



Vakåsveien 43F

— Velkommen til

Vakåsveien 43F



Vakås



Innholdsrik enebolig med utleiedel, 5 sov. og 4 bad. Flotte uteplasser, jacuzzi og dobbelgarasje m/lader. Nærhet til tog

Prisantydning	13 650 000,-
Omkostninger	342 600,-
Totalpris	13 992 600,-
BRA-i	290 kvm
Totalt BRA	336 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2005

Ansvarlig megler	Hege Jøldal
Telefon	976 78 363
E-post	h.joldal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vakåsveien 43F presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig nabolag, med kort vei til barnehager, skoler og kollektivtilbud. Toget fra Vakås tar deg raskt til både Asker og Oslo. Nærområdet byr på flotte turområder som Skaugumsåsen, Semsvannet og Vestmarka, samt kystperler som Holmenskjæret og Hvalstrand Bad. Holmen tilbyr idrettsanlegg og svømmehall, mens Asker sentrum har et variert utvalg butikker, serveringssteder og kulturtilbud.

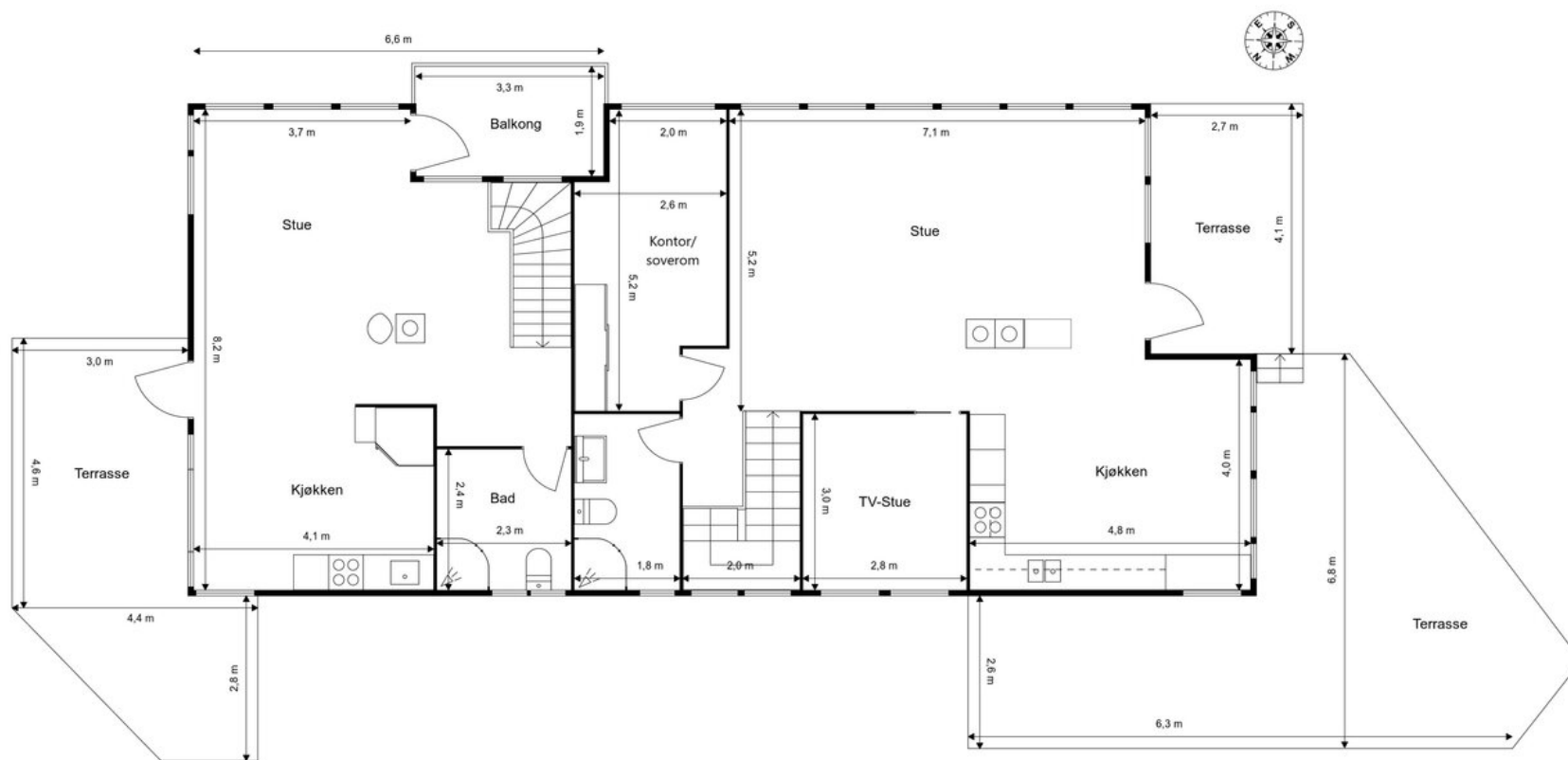
Høydepunkter:

- Stor og innholdsrik enebolig med utleiedel
- Arkitekttegnet av Arne Thorsrud
- 5 soverom og 4 bad
- Meget god takhøyde i stuen i 2. etasje
- Flere peisovner, samt en varmpumpe
- Flott uteplass med jacuzzi
- Pent opparbeidet hage
- Nydelig utsikt
- Dobbeltgarasje med ladestasjon

