

Selbos vei 10



Velkommen til

Selbos vei 10



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Spikkestad

Moderne enebolig – Solrik tomt - Flotte uteplasser - Solcelletak - Dobb.garasje m/lader - Attraktivt og barnevennlig

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	233 050,-
Totalpris	8 733 050,-
BRA-i	273 kvm
Totalt BRA	388 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2023

Megler	Håkon Borgund Espeseth
Telefon	452 71 262
E-post	h.espeseth@nordvikbolig.no




10



Kort fortalt

Velkommen til Selbos vei 10, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

Her får du en moderne og innholdsrik enebolig over tre plan, oppført i 2023, med gjennomgående god standard og familievennlig planløsning. Boligen har fem soverom, tre stuer og flere solrike uteplasser, inkludert takterrasse og innglasset vinterhage. Kjøkkenet er stilfullt og åpent, og stuen har vedovn og utgang til vestvendt balkong. Her bor du barnevennlig og usjenert til i rolige omgivelser, med gangavstand til tog, skole, butikker og marka

Høydepunkter:

- Solcelle takstein fra Skarpnes
- Innglasset vinterhage på 29 m^2
- Takterrasse
- Peisovn
- Dobbelgarasje m/lader
- Kort gangavstand til barnehager, skoler og butikker
- Nær togstasjon med avganger mot Oslo og Asker
- Tog til Oslo S på ca. 52 min

Arealer og innhold

Totalt bruksareal (BRA): 388 kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 273 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 86 kvm
Innglasset areal (BRA-B): 29 kvm
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 59 kvm

Internt bruksareal (BRA-I):
Underetasje, 119 kvm: Gang, vaskerom, 2 soverom, stue og 2 boder.
1. etasje, 91 kvm: Entre, bad, soverom, kjøkken, stue og innglasset vinterhage.
2. etasje: 63 kvm: Hems, loftstue og 2 soverom.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
- Dobbelgarasje med eksternt bruksareal: 44 kvm
- Hønsehus: 12 kvm
- Lysthus: 14 kvm
- Hagebod: 16 kvm

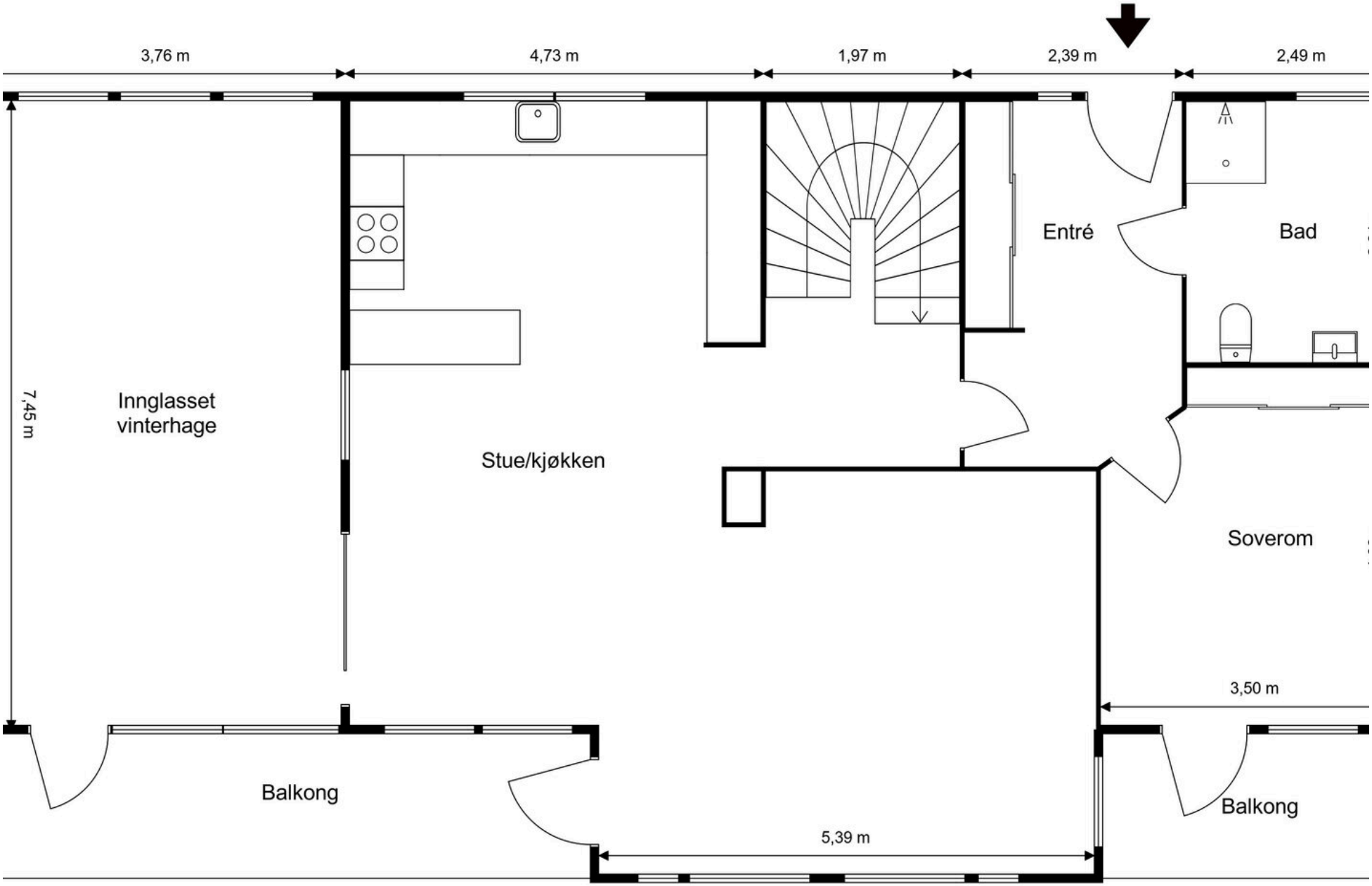
Innglasset areal (BRA-B):
Innglasset vinterhage med adkomst fra kjøkken: 29 kvm

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Balkong fra stue: 12 kvm
- Sydvendt balkong fra soverom: 6 kvm
- Nordvendt platting fra entré: 9 kvm
- Platting fra kjellerstue: 12 kvm
- Takterrasse: 20 kvm



Forklaring av 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 (f.eks. garasje eller utebod).
Innglasset balkong (BRA-B): Omfatter arealet på innglassede balkonger.
TBA (Terrasse- og balkongareal): Dekker åpne områder som terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet inngår ikke i boligens bruksareal.

