til å sørge for at delingsvedtaket av 26. juni 2017, med unntak for makeskiftet (som er gjennomført), skal reverseres. Partene overlater til det offentlige (Statens Vegvesen og Asker kommune) å ta opp spørsmålet og avgjøre om det er nødvendig med gangadkomst/gangsti over tilgrensende eiendom (gnr. 69, bnr. 74) til Eiendommen.

2. Tangen Consulting AS forplikter seg til å rive og fjerne alt som er bygget i tråd med igangsettingstillatelse av 2. juli 2018 på Eiendommen, herunder garasje og påbegynt grunnmur. I tillegg skal grensegjerde, levegg, thujaer samt vann- og avløpsrør fjernes. Frist for oppfyllelse settes til 30. april 2020. Alle kostnader til rivning skal bæres av Tangen Consulting AS. Dersom forpliktelsen ikke er utført innen denne fristen har Naboene rett til å få arbeidet utført for Tangen Consulting AS sin regning.

3. Etter at rivningsarbeidet nevnt i punkt 2 er utført, skal det etableres et lag på ca. 30 cm med stedlige masser for å etablere et flatt område på ca. kote 153,0 – ca. 153,5 Stedlige masser og planering skal være utført senest innen 31. mai 2020. Alle kostnader til etablering av et flatt område, komprimering og planering skal bæres av Tangen Consulting AS. Dersom plikten ikke er utført innen fristen har Naboene rett til å utføre arbeidet for Tangen Consulting AS sin regning. Dersom Kjøperne av Arealet, jf. nedenfor, vil ha tilkjørt masser til Arealet, skal dette skje innen 1 måned etter at Tangen Consulting AS har varslet Kjøperne om at planering er ferdig.

4. Naboene samtykker til at den omstridte eneboligen omprosjekteres til en tomannsbolig som beskrevet i bilag 2 til dette rettsforliket (fasader, plantegning og situasjonsplan av november 2019). Samtykket gjelder kun for den tomannsboligen som fremgår av bilag 2. Under byggeperioden frem til det foreligger ferdigattest, skal det ikke foretas noen fasademessige endringer uten Naboenes forhåndssamtykke. Tangen Consulting AS har likevel anledning til å gjøre endringer som gjelder redusert kotehøyde og/eller endret plassering av hele huset i retning mot sør og/eller vest. Dette fordi Naboene ideelt ville sett at mønet på huset kommer enda lavere i terrenget enn kote 159, slik at det passer bedre inn i terrenget sammenlignet med kotehøyden på omkringliggende bebyggelse. Huset kan under ingen omstendighet flyttes lenger nord/øst enn beskrevet i bilag 2.

5. Så snart Tangen Consulting AS har fått igangsettingstillatelsene til å bygge tomannsboligen nevnt i forrige punkt, har Naboene rett til å erverve 675 kvm av Eiendommen. Vederlag for grunnervervet gjøres opp ved motregning med tilkjente sakskostnader i Asker og Bærum tingretts dom av 27. februar 2019, domsslutningen punkt 3, inklusive forsinkelsesrenter. Arealet skal fradeles Eiendommen og overføres i 3 ulike deler til henholdsvis Kim Fredriksen/Ragnhild Hansen, Liv Kristin Wollan/ Helge Eliassen og Cato Hansen/Linn Rosenlund (Kjøperne). Parsellene skal ikke etableres som nye, selvstendige eiendommer med eget gårds- og bruksnummer, men arealoverføres til Kjøpernes eksisterende eiendommer i medhold av matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33. Den nærmere overføringen skal skje i henhold til bilag 1 til dette rettsforliket.

6. Som ledd i overdragelsen av Arealet er Tangen Consulting AS forpliktet til å undertegne på samtlige dokumenter som er nødvendige for å gjennomføre overdragelsen. Kostnadene for oppmåling og arealoverføring bæres av Kjøperne.

7. Dersom søknad om sammenslåing og arealoverføring ikke er sendt inn samtidig med søknaden om tillatelse til å oppføre tomannsbolig, gir Tangen Consulting AS ugjenkallelig fullmakt til at Kjøperne kan fremsette slik søknad på vegne av selskapet.

8. Arealet skal overdras uten eventuelle heftelser som er stiftet i selskapets eiertid.

9. Tangen Consulting AS skal ved innsendelse av søknad om tillatelse til å oppføre tomannsbolig, gjøre Asker kommune uttrykkelig oppmerksom på at det arealet som er inntatt i bilag 1 skal fradeles Eiendommen.

10. Oppmålingsforretning skal gjennomføres og tinglyses når det foreligger igangsettingstillatelse til oppføring av tomannsbolig. Partene er likevel enige om at Tangen Consulting AS kan benytte Arealet til parkering, lagring av materialer og grus under byggetiden, men ikke lenger enn frem til det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Lagring og bruk skal ikke være til sjenanse for naboene – for eksempel skal ikke lagring av masser i høyden mot gbnr. 69/28 eller gbnr. 69/99 medføre tap av sol, utsikt eller være til sjenanse for utendørs opphold. Arealet skal være ryddig, rengjort og for øvrig i samsvar med punkt 3 ved fristens utløp. Ved brudd på rydde- og rengjøringsplikten har naboene rett til å utføre arbeidet for Tangen Consulting AS sin regning med tilkomst fra Rustadveien. Ved uenighet om ulempene for naboene samt pliktene i dette punktet, skal uenigheten avgjøres med endelig virkning av sivilingeniør/takstmann Ole Øyvind Moen eller en annen som han utpeker. Kostnadene ved dette bærer av partene med en halvpart på hver.