Arealer og innhold

		Beskrivelse
BRA-i:	290 kvm	Enebolig Internt bruksareal (BRA-I): 1. etasje 150 kvm: Hoveddel: Entré, gang, bad, baderom, vaskerom, treningsrom/hobbyrom, tre soverom og innredet soverom/bod. Leilighet: Entré, kjellerstue, bad/vaskerom, soverom og disponibelt rom/bod. 2. etasje 140 kvm: Hoveddel: Kontor, stue, kjøkken, bad, og TV-stue. Leilighet: Stue, kjøkken og bad.
BRA-e:	46 kvm	Eksternt bruksareal (BRA-E): 1. etasje 12 kvm: Utebod under terrasse.
Totalt BRA:	336 kvm	Terrasse- og balkongareal (TBA): 1. etasje 78 kvm: Syd-vestvendt terrasse med utgang fra stuen på ca. 10 kvm. Vestvendt platting med tilgang til terreng på ca. 37 kvm. I leiligheten er det en balkong mot øst på ca. 6 kvm og en nord-vestvendt terrasse på ca. 24 kvm.
TBA:	78 kvm	Garasje Eksternt bruksareal (BRA-E): 1. etasje 34 kvm: Garasje og et isolert rom på ca. 9 kvm.
		Bod/soverom ved hobbyrom i hoveddelen, samt soverom/disp.rom og bad/vaskerom i leiligheten er ikke bruksendret. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

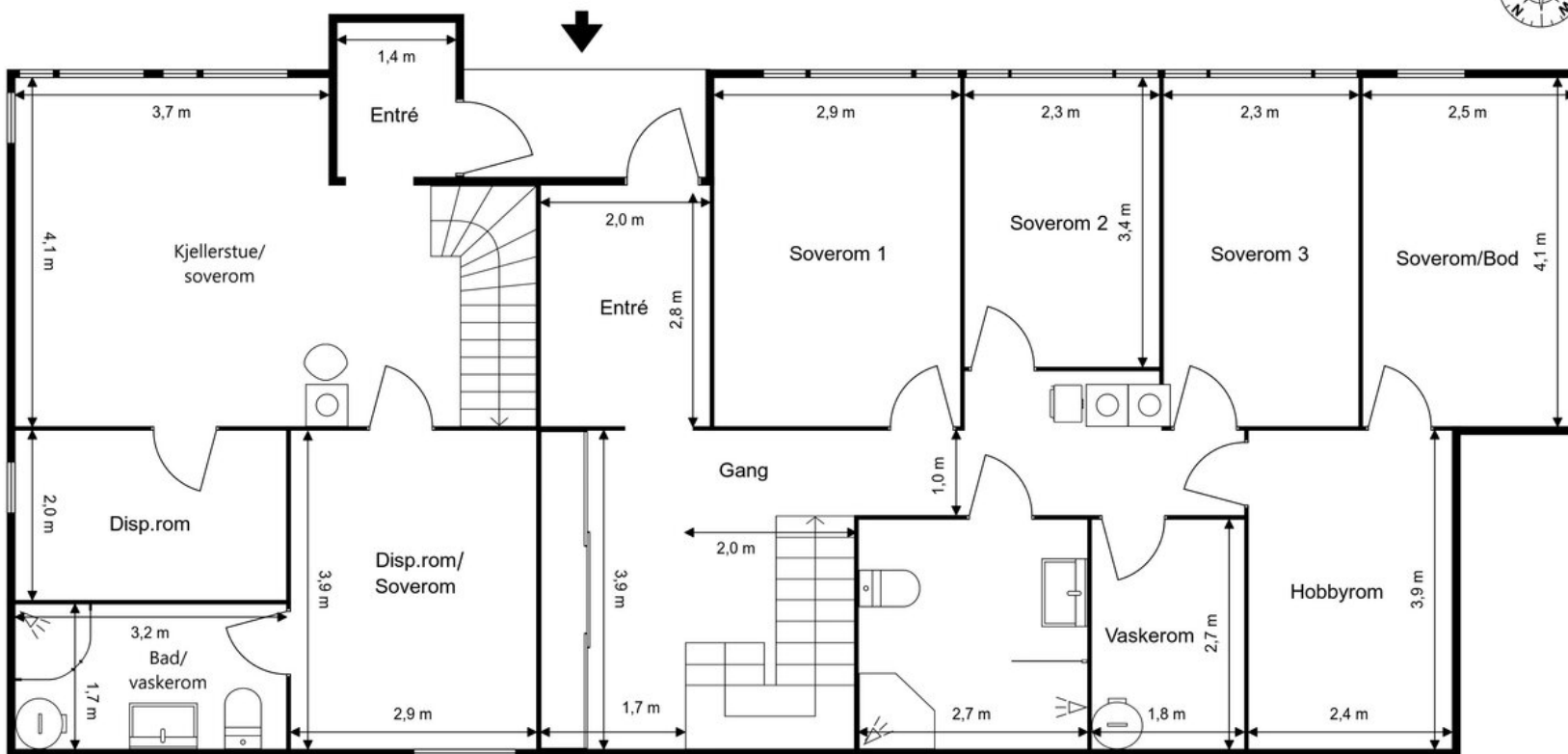
Vakåsveien 43F, 1395 Hvalstad 2. Etasje



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

Vakåsveien 43F, 1395 Hvalstad

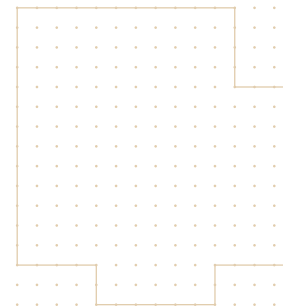
1. Etasje



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



Ditt nye hjem – Hoveddel



Entré

I entréen i 1. etasje er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Her finner du både åpen knaggrekke og det er plass til plassering av kommode eller skoskap langs veggen. Fra entréen er det videre adkomst til en romslig gang med stor skyvedørgarderobe som gir rikelig oppbevaringsplass og holder arealet organisert.

Stue

Stuen imponerer med meget god takhøyde og et luftig preg. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsyn mot omgivelsene. Rommets utforming gir plass til både en stor sofagruppe og øvrig møblering. De skrå himlingene med synlige bjelker setter et særpreg på interiøret. Gulvet er belagt med parkett.

TV-stue

TV-stuen i 2. etasje har adkomst direkte fra hovedstuen og fungerer som et perfekt rom for å trekke seg litt tilbake. Her er det plass til en romslig sofagruppe og med TV-vegg samt praktisk oppbevaringsløsning er rommet godt tilrettelagt for både filmkvelder, gaming eller avslapping. Rommet fremstår som en lun og skjermet sone, ideelt som familiens egen kosekrok eller et ekstra oppholdsrom.