Arealene er hentet fra tilstandsrapport datert 13.05.2025, utarbeidet av Johannes Barbantonis hos Boligtakstmannen.no v/Linima AS. Arealene er målt etter faktisk bruk og kan avvike fra godkjente byggetegninger. Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kun ment som illustrasjon.



Forklaring av bilde/rommet





























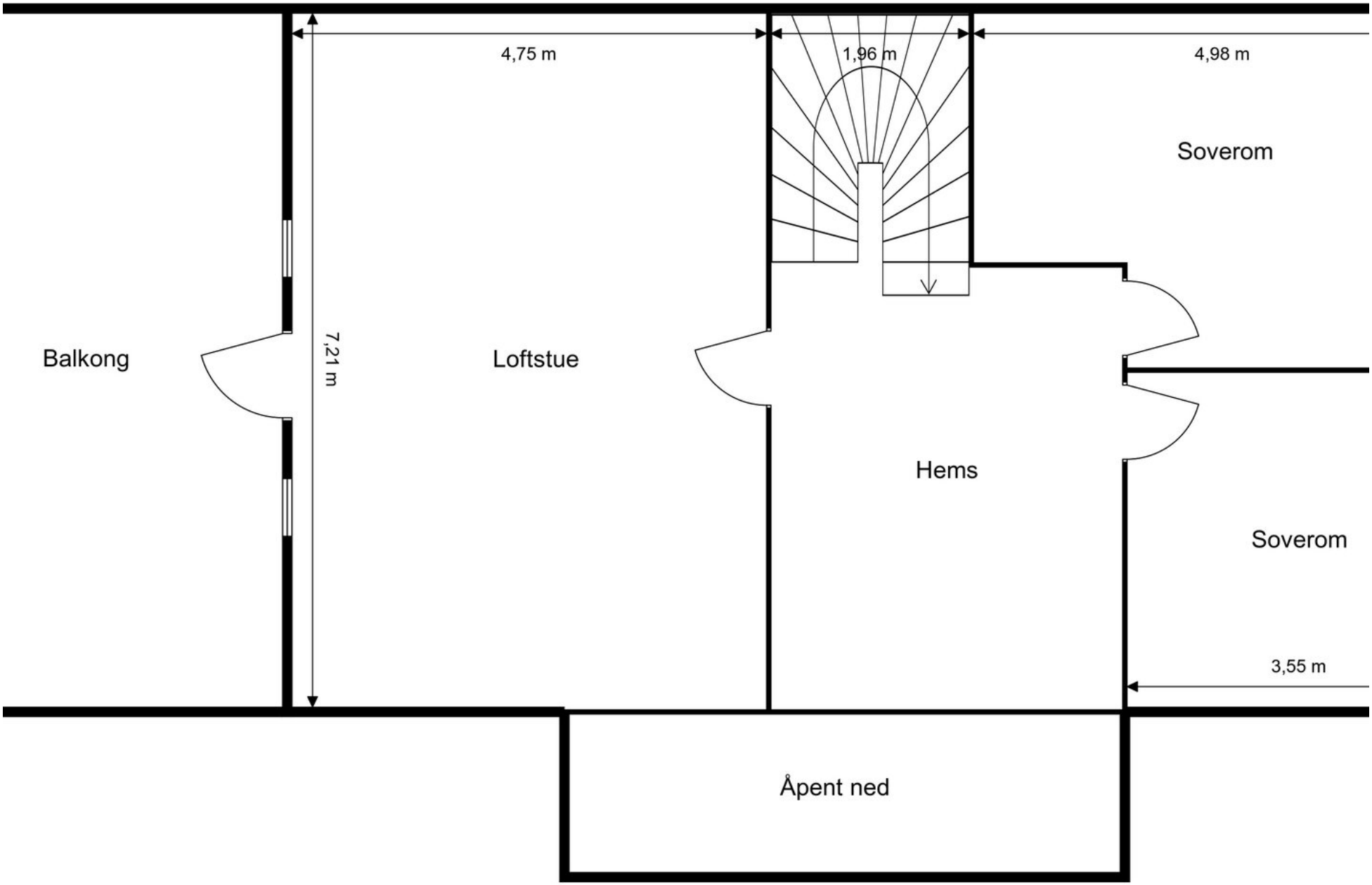












Forklaring av bilde/rommet



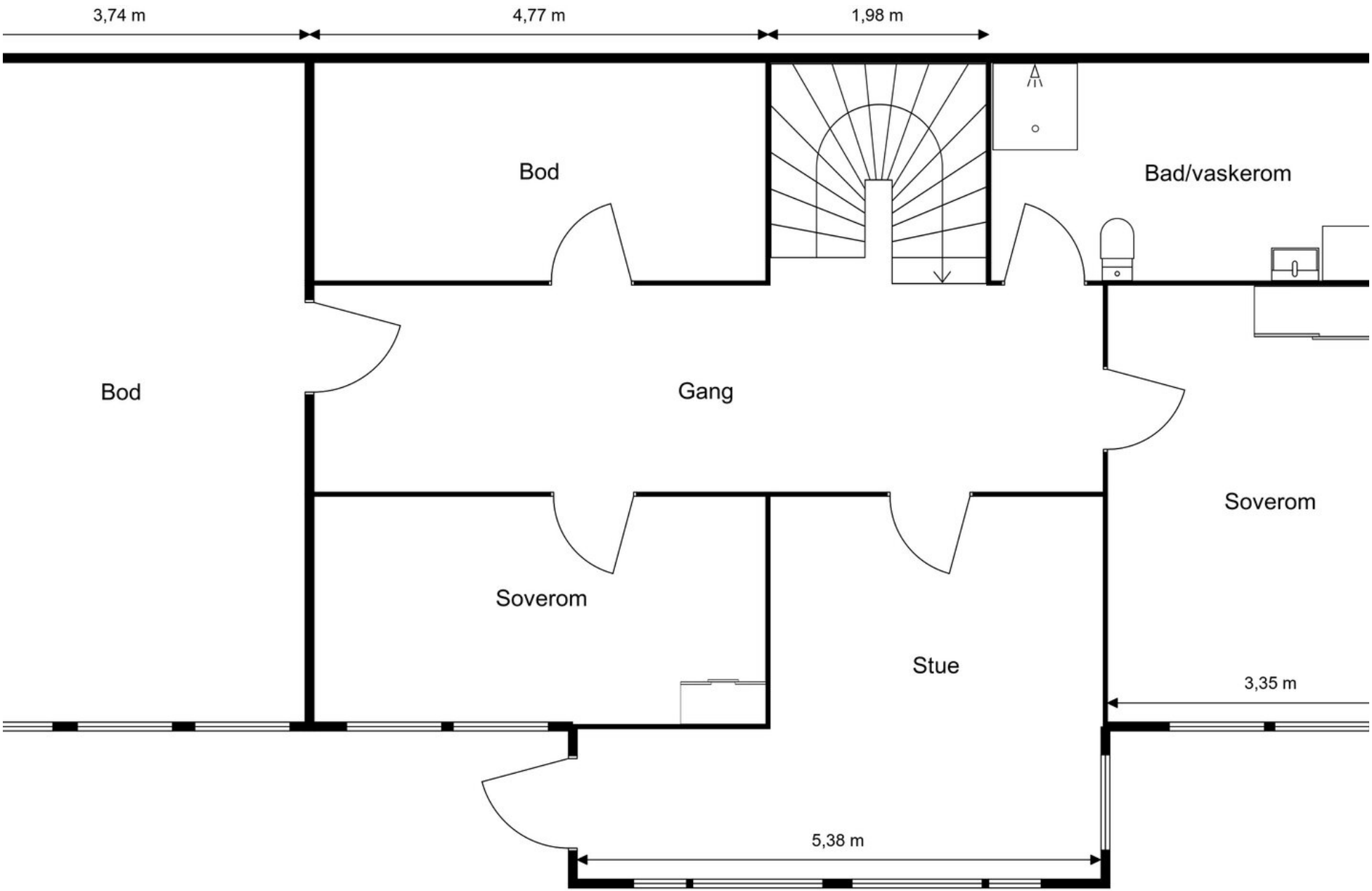












Forklaring av bilde/rommet





























Ditt nye nabolag?

Eiendommen i Selbos vei 10 ligger i et rolig og veletablert boligområde i Spikkestad, med solrike og usjenerte omgivelser. Beliggenheten gir kort gangavstand til både barnehager, skoler og dagligvarebutikker, og Spikkestad togstasjon ligger kun noen minutters gange unna. Som endestasjon på Spikkestadbanen har togene lav inn- og utfartshastighet, noe som gir et stille og behagelig bomiljø. Herfra går det tog mot Asker og Oslo to ganger i timen. I tillegg er det bussholdeplass med avganger mot Drammen og Oslo langs Spikkestadveien, bare et lite stykke unna eiendommen.

Spikkestad har et rikt tilbud for både store og små. Idrettslaget ROS har et bredt aktivitetstilbud og holder blant annet til i ROS Arena ved Spikkestad ungdomsskole. Det er også gangavstand til både Kjekstad golfklubb med 18-hulls bane og det moderne bade- og treningssenteret Røykenbadet, som byr på svømmebasseng, treningsfasiliteter, klatrevegg og kafe.

For den turglade ligger Kjekstadmarka lett tilgjengelig på den andre siden av togstasjonen, med flotte tur- og treningsmuligheter året rundt. Om vinteren er det oppkjørte skiløyper, og resten av året egner løypene seg perfekt til fotturer, løpeturer og sykkelturer. For de som søker sjøliv i sommerhalvåret, er det heller ikke langt til hyggelige badeplasser som Lahellholmen og Hyggen.

Det er ca. 15 minutter med bil til Drammen, ca. 20 minutter til Asker og rundt 40 minutter til Oslo. Togreisen fra Spikkestad til Oslo S tar ca. 52 minutter.




Drammen
Rema-1000
Kirke
Apotek
KIWI
Togstasjon


Ungdomsskole/ROS Arena



Selbos vei 10

Nabolaget Spikkestad vestre/Søndre Rud - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Spikkestad skole (1-7 kl.)	**14 min**
396 elever, 22 klasser	1.2 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 ...	**12 min**