11. Tangen Consulting AS og dennes rettsetterfølgere (som f.eks. fremtidige eiere av Eiendommen) forplikter seg til ikke å bygge huset og garasjene lenger nord eller øst på Eiendommen enn plasseringsfirkantene i den omforente situasjonsplanen inntatt i bilag 2 til dette rettsforliket. Videre forplikter Tangen Consulting AS og dennes rettsetterfølgere seg til ikke å bygge mønet på huset høyere enn kote 159. Forpliktelsene gjelder frem til ferdigattest foreligger. Ved overtredelser av disse bestemmelsene har Naboene et ubetinget krav på retting. Det foreligger en avtalt felles partsvilje om at mønet på huset under enhver omstendighet ikke skal bli høyere enn kote 159.

12. Ved en eventuell ombygging av garasje til sekundærbolig eller ved annen oppføring av sekundærbolig på eiendommen etter selskapets eiertid, gjelder de tinglyste servituttene på eiendommen.

13. Grunneierne av gnr. 69, bnr. 6, 28, 37, 71, 73 og 99 forplikter seg til å ikke sette opp gjerde eller hekk over 2 meter i eller ved grenselinjen som er i strid med gjeldende reguleringsplan og nabolovens bestemmelser.

14. Tangen Consulting AS samtykker til at naboene kan tinglyse dette rettsforliket på Eiendommen. Naboene samtykker til at Tangen Consulting AS kan tinglyse dette rettsforliket på gnr. 69, bnr. 6, 28, 71, 73 og 99. Kostnadene til tinglysing dekkes av de som krever tinglysing. Tinglysingen av rettsforliket kan kreves slettet når det foreligger ferdigattest.

15. Når overdragelsen av Arealet er tinglyst forplikter Naboene seg til å slette utleggsforretning på Eiendommen av 16. april 2018.

16. Partene begjærer sak nr. 19-074887ASD-BORG/01 og sak nr. 19-074886ASK-BORG/01 hevet som forlikt. Partene frafaller forkynning av hevingskjennelsen. De frafaller også retten til å anke hevingskjennelsen.

17. Tangen Consulting AS forplikter seg til å erstatte Naboenes sakskostnader for lagmannsretten med 185 000 kroner inklusive merverdiavgift. Beløpet forfaller til

betaling 23. desember 2019 og skal innbetales til Kim Fredriksens bankkonto. Ved forsinket betaling tilkommer forsinkelsesrenter eller forsinkelsesrenteloven. Utover det som fremgår av dette punktet samt ovenfor av punkt 5, skal hver av partene dekke egne sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

18. Partene har ved dette rettsforliket lagt alle stridigheter bak seg og forplikter seg til ikke å motarbeide hverandre i fremtiden (lojalitetserklæring).* Dette gjelder ikke Naboens Wenteliste klageadkomst mot det offentlige / offentlig forvaltning.

Opplest og vedtatt.

For Tangen Consulting AS
Erik Tangen, styreleder

Kim Fredriksen/Ragnhild Hansen

Inger Marie Torgunrud

Cato Hansen

Liv Kristin Wollan/Helge Eliassen

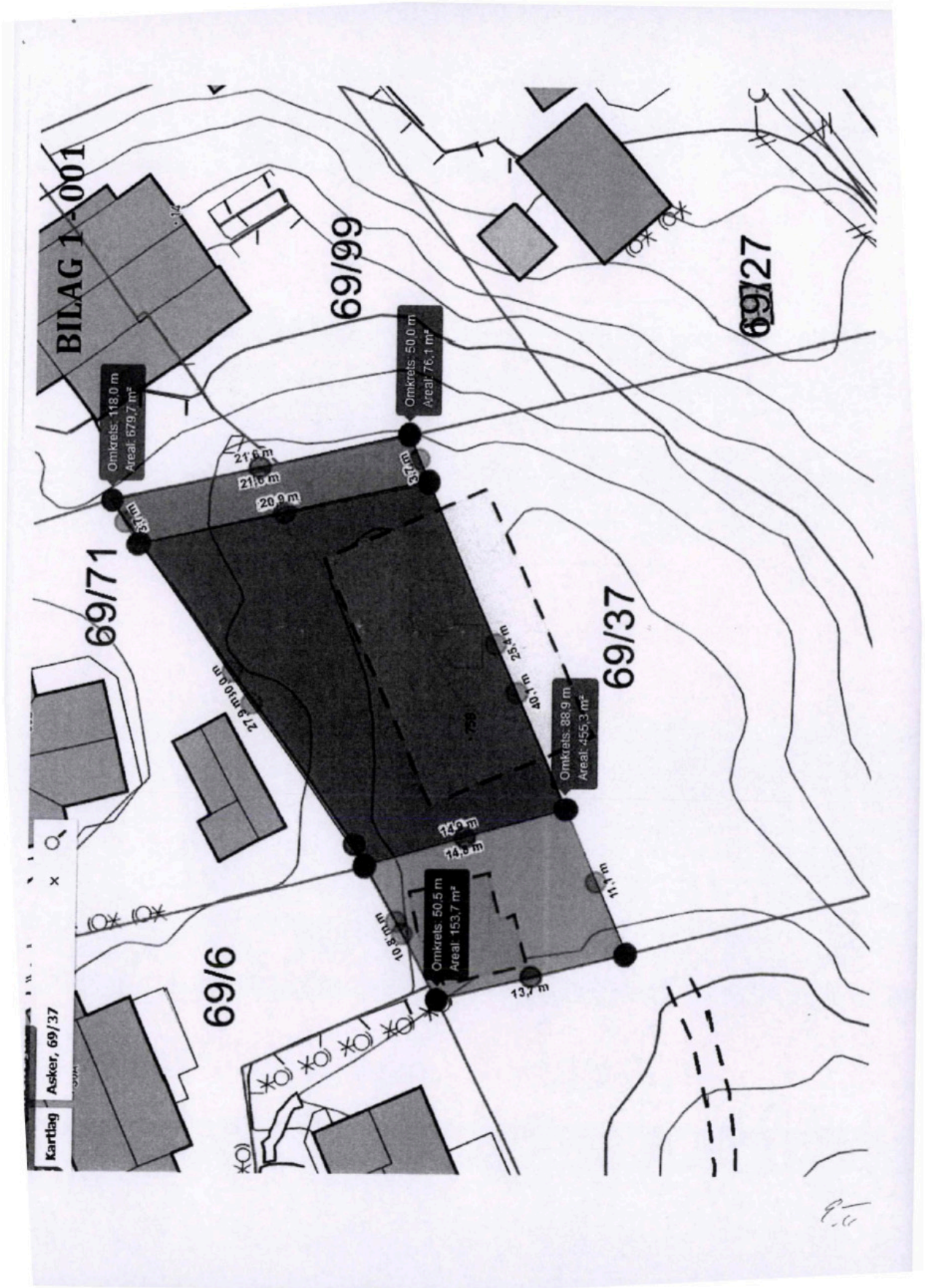
For Trond Torgunrud, Linn Rosenlund og Iuliana Necoara
Advokat Lars-Henrik Windhaug