Kjøkken og spisestue

Kjøkkenet er fra 2015 og innredet med løsninger fra IKEA i hvit høyglans. Her er det både over- og underskap som gir godt med oppbevaringsplass, og det er lys under overskapene. Mellom benkeplate og overskap er det lagt moderne, mørke fliser som gir et stilrent uttrykk.

Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandeblender i krom med uttrekkbar dusj. Av integrerte hvitevarer finner du induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, mens kjøll og frys er frittstående.

Kjøkkenet har åpen løsning mot spiseplassen, som har rom for en stor spisegruppe. Herfra er det både innsyn til stuen og flott utsyn gjennom store vindusflater. En moderne peisovn er plassert mellom kjøkken/spisestue og stue, og gir både varme og en lun stemning i oppholdsrommene.

Soverom

Boligen er innredet med totalt fem soverom i hoveddelen, der det ene ved hobbyrommet i 1. etasje ikke er bruksendret fra bod. Soverommene har alle fin størrelse og har enten plass til dobbeltseng, alternativt en enkeltseng og skrivebord. Flere av soverommene har garderobeskap.

Bad i 2. etasje

Badet i 2. etasje har flislagt gulv og vegger. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett og dusjnise med herdet glass. Det er mekanisk avtrekk for ventilasjon. Det er lagt varmekabler i gulvet, men disse fungerer ikke. Eieren opplyser at det tidligere var sprekker i noen fliser. Et område på ca. 1 m² ble fjernet av eier, og nye mosaikkfliser med ensfarget fugemasse ble lagt. Eier kan ikke garantere at membranen er tett, og varmekablene har ikke fungert siden 2007 uten at det er forsøkt utbedret.

Bad i 1. etasje

Badet i 1. etasje er helfliset på både gulv og vegger, og er romslig. Her er det etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap, speil og belysning over. Videre finner du gulvmontert klosett, dusjnise med glassbyggestein og et innmurt badekar. Det er varmekabler i gulvet som gir en behagelig varme, og himlingen er nedsenket med innfelte downlights. Rommet har to sluk, ett lett tilgjengelig i dusjonen, og ett plassert under det innmurte badekaret. Det er mekanisk avtrekk.

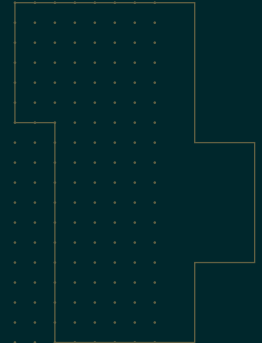
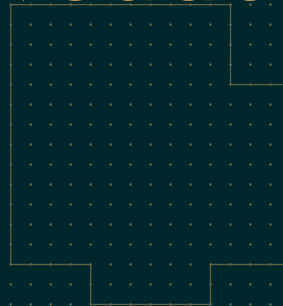
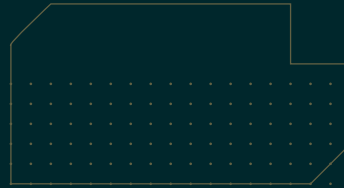
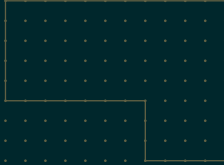
Vaskerom

Boligen har et separat vaskerom i hoveddelen. Rommet er helfliset både på gulv og vegger, noe som gir en praktisk og slitesterk løsning. Her er det etablert vaskekum, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Varmtvannsbereder og rørfordelerskap er plassert i rommet, og det er mekanisk avtrekk.

Lagringsplass

I 1. etasje er det et hobbyrom, samt en bod for oppbevaring.

Hoveddel





























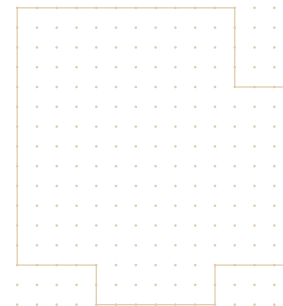








Ditt nye hjem – Leilighet



Stue

Stuen har god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med dagslys og en åpen romfølelse.

Rommet gir plass til både sofagruppe og TV-løsning, og har en peisovn.

Kjøkken og spisestue

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret med hvite, glatte fronter. Løsningen består av både over- og underskap som gir godt med oppbevaringsplass, samt belysning under overskapene i vaskesonen. Benkeplaten er i heltre og har nedfelt oppvaskkum med ettgreps, svingbart blandebatteri i krom. Av integrerte hvitevarer finnes induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har åpen forbindelse til spiseplassen, som har god plass til en spisegruppe ved vinduene.

Soverom

I leiligheten er det et soverom som og kan benyttes som kjellerstue. I tillegg er det innredet til et soverom med adkomst til badet. Dette rommet er byggemeldt som bod/disp.rom.

Bad i 2. etasje

Badet har flislagt gulv og vegger. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, veggskap og speilskap med lys over. Videre er det gulvmontert klosett og dusjnisje med herdet glass. Det er installert varmekabler i gulvet, og det er mekanisk avtrekk.

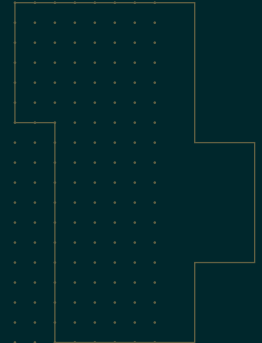
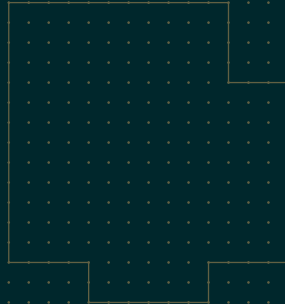
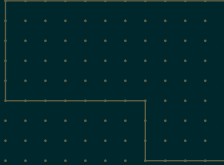
Bad/vaskerom i 1. etasje

Kombinert bad og vaskerom med flislagt gulv og vegger. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speilskap med lys over, gulvmontert klosett og dusjnisje med herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med plass til å sette maskinene i søyle. Det er varmekabler i gulvet. Badet er byggemeldt som bod/disp.rom.