251 elever, 15 klasser	1 km
Røyken videregående skole	**11 min**
820 elever	7 km
Bleiker videregående skole	**23 min**
460 elever, 32 klasser	15.7 km

Offentlig transport

Bjørkeliveien	**4 min**
Linje 261	0.3 km
Spikkestad stasjon	**0 min**
Linje L1	0.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 5 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 15 min**

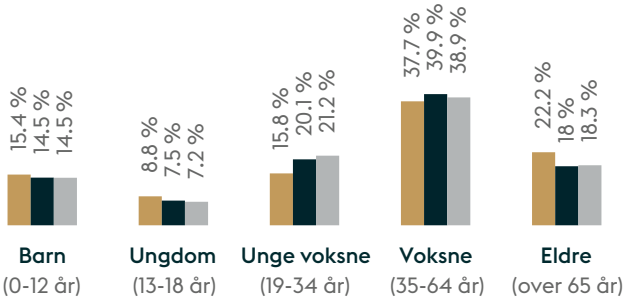
Barnehager

Helledammen Fus barnehage (0-5...	**5 min**
26 barn	0.4 km
Spikkestad Kanvas-barnehage (1...	**8 min**
57 barn	0.7 km
Paletten Kanvas-barnehage (1-5...	**14 min**
77 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Spikkestad	**5 min**
Kiwi Spikkestad	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spikkestad vestre/Søndre...	1 726	737
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Spikkestad skole	8 min
Spikkestad Idrettspark	10 min
AK Fryktløs	8 min
Yogahuset	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Informasjon

Selbos vei 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0068/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Selbos vei 10, 3430 SPIKKESTAD
Gnr 207, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Atle Inge Aarkvisla

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
212 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
213 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 733 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
3

Antall soverom
5

Standard
Boligen i Selbos vei 10 er en moderne og innholdsrik enebolig over tre etasjer, oppført i 2023. Den har gjennomgående god standard og en gjennomtenkt planløsning som er svært godt tilpasset en aktiv familiehverdag. Store vindusflater og god takhøyde gir en luftig og lys atmosfære, mens de mange uteplassene sørger for et naturlig samspill mellom inne- og uterom.

I underetasjen finner man blant annet en romslig kjellerstue med laminatgulv og malt panel, som fungerer godt som ekstra oppholdsrom, TV-stue eller lekerom. Herfra er det direkte utgang til en lun og usjenert platting på ca. 12 kvm som vender ut mot hagen. Etasjen inneholder også to soverom, vaskerom og to boder. Vaskerommet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger, gulvvarme og moderne sanitærutstyr som dusj, vegghengt toalett, rør-i-rør-system og mekanisk avtrekk.