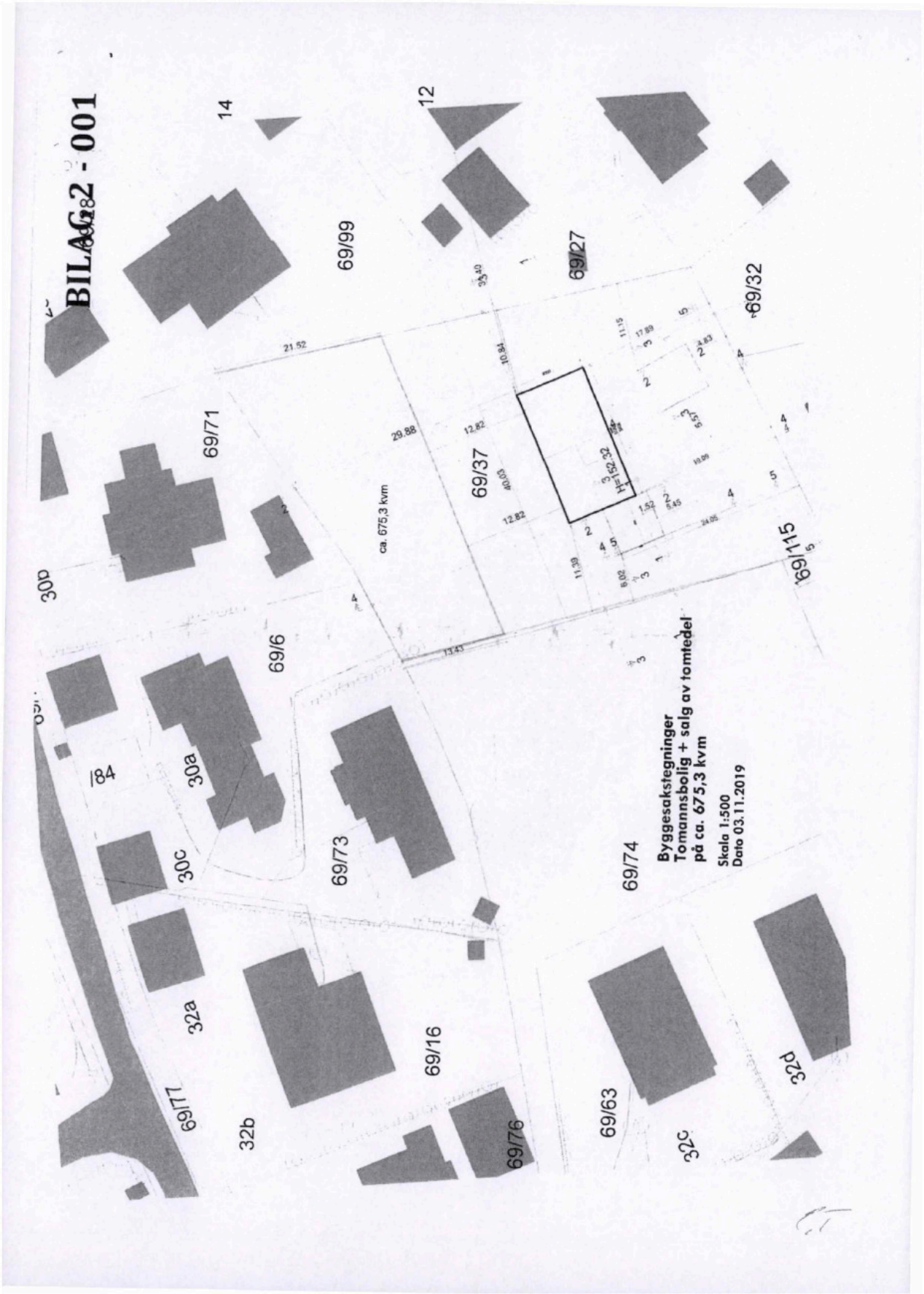
Rettsmeklingsmøtet varte fra kl. 09:30 til kl. 20:30. 45