Leiligheten leies i dag ut for kr. 17 500,- pr. mnd. ekskl. strøm. Det er installert en egen strømmåler, slik at leietaker kan opprette et eget strømabonnement.



Utleiedel



















Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område i Asker. I nærområdet finner du både barnehager og skoler, og det er gangavstand til begge deler. Det er kort vei til kollektivtilbud, med noen få minutters gange til nærmeste togstasjon ved Vakås. Toget tar deg effektivt mot både Asker sentrum og Oslo. Daglige innkjøp kan enkelt gjøres ved flere dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Joker, Kiwi og Meny. Joker ligger rett ved togstasjonen, kun 450 meter fra boligen.

Du finner idrettsanlegg og en moderne svømmehall og idrettsanlegg ved Holmen, og Asker sentrum er lett tilgjengelig. Her tilbys et rikt utvalg av spisesteder, butikker, kulturarrangementer, kino og konserter. Trekanten senter kombinerer kjedebutikker og små nisjebutikker, og før julen 2025 åpner det en ny mathall som ytterligere vil berike tilbudet i sentrum.

Favorittene til selger har vært turene til Skaugumåsen, Hvalstrand og de mange stiene i nærområdet, blant annet Leikarvollen. Her er det enkelt å variere mellom

skogsturer, strandliv eller en kort kveldstur i grønne omgivelser.

Selger trekker frem at de vil savne både naboene og nærmiljøet – et sted som byr på en god kombinasjon av praktisk beliggenhet og fine omgivelser. Her har de hatt kort vei til togstasjonen, en søndagsåpen nærbutikk og Holmensenteret, samtidig som både sjøen og marka ligger like ved. Boligen ligger innerst i en blindvei, noe som gir et stille og rolig bomiljø uten gjennomgangstrafikk.

Nabolaget oppleves som svært trygt og godt. De fleste naboene er voksne, og flere har barn i ungdomsskolealder eller voksne barn. En småbarnsfamilie har nylig flyttet inn, noe som bidrar til en god miks av aldersgrupper. Mange av beboerne har også hund eller katt, og man opplever et hyggelig fellesskap i området.





Vakåsveien 43F

Nabolaget Bruset/Våkas østre - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....) 425 elever, 23 klasser	25 min 🚶 1.7 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....) 326 elever, 20 klasser	7 min 🚗 3.3 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 🚗 4 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	8 min 🚗 4.3 km

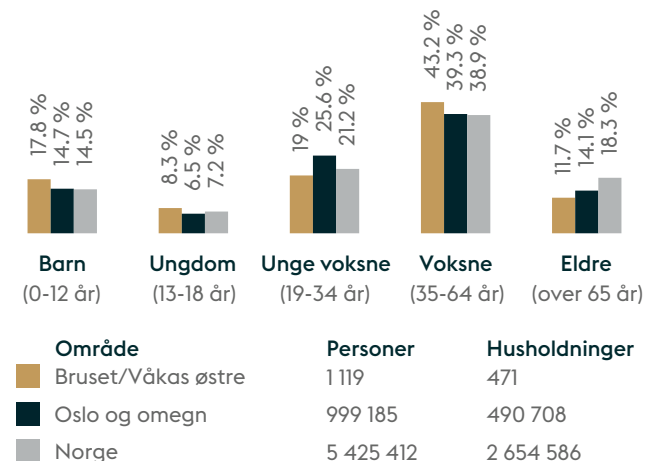
Offentlig transport

🚉 Vakås stasjon Linje L1	7 min 🚶 0.5 km
🚉 Hvalstad Linje 270	13 min 🚶 0.9 km
🚉 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚗 20.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	55 min 🚗

Barnehager

Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	4 min 🚶 0.3 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 🚶 0.4 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Ask... 47 barn	17 min 🚶 1.2 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

🏫 Hofstad skole	12 min	🚶
🏀 Leikarvollen ballbinge	12 min	🚶
🏊 Asker Squash og Fitness	13 min	🚶
🏊 MOVA Nesbru	7 min	🚗

«Det er rolig, vakker, i nærheten av tog og motorveien, stille, vennlige naboer, nærhet til Asker sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