I 1. etasje ligger boligens hovedoppholdsrom med en lys og innbydende stue. Rommet har laminat på gulv og både malt og synlig panel på vegger. En peisovn gir ekstra hygge og varme på kjølige dager. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og understreker den luftige romfølelsen. Boligen har god standard på innredninger, overflater og utstyr, og vegg- og takflater er holdt i lyse og tidsriktige farger. Stuen har en praktisk utforming med naturlig plassering av både sofa- og spisestuedel. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 12 kvm – perfekt for å nyte kveldssolen.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er moderne og innbydende med mørke fronter, store arbeidsflater og elegant utførelse. Innredningen har integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, mikro, platetopp og stekeovn, og benkeplaten i marmormønstret laminat gir et eksklusivt preg. Over stekesonen er det kullfiltervifte, og innfelt belysning under overskapene sørger for god arbeidslys. To vinduer over benken gir rikelig med naturlig lys, og en praktisk barløsning med plass til frokost eller uformelle måltider gjør kjøkkenet til et sosialt og funksjonelt rom. Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig og innglasset vinterhage på 29 kvm – en lun forlengelse av kjøkken og stue med utsyn mot hagen og videre uteområder.

Etasjen har også en romslig og innbydende entré med fliser og behagelig gulvvarme. Her er det god plass til oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Lyse vegger kombinert med mørkt gulv gir et elegant førsteinntrykk. I samme etasje finner du et stilrent bad med dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og moderne servantskap. Badet har flislagt gulv med varme og lyse våtromsplater på veggene, som gir et rent og tidløst uttrykk.
Hovedsoverommet i 1. etasje har god størrelse og utgang til en egen sydvendt balkong på 6 kvm – et perfekt sted for en rolig morgenkaffe.

I boligens øverste etasje finner man ytterligere tre soverom og en lys loftstue med utgang til en flott takterrasse på 20 kvm med svært gode solforhold. Soverommene har laminat på gulv, malt panel på vegger og fremstår som lyse og trivelige. Loftstuen gir fleksible bruksmuligheter og er et perfekt tilfluktssted for ungdom, gjester eller som hjemmekontor.

Boligen byr på fem soverom og tre stuer fordelt over tre etasjer, noe som gir god plass til både familie og gjester. Flere uteplasser vendt i ulike himmelretninger sørger for gode solforhold og variert bruk gjennom hele dagen. Den overbygde plattingen ved inngangspartiet på 9 kvm gir i tillegg en lun velkomstsone og fungerer praktisk som overdekket inngang. Alt i alt fremstår Selbos vei 10 som en moderne og innholdsrik bolig med gjennomtenkte løsninger og svært gode bokvaliteter.

Parkering

Eiendommen har dobbelgarasje på 44 kvm med god plass til to biler. I tillegg er det mulig å parkere på egen tomt foran garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok boligen 21. desember 2023. Eiendommen selges ikke som dødsbo og ikke på vegne av andre. Selger har brukt og vedlikeholdt boligen det siste året, og boligen er forsikret i Gjensidige.

Utført arbeid:
- Bad/våtrom: Nye baderomsplater satt opp av Blinkhus Sigdal i mai 2025. Ingen endring av membran eller sluk. Dokumentasjon foreligger.
- Elektrisk anlegg: Arbeid utført av Mjøndalen Installasjon. Samsvarserklæring foreligger. Kontroll gjennomført i 2024.
- Elbillader: Ja, installert av Drammen Elektro.

- Endringer etter byggeår: Ja, det er gjort endringer på boligen, men tiltaket var ikke søknadspliktig.
-Øvrige områder (tak, drenering, vann og avløp, fasade, pipe, osv.): Ingen arbeider kjent.

Feil og mangler:
Selger svarer nei på alle spørsmål om feil eller skader på bad, drenering, tak, vinduer, mur, elektrisk, vann, avløp, skadedyr, ventilasjon, utstyr og tilbehør.

Offentlige og private forhold
- Ingen utleiedel.
- Ingen kjente skaderapporter eller manglende ferdigattester.
- Arealmåling er gjort og oppgitt i takstrapport.
- Ingen kjente reguleringsplaner, påbud, nabovarsler eller forhold i nabolaget.
- Ikke kjent med tinglyste heftelser eller private avtaler av betydning.
- Ingen oljetank.
- Eiendommen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Enebolig over to etasjer samt underetasje. Grunnmur og bærende konstruksjoner er oppført i trekonstruksjoner og betong. Ytterveggene består av bindingsverk, utvendig kledd med panel og sprøytebetong. Takkonstruksjonen er et valmtak av trekonstruksjoner, tekket med flat takstein. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG3:
- Støttemur: Mangler rekkverk ved nivåforskjell på over 0,5 meter mot hardt underlag (som betong, asfalt eller steinheller).
Utbedringskostnad: 10 000 – 50 000 kroner

Følgende er kommentert medTG2:
- Kjøkken (avtrekk): Kullfiltervifte kombinert med naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning.

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt):
- Elektrisk anlegg: Status: El-kontroll utført som stikkprøve av Norgesnett. Ingen avvik funnet, men dette er ikke en garanti for feilfrihet.
- Bad (1. etasje): Ingen hulltaking grunnet nybygg med ferdigattest. Fuktsøk fra tilstøtende rom viste ingen tegn til fukt.
- Vaskerom: Samme vurdering som for bad. Ingen tegn til fukt ved måling fra tilstøtende rom.

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

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

B - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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:

- Luft-til-luft varmepumpe montert i trappeløpet.
- Panelovner montert i flere rom, bl.a. på soverom og i kjellerstue.
- Gulvvarme installert i entré, begge bad og vaskerom.
- Peisovn plassert i stuen.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 14.517 kWh i 2024. Dette inkluderer også oppvarming og kjøling av to uthus gjennom hele året. Eiendommen er utstyrt med solcelletakstein, som bidrar til å redusere behovet for strøm til oppvarming og øvrig elektrisitet.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 833,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring i Gjensidige, kr. 13.600,- pr. år.
- Viken Fiber, kr. 849,- pr. mnd.
- Brøyting og strøing av adkomstvei, kr. 1 800,- pr. år.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 526 645,-
Som sekundærbolig: kr 6 106 580,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr: 93222608

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 311 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og gir eiendommen et helhetlig og representativt uttrykk. Den er skrånende, men godt utnyttet med støttemurer, trapper og tydelig opparbeidede nivåforskjeller. Foran huset er det en romslig gårdsplass med belegningsstein og gruslagt innkjøring, som gir rikelig med plass til både parkering og snumulighet. Utenfor hovedinngangen er det en mindre, overbygget platting på 9 kvm som markerer inngangspartiet.