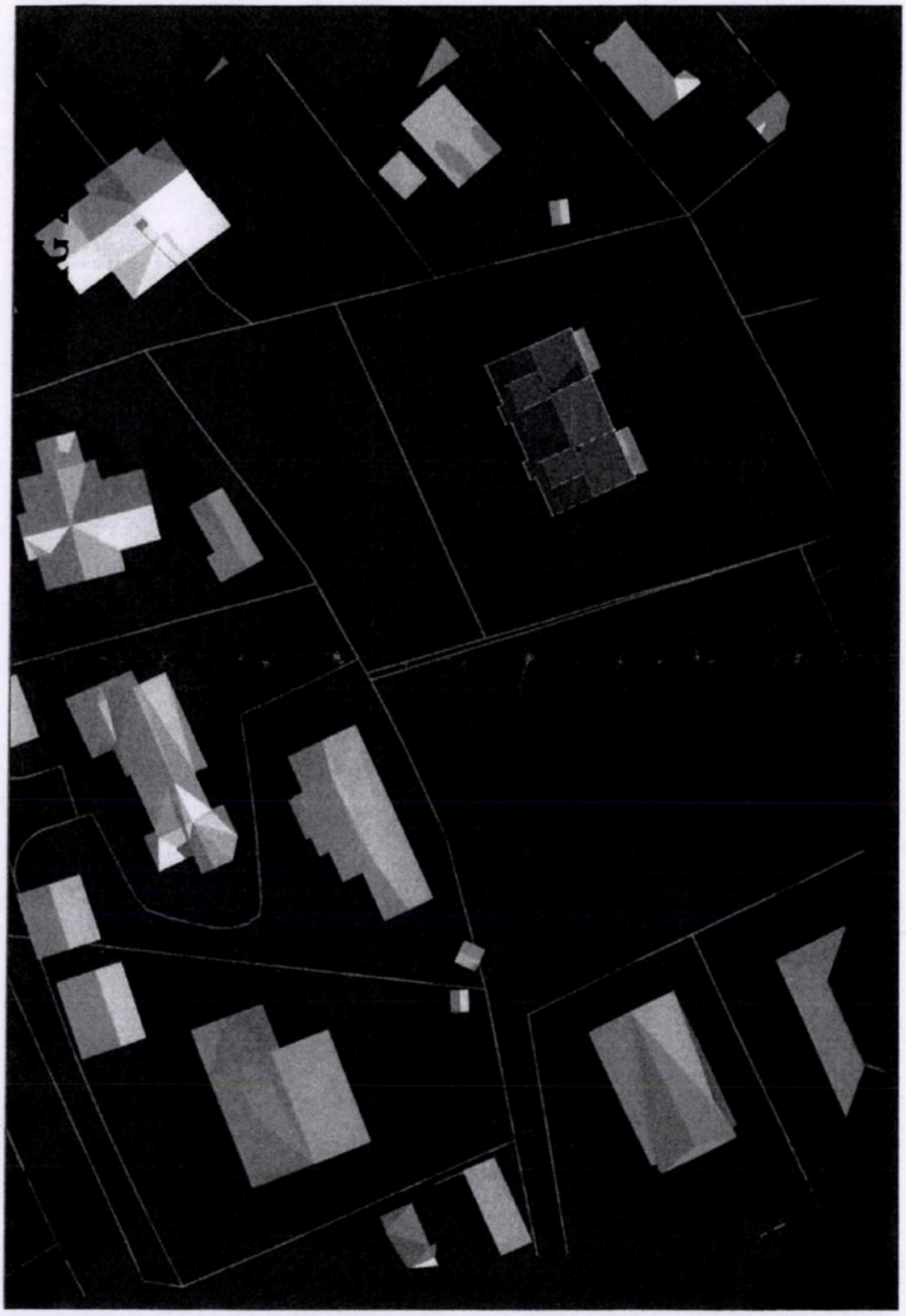
RETT KOPI
28-5-21

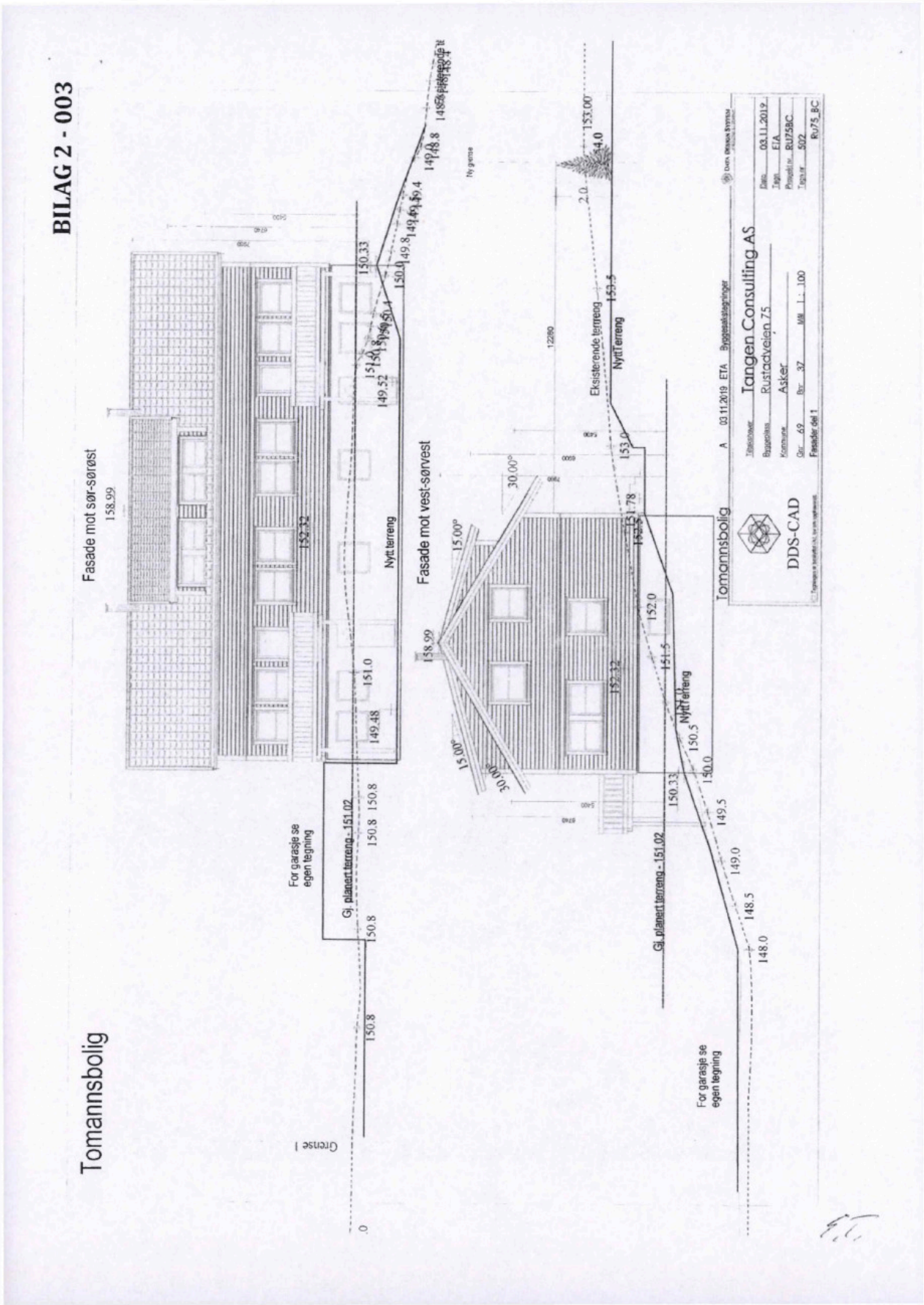
Tine Kari Nordengen

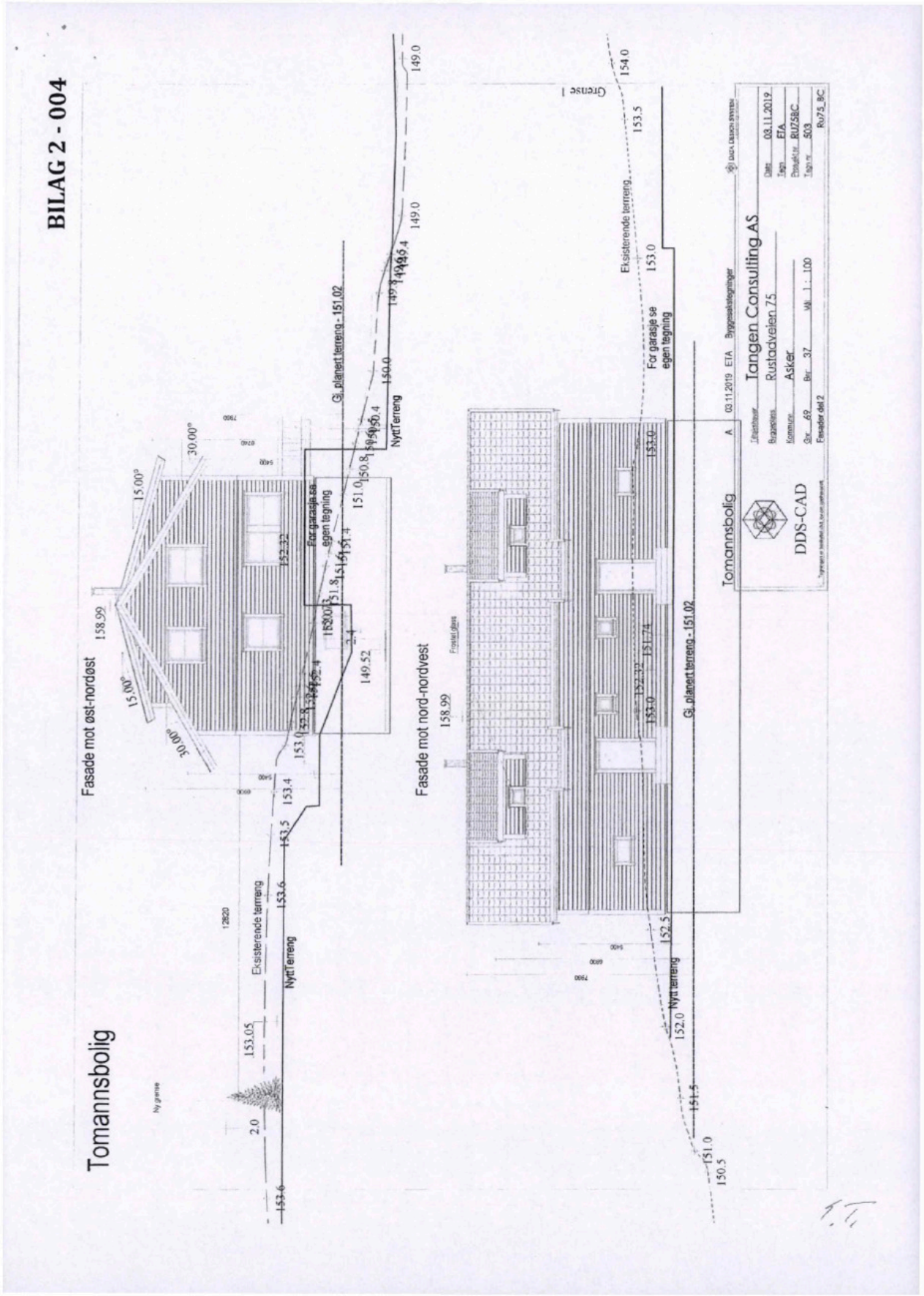