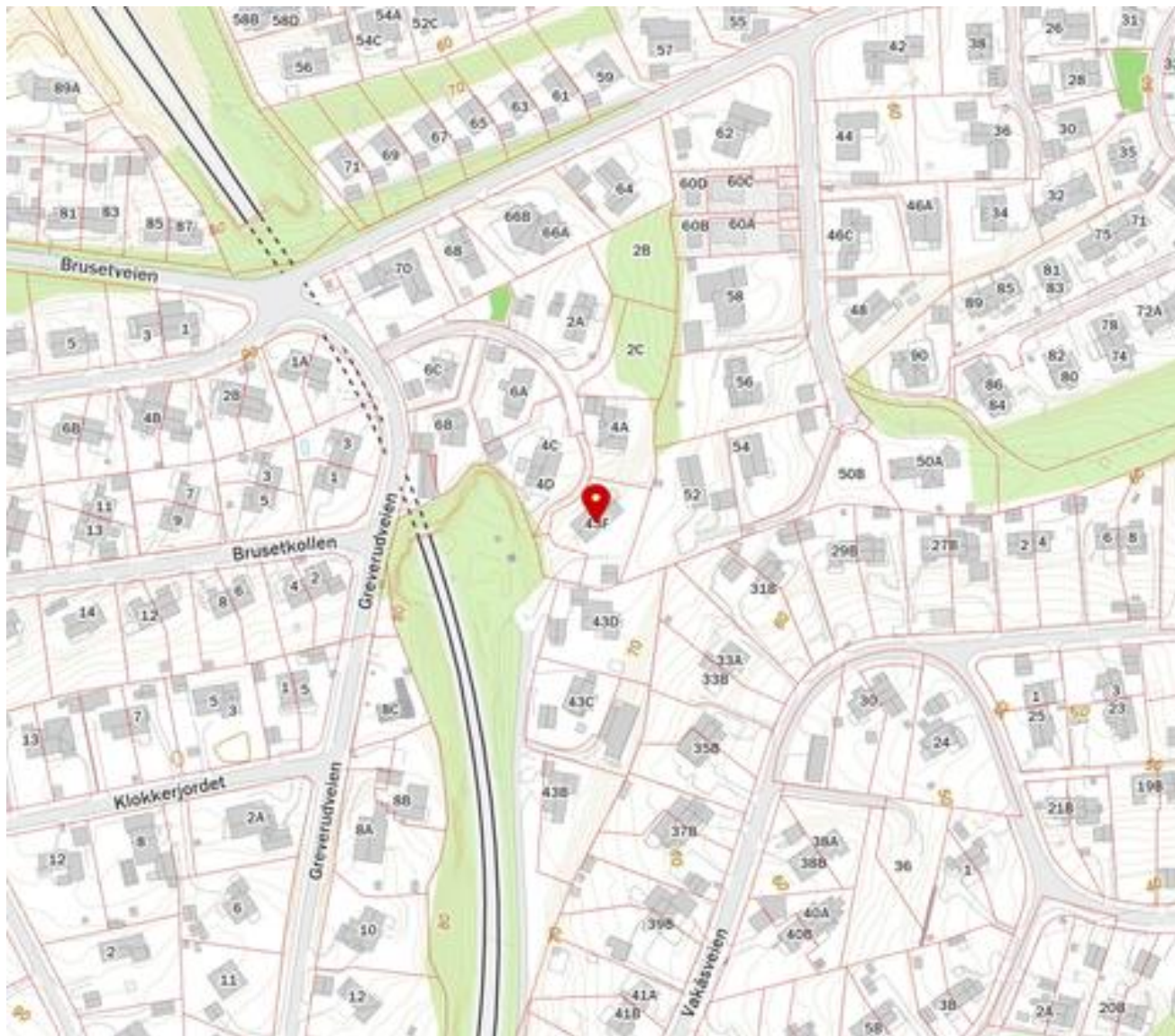
Lite støynivå 92/100

Gateparkering

Lett 91/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



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

Vakåsveien 43F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

33-0046/25

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Vakåsveien 43F, 1395 HVALSTAD

Gnr 29, bnr 111 / Gnr 29, bnr 264 (ideell andel 1/9) / Gnr 29, bnr 265 (ideell andel 1/9)

/ Gnr 29, bnr 266 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Selgere

Jon Hilmo Kolstø

Julia Ann Kolstø

Kjøpesum og omkostninger

13 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

341 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

342 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

361 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

13 992 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

14 011 800,- (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

2005

Antall soverom

5

Arealer

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.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 10.09.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Boligen har en dobbelgarasje. Det er montert dobbel ladestasjon i garasjen.

Modernisering og påkostninger

- Skiftet rekkverk terrasse bolig september 2025 (Tømrermester Pål Gresslien)
- Skiftet terrassebord inngangsparti august 2025
- Fremsiden av huset ble beiset august 2025
- Skiftet til LED lys bad nede i bolig ca 5-6 år siden (Assemblin AS)
- Installert utendørs Jacuzzi ca 6 år siden (elektrisk av Assemblin AS)
- Nytt avløp under kjøkkenvask bolig september 2025
- Privat delt avløpsrør som deles med beboere i Greverudveien 2 og 4 m.fl. ble totalrehabilitert i 2024 og ny plast strøpme ble blåst. Antatt levetid 50 år.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i april 2006. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

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

Ja, ufaglært. Bad andre etasje hadde et par fliser med sprekker. Et kvadrat med fliser ble fjernet av undertegnende og nye mosaikkfliser ble montert og ny ensfarget fuger ble lagt. Kan ikke garantere at membran er tett. Varmekabler virker heller ikke på dette badet (har ikke virket siden 2007 og ikke forsøkt utbedret).

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

Ja, både faglært og ufaglært. Satt opp isolert bod inne i ene delen av garasjen på egeninnsats. Elektro installasjon ble gjennomført av Assemblin AS. Rekkverk

terasse bolig ble byttet av tømrermester Pål Gresslien i august 2025 og hevet til 100 cm. Tidligere utvendig bod bolig ble gjort om til soverom av eier rundt 2012-2013.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Huset var nytt når vi flyttet inn i 2006 og drenering ble lagt ifb med grunnarbeidene.

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

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Installasjon elektriske punkter i garasje - Assemblin AS (2018) Skifte av downlights til led bad 1 etg hovedleilighet, montering utelamper terrasser, installasjon elektriske punkter soverom ved bod i 1 etg i hovedleilighet - Assemblin AS (2019/2020) Kobling strøm jacuzzi - Assemblin AS (2018).

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

Ja, faglært. Installasjon på garasjevegg i 2019. Dobbel DEFA lader. Husker ikke navn på installasjonsselskap.

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

Ja, faglært. Liten lekkasje i avløpsrør mellom 2 og 1 etg i bi leilighet. Reparert av Remm Rørleggerbedrift august 2025 Privat felles utvendig avløpsrør i betong fra Greverudveien 4-6 til Brusetveien ble rehabilitert 2024 og ny plaststrøpme ble skutt. Antatt levetid 50 år. Utført av Assemblin AS og Arnkværn. Vannlås/avløp under vask kjøkken bolig ble byttet av Assemblin AS i september 2025. Liten drypplekkasje i endelokk forgreningsrør i fordelerskap bolig ble reparert av Assemblin AS i september 2025.

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, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Opprinnelig bod utenfor hobby rom i 1 etg bolig ble bygd om til soverom ved at utvendig åpning ble tettet med vegg og vindu, isolert og innredet som soverom av eier. Assemblin AS gjorde den elektriske installasjonen.