Hagen er opparbeidet med gressplen, prydbusker og bed, og har gode leke- og oppholdsarealer. Fra kjellerstuen er det utgang til en platting på 12 kvm, som ligger skjermet og usjenert mot hagen. I tillegg har boligen en takterrasse på 20 kvm med utgang fra loftstuen, en balkong på 12 kvm i tilknytning til stue og vinterhage, samt en privat balkong på 6 kvm med utgang fra hovedsoverommet. Den innglassede vinterhagen på 29 kvm fungerer som en skjermet uteplass og gir forlengelse av kjøkkenet.

Uteområdene er gjennomgående tiltalende og velstelt, med flere soner for sol, skjerming og bruk gjennom hele dagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger i et etablert og rolig boligområde.

Skoler og barnehager

Helledammen Fus barnehage
Spikkestad Kanvas-barnehage
Paletten Kanvas-barnehage

Spikkestad skole (1-7 kl.)
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.)
Røyken videregående skole

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 eiendommen datert 19.12.2023.

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 tegninger, datert 07.09.2022. Følgende endringer er foretatt:
- 2. etasje: To boder er bruksendret til to soverom, datert 15.04.2025.

Hagebod, hønsehus og lysthus
Eiendommen har en frittstående hagebod på ca. 16 kvm, et hønsehus på ca. 12 kvm og et lysthus på ca. 14 kvm. Hageboden overstiger grensen for søknadsfrie tiltak og er oppført uten byggesøknad, og anses derfor som et søknadspliktig tiltak. Hønsehuset og lysthuset er også oppført uten byggemelding. Selv om slike tiltak i enkelte tilfeller kan være unntatt søknadsplikt, foreligger det ikke

dokumentasjon som bekrefter at vilkårene for unntak er oppfylt. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Selbos vei 10 har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp gjennom private stikkledninger, som eier selv har vedlikeholdsansvar for.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan ID 062720140316, Områderegulering for Oddevald, som trådte i kraft 19. juni 2018. Innenfor denne planen er et mindre delareal på 10 m² avsatt til «annen veggrunn – tekniske anlegg» i felt o_SVT11. Øvrige deler av eiendommen ligger i et område som ikke er regulert gjennom egen detaljregulering, og her gjelder i stedet kommuneplanens bestemmelser.

I gjeldende kommuneplan for Asker 2023–2035, ID 2020100, som ble vedtatt 13. juni 2023, er eiendommen avsatt til framtidig sentrumsformål innenfor område SP6. Den er i tillegg del av et prioritert vekstområde og inngår i det som kalles nullvekst nord. For disse områdene gjelder kommuneplanens bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Det er dermed kommuneplanens arealdel som legger de viktigste føringene for videre bruk og eventuell utvikling av eiendommen.

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/contentassets/6fbcdcf0dac14102982b8231f62e8c52/kommuneplanens-arealdel/2024/bestemmelser.pdf

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
25.10.1951 - Dokumentnr: 402731 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Meglers kommentar: Skjøtet fastslår at eieren av eiendommen "Karibo" (gnr. 7, bnr. 20) har plikt til å sette opp og vedlikeholde et pent og ordentlig gjerde rundt tomten. I tillegg har eieren rett til å benytte gårdsveien som går langs eiendommens nordside og frem til hovedveien. Veien kan også brukes av andre tomteeiere som har tilknytning til samme adkomst

07.10.1980 - Dokumentnr: 407937 - Best. om vann/kloakkledn.
kan ikke avlyses uten Røyken ing.vesens samtykke
Meglers kommentar: Eier av Selbos vei 6 (gnr. 7, bnr. 20) gir eier av Selbos vei 8 (gnr. 7, bnr. 22) rett til å føre kloakk- og vannledning over sin eiendom. Det gis også tillatelse til å foreta nødvendige reparasjoner og vedlikehold av disse anleggene. Eventuelle skader eller ulemper som følge av dette kan kreves erstattet etter skjønn.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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. 3 900,-.

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 15. mai 2025

Ansvarlig megler

Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Selbos vei 10

Selbos vei 10
3430 SPIKKESTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 2023
BRA: 302 m^2
BRA-i: 273 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	31	1	1	3

Supertakst
GNR: 207 BNR: 20
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Selbos vei 10
3430 Spikkestad

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 opplysningspliikt 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30371

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

TG3: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

TGIU: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Norgesnett ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Kontroll er utført 5.2.24.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Med bakgrunn i at bygget er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking. Uavhengig kontroll er utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

TGIU: Med bakgrunn i at bygget er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking. Uavhengig kontroll er utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er på byggetegninger definert 2 rom i 2. etasje som boder, men de fremstår i dag som soverom. Bruksendringen er søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.5.2025	**13.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Atle Inge Aarkvisla** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse: **Selbos vei 10, 3430 Spikkestad**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	207	Bruksnr:	20	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2023**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig over 2 etasjer samt underetasje.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av trekonstruksjoner og betong.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med panel/sprøytebetong.

Takkonstruksjoner:
Valmtak av trekonstruksjoner tekket med flat takstein.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

Kjeller
Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc sikringsskap.

Kjellerstue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Soverom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Bod 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Hyller.

Bod 2: Belegg på gulv og parkett. Malt panel i himling.

1. etasje:

Kjøkken: Laminat på gulv og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt panel i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn utgang til vinterhage.

Stue: Laminat på gulv, og panel og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn. Utgang til balkong.

Soverom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utgang til balkong og skyvedørsgarderobe.

Entre: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

2. etasje:

Soverom 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Loftstue: Laminat på gulv og panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Ingen tiltak siden bygget var nytt i 2023, opplyst av dagens eier.	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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	302	273	0	29	59
Garasje	44	0	44	0	0
Hønsehus	12	0	12	0	0
Lysthus	14	0	14	0	0
Hagebod	16	0	16	0	0
Totalt m²	**388**	**273**	**86**	**29**	**59**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	119	119	0	0	12
1. etasje	120	91	0	29	27
2. etasje	63	63	0	0	20
Totalt m²	**302**	**273**	**0**	**29**	**59**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	79	63	16
Totalt m²	**79**	**63**	**16**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	119	81	38	Gang, vaskerom, 2 soverom, stue.	2 Boder.
1. etasje	120	91	29	Entre, bad, soverom, kjøkken, stue	Innglasset balkong.
2. etasje	63	63	0	Hems, loftstue, 2 soverom.	
Totalt m²	**302**	**235**	**67**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	**44**	**0**	**44**	**0**	**0**

Bygning: Hønsehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	**12**	**0**	**12**	**0**	**0**

Bygning: Lysthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Bygning: Hagebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	**16**	**0**	**16**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	**TG-1**

Takrenner har åpent utkast uten tilkobling til lukket nedløpssystem. Dette anses som akseptabel løsning så lenge vannet ledes tilstrekkelig bort fra grunnmur og det ikke oppstår fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av terreng og avrenningsforhold.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Annet

Støpt plate på mark. Bindingsverksvegger av trekonstruksjoner som utvendig er sprøytet med betong, opplyst av dagens eier.