BORGARTING LAGMANNSRETT

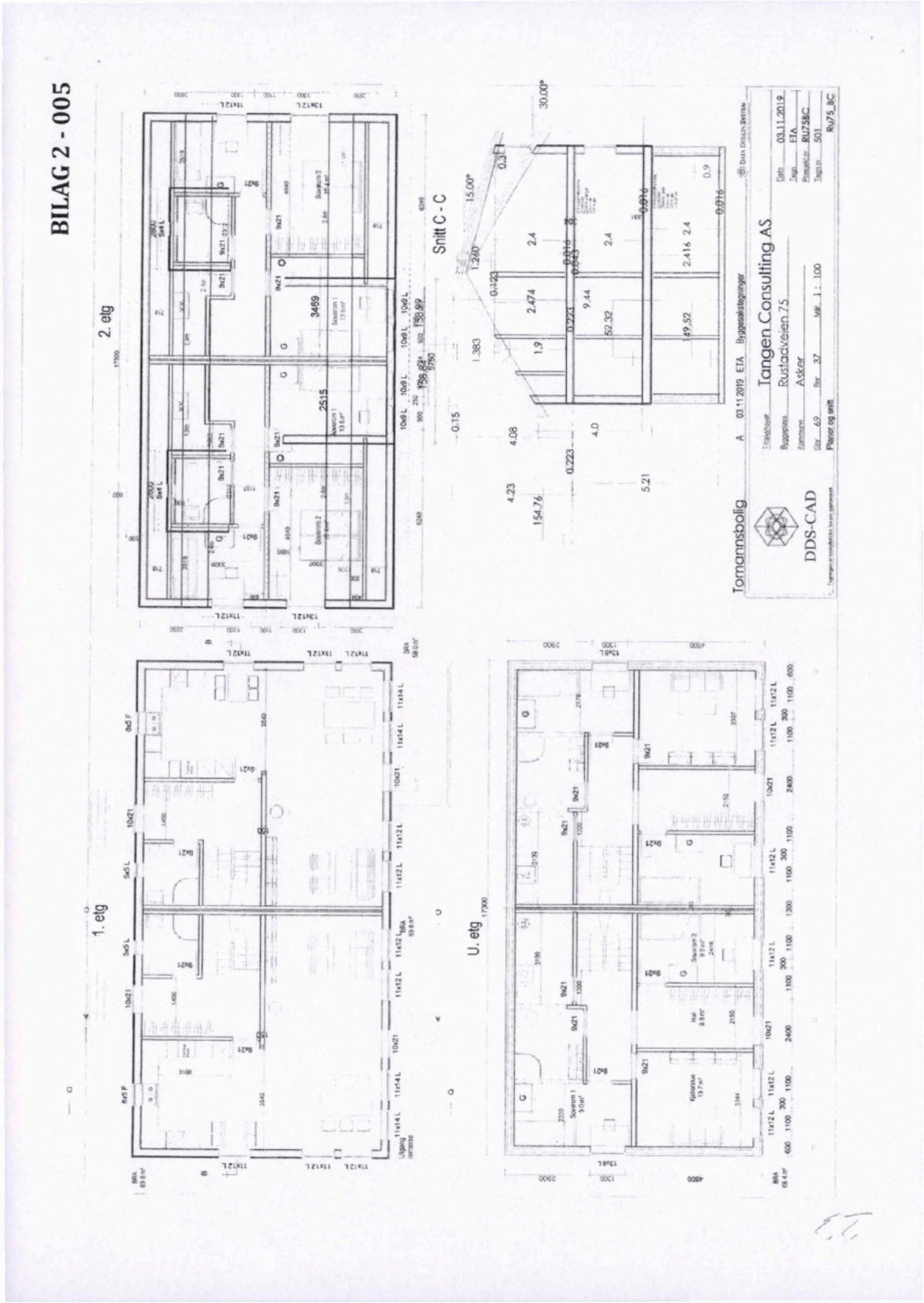

BILAG 1-001
69/99
69/27
69/71
69/37
69/6
Omkrets: 118,0 m
Areal: 679,7 m²
Omkrets: 50,0 m
Areal: 76,1 m²
Omkrets: 88,9 m
Areal: 455,3 m²
Omkrets: 50,5 m
Areal: 153,7 m²
21,6 m
20,9 m
25,4 m
40,1 m
14,9 m
14,5 m
10,8 m
11,1 m
13,7 m
Kartlag
Asker, 69/37