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

Ja. Privat felles vannledning og av for denne eiendommen og eiendommene Greverudveien 4-6 til Brusetveien. Pumpekum som pumper opp til Greverudveien 4 og inn på felles avløp. Pumpekum har i dag bare 1 fas vippebryter som gjør at pumpen går oftere enn om man innstalerer 3 fas med flere vippebrytere.

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

Ja. Se punkt 1. Ikke kjent med andre skader.

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

Ja. Hadde et par tilfeller av at jordfeilbryter slo ut på en sone i 1 etg bolig men sjekket av elektriker uten å finne feil og har heller ikke kommet tilbake. Elektriker fra Assemblin AS mistenkte at det hadde kommet fuktighet inn i utelampe som er på samme kurs.

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

Ja. Se punkt 5.

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.

Ja. Mus/rotte kom inn via ventilasjonssjakt på råloft over kontor i 2 etg bolig i 2021. Åpning ble tettet med stålull og ikke vært problem siden. På våren kan det være noen maur som kommer inn i 1 etasje men borte igjen rask ved utlegg av giftåte.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja. Bygget som generasjonsbolig og godkjent.

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

Ja. Varmepumpe fikk service av AC senteret i 2024. Sprinkleranlegg med sjekket og gitt service av Assemblin AS våren 2025.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Enebolig over to plan med utleiedel. Byggeår er 2005. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannlås under kjøkkenskap ble skiftet ut i 2025. Vannledninger i kobber og rør i rør system. Boligen har to sikringsskap med automatsikringer, med en plassert i hver del. Det er montert varmepumpe. Varmtvannsbereder på 297 liter fra 2006 plassert på vaskerom i hoveddel. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006 plassert på bad/vaskerom i leiligheten.

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Det er montert flere flexit avtrekk i boligen, som trekker fra våtrommene.

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

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

Oppsummering av TG på eiendommen:

TG-0: 5

TG-1: 29

TG-2: 18

TG-3: 0

TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-2:

- Drenering: WPS-plater mangler fagmessig avslutning over bakken, særlig ved lysgrav.
- Rom under terreng: Feil byggemåte med plastfolie som dampsperre bak påforede vegger – økt risiko for fukt.
- Vinduer og dører: Stedvis liten spalte mellom karm og vannbrett, oppsprekking i karmen, manglende fuging/lister på ett vindu.
- Yttervegger: Sprekker i fasade ved etasjeskille grunnet kort avstand mellom vannbrett og panel.
- Takteking: Stedvis noe mose på takstein.
- Kjøkken i hoveddel: Fuktskader i underskap og benkeplate. Mangler komfyrvakt og aquastopp.
- Trapp i leilighet: Mangler håndløper, åpninger i rekkverk større enn 10 cm, avvik fra forskriftskrav.
- Elektrisk: Tidligere tilfeller av jordfeil som slo ut sikringer. Anbefalt utvidet el-kontroll.
- Bad i 1. etasje hoveddel: Høydeforskjell slukrist–terskel <25 mm. Ett sluk utilgjengelig (under badekar). Restlevetid på tettesjikt usikker.
- Vaskerom i 1. etasje hoveddel: Høydeforskjell slukrist–terskel <25 mm. Misfarging på overflater i dusjonen. Restlevetid på tettesjikt usikker.
- Bad i 2. etasje leilighet: Høydeforskjell slukrist–terskel <25 mm. Anbefalt dusjkabinett for å redusere fuktbelastning. Restlevetid på tettesjikt usikker.
- Bad/vaskerom leilighet: Høydeforskjell slukrist–terskel <25 mm. Anbefalt dusjkabinett for å redusere fuktbelastning. Restlevetid på tettesjikt usikker.
- Bad i 2. etasje hoveddel: Høydeforskjell slukrist–terskel <25 mm. Hullyd under fliser, manglende tettelister ved terskel. Varmekabler fungerer ikke. Restlevetid på tettesjikt usikker.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:

- Grunnmuren er ikke synlig for kontroll. Grunnmuren er innvendig utlekket, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:

- Mikrobølgeovn, komfyr, platetopp, vaskemaskin, kjøleskap (OBS: isbitmaskin i kjøleskap fungerer ikke)
- Jacuzzi

Følgende medfølger ikke ved salg:

- Vaskemaskin og tørketrommel

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

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Soverom/disp.rom og bad/vaskerom er formelt godkjent som bod/disp.rom. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul

Hoveddelen har fått energiklasse gul C og leiligheten oransje D.

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. I stuen i hoveddelen er det peisovn og varmpumpe. Det er og to peisovner i leiligheten, med en i hver etasje. Det er varmekabler på alle fire bad. I øvrige rom har panelovner vært benyttet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 43 200 kWh, med 34 000 kWh i hoveddelen og 9 200 kWh i leiligheten. I tillegg har selger benyttet mellom 4 000-5 000 kr i året på ved.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 752,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer 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 kr 22 000,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 850,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett(fiber) fra kr 1 000,- pr mnd.
- Andel av brøyting av privat vei rundt kr 1 785,- pr år.
- Strøing etter behov koster kr 750,- hver gang og deles likt på alle 7 husstander.
- Gatelys rundt kr 1 350,- pr år.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 861 253

Som sekundærbolig: kr 7 445 012

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 82956151

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 127 kvm (Eiertomt)

Tomten er delvis skrånet og går over ulike nivåer. Hagen er pent opparbeidet med plen, stenlagte stier, hekk, busker og frukttrær.

Boligen har flere flotte uteplasser. Terrassene er med trykkimpregnert gulv, og ble overflatebehandlet i 2022.

Fra stuen i hoveddelen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 10 kvm. Terrassen byr på gode solforhold og har fått nytt rekkverk i 2025. Fra terrassen er det videre adgang til en vestvendt platting på ca. 37 kvm med direkte tilgang til terreng. Her finner du en Jacuzzi som medfølger salget, en perfekt plass for avslapping og hyggelige stunder utendørs. Uteplassen er romslig og gir god plass til både spisegruppe og sittegrupper. Plattingen er fra rundt 2015.