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser

Byggegrunn av leirholdige masser, opplyst av dagens eier.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i trebjelker.
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? Ja
Oppsummering av støttemur **TG-3**

TG3: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. 45.5%

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet

Innglasset vinterhage på ca 29 m² med adkomst fra kjøkken.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 12 m² med adkomst fra stue og vinterhage.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Takterrassen er tekket med membranduk, opplyst av dagens eier. Ikke kontrollert oppkant ved dør pga terrassebord ligger over.	

6.7 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 6 m² med adkomst fra soverom. Sydvendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Takterrassen er tekket med membranduk, opplyst av dagens eier.	

6.8 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 20 m² med adkomst fra loftstue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Takterrassen er tekket med membranduk, opplyst av dagens eier.	

6.9 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting på ca. 12m² med adkomst fra kjellerstue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.10 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting på ca. 9 m² med adkomst fra entre. Nordvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.11 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2023.	
Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.	
Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.12 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.13 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner av metall, fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.14 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.15 Taktekking

Type tekking	Annet
Flat takstein, flat solcelle takstein fra Skarpnes.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.16 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

Snøfangere er korrekt utelatt under Velux takvinduer for å hindre oppdemming og isdannelse. Det må likevel påregnes risiko for snøras fra disse partiene, og tiltak som varsling eller fysisk sikring anbefales dersom området under brukes til ferdsel eller parkering.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Underetasje
Gang: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjellerstue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1. etasje
Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Entre: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

2. etasje
Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål

Isolert stålpipe fra nordpeis, opplyst av dagens eier.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Plassert i stue.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.19 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Aubo kjøkken fra 2023. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro,platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Mekanisk avtrekk inegrert i stekesonen.

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er på byggetegninger definert 2 rom i 2. etasje som boder, men de fremstår i dag som soverom. Bruksendringen er søknadspliktig.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
I 1. etasje er takhøyder er målt til: Kjøkken: 2.40 m. I 2. etasje er takhøyder er målt til: Hems: 2.63 m Soverom har skråtak fra 2.63 til 0,77 m I U. etasje er takhøyder er målt til: Gang: 2.39 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Seriekoblede røykvarslere.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

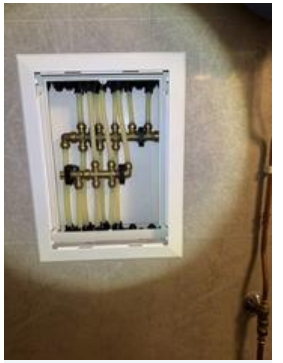
6.21 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.23 Vannledninger



Fordelerskap på vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er etablert på vaskerom.	
Stoppekran er plassert på vaskerom	

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

TGIU: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Norgesnett ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Kontroll er utført 5.2.24.

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Varmepumpe montert i trappeløp.

Når var siste service på anlegget?

Ikke utført service, opplyst av dagens eier.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2023

Størrelse

287 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke utført service, opplyst av dagens eier.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Eier opplyser at det skiftes filter en gang pr år.

6.28 Våtrom



Sluk på bad i 1. etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Bad fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-1

Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Dør er plassert i våtsone.

Anbefaler å male over- og undersiden av dør til bad.

Merknad: (TG1) Fall på gulv oppfyller ikke preakseptert ytelse i "TEK17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner." Preakseptert ytelse kan fravikes dersom det prosjekteres med egen analyse som viser at valgt løsning er like god. Entreprenør har fremlagt egen rapport med målinger som konkluderer med at eventuelt lekkasjevann samt bruksvann vil ledes til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Ingen synlig bruk av membran i sluk. Det foreligger bilder av membran samt en kontrollerklæring på bruk av membran som er forevist takstmann.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Det er montert Geberit Tek veggrammer her, så eventuelt lekkasjevann ledes ut av innløpet til wc og inn i våtsone, opplyst av dagens eier.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-IU

TGIU: Med bakgrunn i at bygget er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking. Uavhengig kontroll er utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Det er framlagt bilder tatt under oppføring.

Det foreligger sjekklist og kontrollerklæring

6.29 Våtrom: Vaskerom



Sluk på vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Høydeforskjell (28 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Dør er plassert i våtsone.

Anbefaler å male over- og undersiden av dør til bad.

Merknad: (TG1) Fall på gulv oppfyller ikke preakseptert ytelse i "TEK17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner." Preakseptert ytelse kan fravikes dersom det prosjekteres med egen analyse som viser at valgt løsning er like god. Entreprenør har fremlagt egen rapport med målinger som konkluderer med at eventuelt lekkasjevann samt bruksvann vil ledes til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Ingen synlig bruk av membran i sluk. Det foreligger bilder av membran samt en kontrollerklæring på bruk av membran som er forevist takstmann.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Det er montert Geberit Tek veggrammer her, så eventuelt lekkasjevann ledes ut av innløpet til wc og inn i våtsone, opplyst av dagens eier.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

TGIU: Med bakgrunn i at bygget er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking. Uavhengig kontroll er utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Det er framlagt bilder tatt under oppføring.