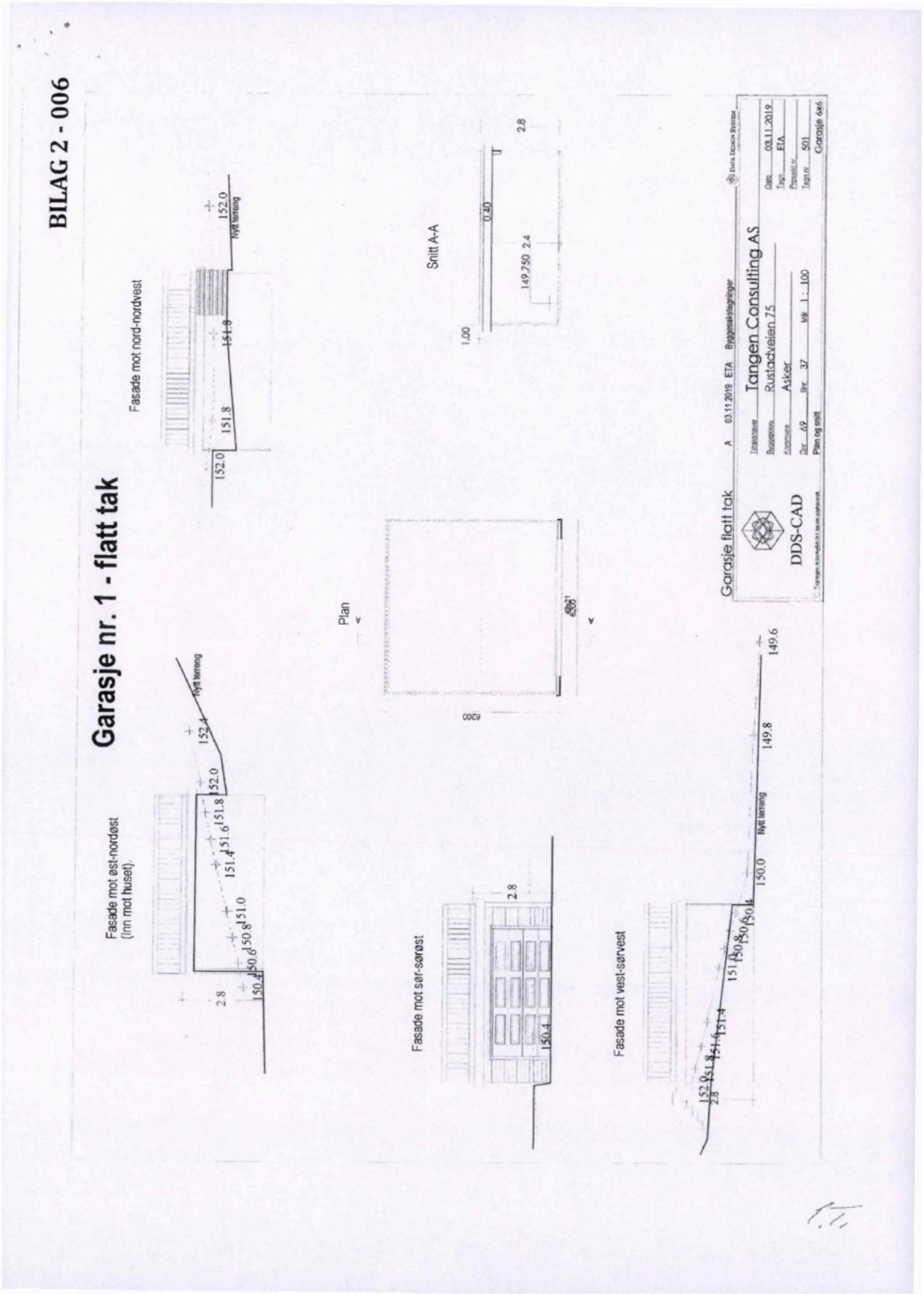

BILAG 2 - 001
14
12
69/99
69/27
69/32
69/71
69/37
ca. 675,3 kvm
69/6
69/115
69/74
69/73
69/16
69/77
69/76
69/63
30b
30a
30c
32a
32b
32c
32d
Byggesaksstegninger
Tomannsbolig + salg av tomtedel
på ca. 675,3 kvm
Skala 1:500
Dato 03.11.2019