Tilknyttet leiligheten er det en balkong på ca. 6 kvm vendt mot øst med adgang fra stuen, ideell for morgenkaffen. I tillegg finnes en romslig nordvestvendt terrasse på ca. 24 kvm.

Man får morgensolen på terrasse ved leilighet og på fremsiden av huset fra solen står opp. Videre har du sol på terrassen ved hoveddelen til rundt kl 22 midtsommers i følge selger.

Det medfølger andeler i tre realsameier:

- 29/264 med andel 1/9, område regulert til felles lek ved Greverudveien 2A
- 29/265 med andel 1/9, gangsti fra boligen til Greverudveien
- 29/266 med andel 1/2, felles innkjørsel der den andre halvparten eies av 1/402 (BaneNor)

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du

enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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 tomannsboliger og eneboliger.

Skoler og barnehager

Læringsverkstedet Bjørndalen

Solstad barnehage

Hvalstad barnehage

Stiftelsen Rudolf Steinerbarnehagen i Asker

Stiftelsen Tertitten barnehage

Hvalstad barneskole

Torstad ungdomsskole

Hvalstad barneskole utvides til permanent fire-parallells barneskole. Oppstart for byggeprosjektet var høst 2023 med ferdigstillelse vinter 2026. I mellomtiden vil elevene på Hvalstad barneskole transporteres med felles buss til midlertidig skole på Drengsrud (tidligere Asker International School).

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med sekundærleilighet og garasje datert 20.05.2025.

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.

Utenfor hobbyrommet i hoveddelens 1. etasje var det en åpen utebod. Utvendig åpning ble tettet igjen med vegg og vindu, isolert og innredet som soverom av eier.

Videre er soverom/disp.rom og bad/vaskerom i leiligheten opprinnelig byggemeldt og godkjent som disp.rom/bod hos kommunen iht. tegninger i kommunens arkiv datert 23.11.2004.. Disse to rommene tilhørte i utgangspunktet hoveddelen, men rommene er i dag en del av leiligheten. Til informasjon ble det sendt inn endringsmelding til kommunen den 15.08.2007 om flytting av de to rommene til leiligheten. Selger er usikker på om de fikk tilsvaret. Leiligheten er fortsatt adskilt som en separat enhet. I forbindelse med etablering av

sprinkleranlegg foreligger det tegninger datert 13.04.2005 som viser korrekt planløsning av 1. etasje med omrokering av rommene. Dog er ikke disse tegningene formelt godkjent hos Plan- og bygg i Asker kommune.

For at overnevnte rom lovlig skal kunne benyttes som soverom og bad må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Den private stikkveien går over gbnr. 1/402 (eies av BaneNor) og over gbnr. 1/45 (eies av Asker kommune). Det foreligger tinglyst adkomstrett over arealet som eies av BaneNor. Se punkt om "Andre utgifter" for informasjon om kostnader tilknyttet den private stikkveien.

Det foreligger vedtekter for veilaget som følger vedlagt til salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Del av Bruset, GBNR. 29/27 m.fl. datert 18.04.2001.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

Det er to ubebygde tomter nord for eiendommen på gbnr. 29/262 og 29/263 som har adresse Greverudveien 2B og 2C. Eiendommene er regulert til bolig og det må

forventes at eiendommene bebygges i fremtiden.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 8130, tinglyst 06.10.1970, type heftelse: Bestemmelse om vann/kloakkledn., adkomstrett, garasje/parkering, med flere bestemmelser - Eldre gavebrev som er tinglyst på hovedbøl og har fulgt med eiendommen ved utskillelse. Avtalen omhandlet rett til adkomstvei til daværende eiendom.

Dagboknr 9993, tinglyst 20.04.2005, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn., anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen - Avtale om deleie i privat felles vann- og avløpsanlegg fra Brusetveien til Greverudveien 2 og 4 mfl., samt Vakåsveien 43F (denne eiendommen). Anlegget eies med like store andeler og utgifter deles likt.

Dagboknr 490691, tinglyst 01.03.2018, type heftelse: Bestemmelse om rett til felles vei, vann- og kloakkledning og om vedlikehold av felles anlegg/ledninger - Avtalen omhandler rettigheter til andel av felles vei fra Greverudveien og ned til grensen av gbnr. 29/110. Deler av veien som gir adkomst til de to ubebygde tomtene omfattes ikke av avtalen. Eiendommen og de 8 naboene er tilknyttet

privat fellesledning for vann og avløp. De to ubebygde tomtene har tinglyst rett til vederlagsfri tilkobling. Utgifter ved vedlikehold deles likt på antall enheter.

Videre er det tinglyst to rettigheter.

Dagboknr 11568, tinglyst 23.04.2002 - Bestemmelse om adkomsrett. Bruksretten omfatter bruk til adkomsareal. Hefter i gbnr. 1/402. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr 12825, tinglyst 06.05.2002 - Bruksrett som omfatter gangrett til lekeareal og Greverudveien. Hefter i gbnr. 29/124. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Opgjør 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 eiendomsmebling § 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 deknings salg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,75% av salgssum

Grunnpakke kr. 15 900,-

Markedspakke kr. 27 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,- per stk.