Det foreligger sjekklist og kontrollerklæring

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aarkvisla, Atle Inge	9578-5999-4-2279007	2025-04-30 15:00:13

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
30. apr. 2025

Oppdragsnummer
33-0068/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Selbos vei 10, 3430 SPIKKESTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Atle Inge Aarkvisla

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93222608
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blinkhus Sigdal satte opp nye baderomsplater mai 2025

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

Eventuell kommentar: Kun skiftet plater. Badet sto nytt i 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blinkhus Sigdal

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?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mjøndalen installasjon

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen elektro

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

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
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? Alle nye hus blir målt og lagt radonsperre. Utført av blinkhus Sigdal

Feil og mangler

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

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

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

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

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?
Nei

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? Takstraport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 33-0068/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aarkvisla, Atle Inge	**2025-04-30**

Identifikasjon

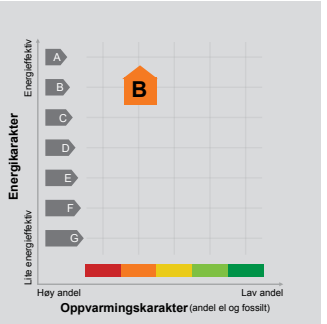
bankID Aarkvisla, Atle Inge

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Selbos vei 10
Postnummer	3430
Sted	SPIKKESTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301139075
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120640
Dato	15.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	306
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

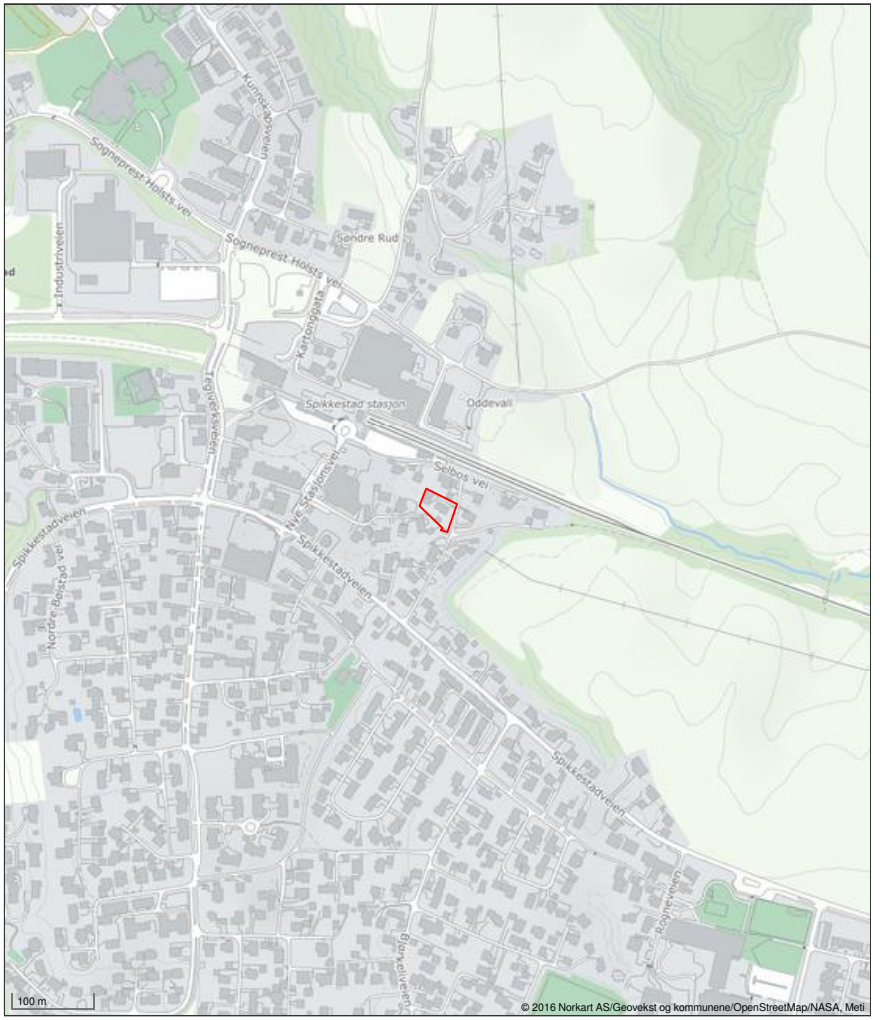
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Utskriftsdato: 24.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 207/20//


Sognepresthaugen
Sognepresthaugen
Sognepresthaugen

Asker kommune

Blink Hus Sigdal AS
Bruveien 12
3055 KROKSTADELVA

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2022/3602-8	207/20//	19.12.2023

Delegasjonssak 2470/23

207/20 Selbos vei 10 - Ferdigattest - Erstatningsbolig etter brann

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.11.2023.

Søknad om ferdigattest godkjennes jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver

Med vennlig hilsen

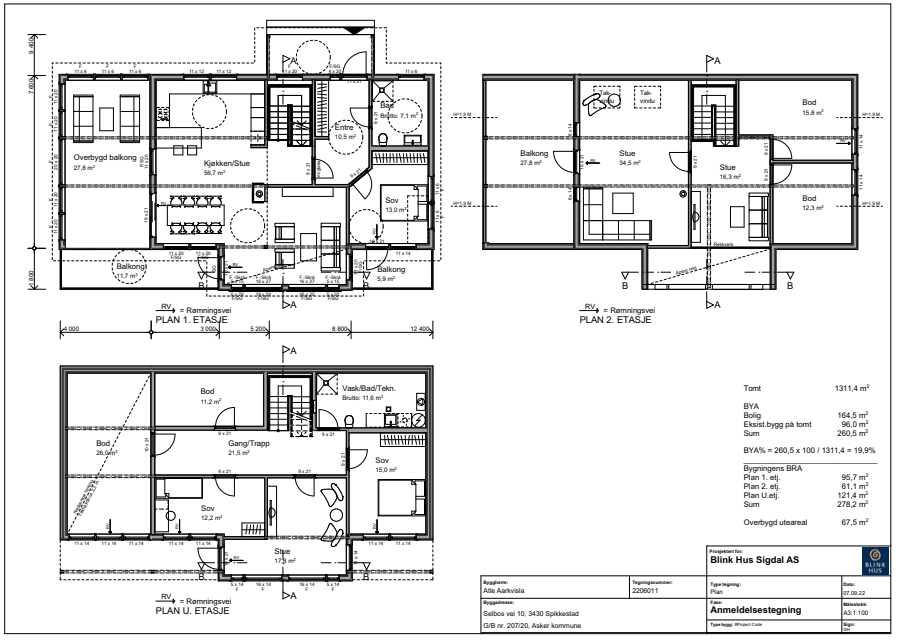
Per Ulfsnes
Saksbehandler

Jarl Christian Kind
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Blink Hus Sigdal AS

Kopi til
Atle Inge Aarkvisla



Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Asker kommune

ATLE INGE AARKVISLA
Selbos vei 10
3430 SPIKKESTAD

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2025/1214-3	207/20/0/0	15.04.2025

Delegasjonssak 764/25

207/20 Selbos Vei 10 - Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for ovennevnte tiltak, mottatt 03.04.2025. Søknaden var komplett til behandling samme dato.