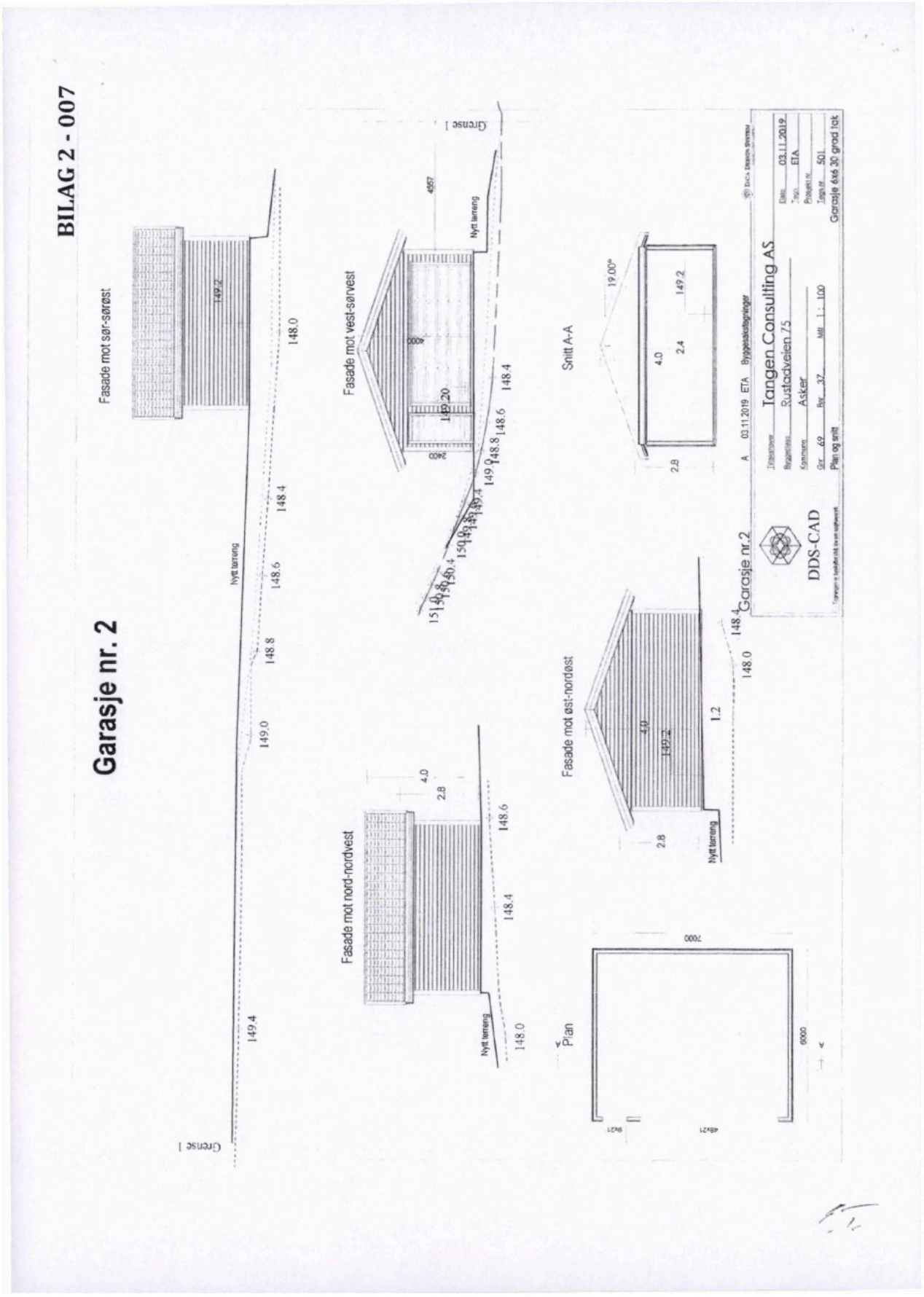



BILAG 2 - 003
Tomannsbolig
Fasade mot sør-sørøst
Fasade mot vest-sørvest
Gj. planert terreng - 151.02
For garasje se egen tegning
Nytt terreng
Eksisterende terreng
Tomannsbolig
Tangen Consulting AS
Rustadveien 75
Asker
DDS-CAD


BILAG 2 - 004
Tomannsbolig
Fasade mot øst-nordøst
Fasade mot nord-nordvest
Eksisterende terreng
NyttTerreng
Gj.planert terreng - 151.02
For garasje se egen tegning
Grense
Tomannsbolig
Tangen Consulting AS
Rustadveien 75
Asker
DDS-CAD
03.11.2019
ETA
Fasader del 2


BILAG 2 - 005
2. etg
1. etg
U. etg
Snitt C - C
Tomannsbolig
Tangen Consulting AS
Rustadveien 75
Asker
DDS-CAD
03.11.2019
EIA
RU758C
501
Ru75_BC
Planer og snitt
1 : 100

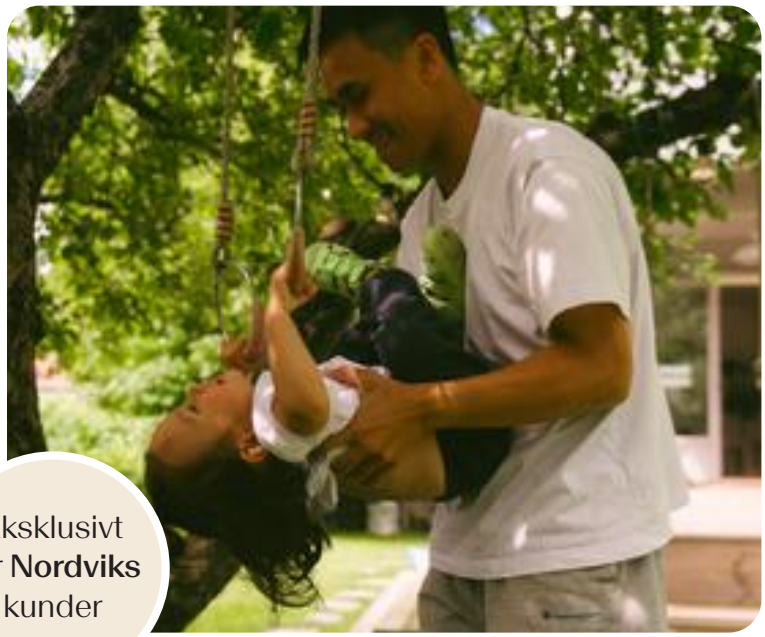

BILAG 2 - 006
Garasje nr. 1 - flatt tak
Fasade mot nord-nordvest
Fasade mot øst-nordøst
(inn mot huset).
Fasade mot sør-sørøst
Fasade mot vest-sørvest
Snitt A-A
Plan
Garasje flatt tak
Tangen Consulting AS
Rustadveien 75
Asker
DDS-CAD
Garasje 6x6
Plan og snitt


BILAG 2 - 007
Garasje nr. 2
Fasade mot sør-sørøst
Fasade mot vest-sørvest
Fasade mot nord-nordvest
Fasade mot øst-nordøst
Snitt A-A
Plan
Nytt terreng
Grense
Garasje nr.2
Tangen Consulting AS
DDS-CAD
Garasje 6x6 30 grad tak
Plan og snitt

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0132/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torpveien 30C 1389 HEGGEDAL
Matrikkel: Gnr 69, bnr 73 / Gnr 69, bnr 84 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Alexander Fossum

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