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Vi ber også om at skjemaet "boligspesifikasjon i matrikkelen" fylles ut og legges ved søknad om ferdigattest.

Informasjon om igangsetting av tiltak
Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og denne tillatelsen.

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, se gebyrforskriften § 2.5.1. c.

Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for to boder på hhv. 12,3 m^2 og 15,8 m^2 til soverom.

Arealgrunnlag
Eiendommens arealgrunnlag forblir uendret.

Nabovarsel og merknader
Tiltaket kan unntas krav til nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd.

Kommunedirektørens vurdering

Naturmangfold
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

Klage
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2025/1214 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V Estevenin
avdelingsleder byggesak

Ingunn Telenius
saksbehandler byggesak

3

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 plantegning
2 Gebyr_2110_Sak25-1214

Til
ATLE INGE AARKVISLA

Utskriftsdato: 24.04.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	207	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Selbos vei 10, 3430 SPIKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	4 067,17 kr
Feiing	319,53 kr
Renovasjon	5 575,00 kr
Vann	3 871,20 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: 24.04.2025

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.**	207	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Selbos vei 10, 3430 SPIKKESTAD								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 311 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 311 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig **Områdenavn** SP6
	Delareal 1 311 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062720140316
Navn	Områderegulering for Oddevald
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/10320/062720140316_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT11
Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

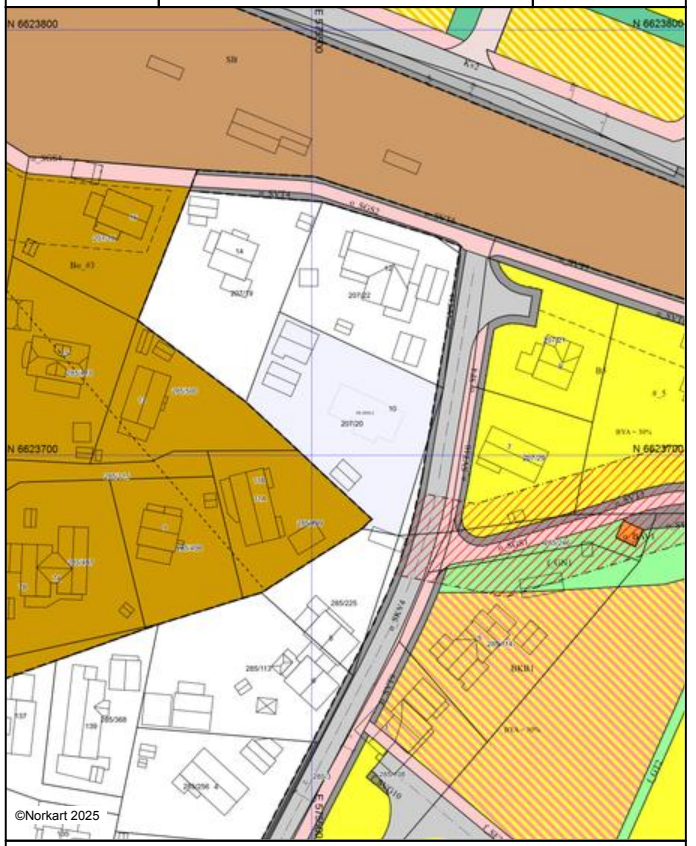
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 207/20
Adresse: Selbos vei 10
Dato: 24.04.2025
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

Reguleringsplan PBL 2008

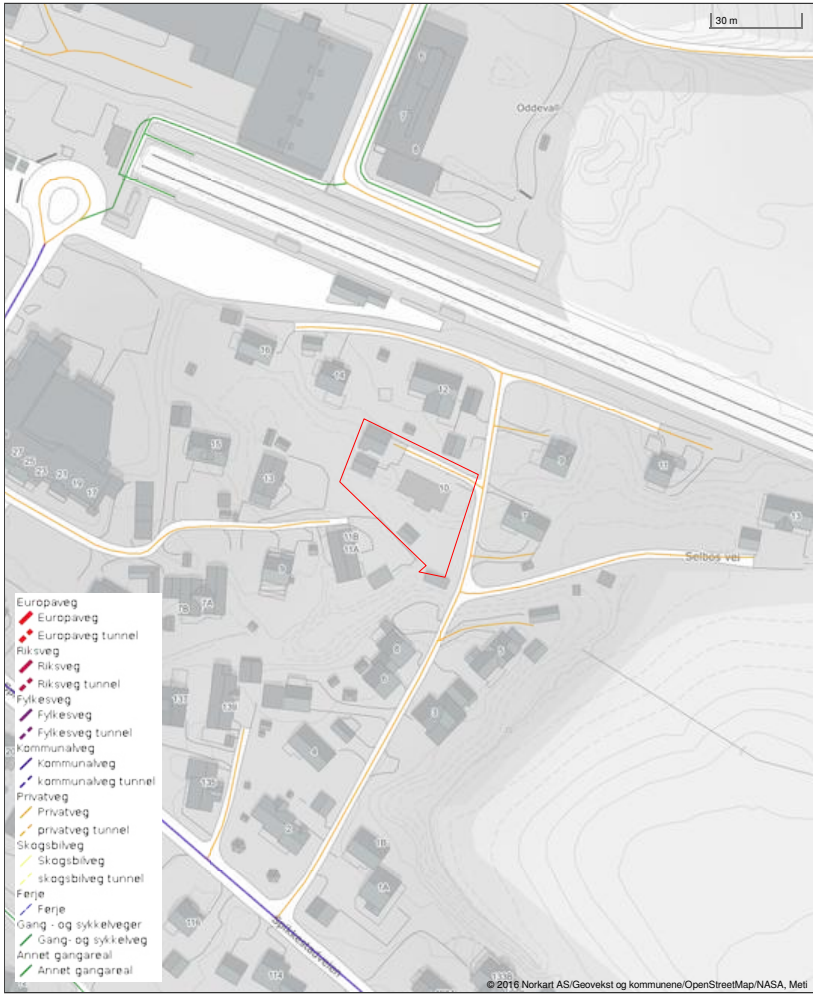
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Avløpsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turveg
- Faresone - Flomfare
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 24.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 207/20//



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.

Ledningskart

Asker kommune

Eiendom: 207/20
Adresse: Selbos vei 10
Dato: 24.04.2025
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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 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.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 33-0068/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Selbos vei 10 3430 SPIKKESTAD

Betegnelse: Gnr 207, bnr 20 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no