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 11. september 2025

Ansvarlig megler

Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97678363

Meglerforetaket

Nordvik Asker

Smuget 1

1383 ASKER

Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Vakåsveien 43F

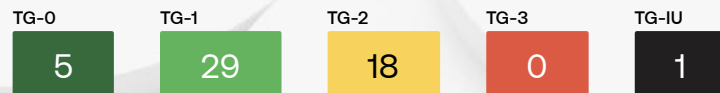
Vakåsveien 43 F 1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 2005
BRA: 302 m²
BRA-i: 290 m²



Samlet vurdering



GNR: 29 BNR: 111

Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Vakåsveien 43 F
1395 Hvalstad

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 funksjonsvikt 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, lldsted / 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 opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkdyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkdyndig 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 bygningsakkdyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkdyndige 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 bygningsakkdyndige 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 bygningsakkdyndig 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/34869>

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 bygningsakkdyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekrefteelse fra den eller de håndverkene 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 bygningsakkdyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkdyndige 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 TG2

Drenering

Oppsummering

WPS plater mangler fagmessig avslutning over bakken, spesielt synlig ved lysgrav til vinduer.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres topplister for avslutning av grunnmursplast i dreneringen. For videre omtale se "rom under terreng"

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Det ble registrert stedvis noe oppsprekking av utvendige vinduskarmer. Vindu på leilighetens soverom mangler fuging og lister på utsiden.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre åpningen mellom vannbrett og vinduskarm på minimum 6 mm.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasaden som er rett over vannrett i etasjeskille pga kort avstand mellom vannbrett og panel.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket.

Anbefalte tiltak

Mose på taket anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: Bolig

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA (2015) med hvite høyglans fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Frittstående kjøleskap og frys. Det må monteres komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Det registreres fuktskader i underskap vask og på benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekesonen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vannrett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Fuktskadet plate under vasken og benkeplate bør utbedres.

Trapp: Leilighet.

Oppsummering

Trappen mangler håndleper og avslutning av rekkverk som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Håndleper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Elektrisk

Oppsummering

Eieren informerer om at det har vært tilfeller av at sikringene slo ut pga jordfeil bryter i 1. etg. Dette ble ifølge eier kontrollert av elektriker uten at det ble gjort noe funn på feil.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Våtrom: Baderom 1. etg. bolig.

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rommet har to sluk, det ene er i dusjsonen og er lett tilgjengelig, mens den andre er plassert under innmurt badekar og ikke mulig å inspisere. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: Vaskerom 1. etg. bolig.

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket. Det registreres misfarging på overflater i dusjsonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Våtrom: Baderom 2. etg. leilighet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvlister til dusjsonen hindrer vann fra eventuell vannlekkasje annetsteds på rommet til å renne i sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: Bad/vaskerom leilighet.

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvlister til dusjsonen hindrer vann fra eventuell vannlekkasje annetsteds på rommet til å renne i sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: Baderom 2. etg. bolig.

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvlister til dusjsonen hindrer vann fra eventuell vannlekkasje annetsteds på rommet til å renne i sluk. Det ble registrert hullyd under fliser i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten. Terskel overgang mangler tetteleim.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Varmekabler i gulv bør repareres, i om oppvarmet gulv tørker raskere og forårsaker mindre fuktskader.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Som eieren selv skriver i sin egenmelding er det ikke sikkert at membranen er tett etter egeninnsats i gulv på badetrom. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler med TG-IU**Grunnmur og fundament****Oppsummering**

Grunnmuren er ikke synlig for kontroll. Grunnmuren er innvendig utlekket. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Tidligere utebod i 1. etg er blitt isolert og gjort om til soverom. Endringen er et søknadspliktig tiltak. Eieren opplyser at det ikke er søkt kommunen om endringen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 22.8.2025	Rapportdato 12.9.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Jon Hilmo Kolstø	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Julia Ann Kolstø	Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Johannes Barbantoni	Telefon: +4794246240
Firma: Boligtakstmannen.no v/Linima	Epost: post@boligtakstmannen.no
AS	
Adresse: Fjordveien 73A, 1363 HØVIK	

**Om bygningssakkyndig:**

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Vakåsveien 43 F, 1395 Hvalstad				
Kommunenr: 3203	Gårdsnr: 29	Bruksnr: 111	Festnr:	
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr: H0101		
Byggeår: 2005				
Boligtype: Enebolig med utleie				

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket har saltaksform tekkt med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Utebod ble gjort om til soverom.	Nei
2015	Nytt kjøkken ble installert.	Nei
2025	Rekkverk terrasse bolig har fått nytt rekkverk, og hevet med 2 tommer slik at høyde nå er 100+. Utført av tørrmester På Gresslien. Punktert vindu i stue har fått skiftet glass av Glassmester Foss. Vannlås og avløpsrør under vask kjøkken bolig er byttet av Assemblin AS.	Ja

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 byggt teknisk 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://eiendommnorge.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. Rombenevnelser 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)
Enebolig	302	290	12	0	78
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	336	290	46	0	78

Bygning: Enebolig

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	162	150	12	0	0
2. etasje	140	140	0	0	78
Totalt m²	302	290	12	0	78

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	140	123	17	Bolig: Entre, gang, bad, vaskerom, treningsrom/hobbyrom, og tre soverom. Leilighet: Entre, kjellerstue, bad/vaskerom, og soverom (ca. 50 m ²).	Bolig: Soverom/bod. Leilighet: Disponibelt rom/bod.
2. etasje	140	140	0	Bolig: Kontor, stue, kjøkken, bad, og TV-stue. Leilighet: Stue, kjøkken og bad (ca. 51 m ²).	
Totalt m²	280	263	17		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	0	34		Garasje og et isolert rom på ca. 9 m ² .
Totalt m²	34	0	34		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det en utebod under terrasse til leiligheten på ca. 12 m², og en isolert bod i garasjen, Hundegård ved garasjen. En syd-vestvendt terrasse med utgang fra stuen på ca. 10 m². En vestvendt plattning med tilgang til terreng på ca. 37 m². I leiligheten er det en balkong mot øst med tilgang fra stue på ca. 6 m² og en nord-vestvendt terrasse på ca. 24 m². Frittstående garasje på totalt ca. 34 m². Flere parkeringsplasser på egen tomt. Eiertomt på ca. 1127,3 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
På baksiden av boligen er det observert slisset WPS plater som mangler fagmessig avslutning over bakken.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
WPS plater mangler fagmessig avslutning over bakken, spesielt synlig ved lysgrav til vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør monteres topplister for avslutning av grunnmursplast i dreneringen. For videre omtale se "rom under terreng"	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er ikke synlig for kontroll. Grunnmuren er innvendig utlektet. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.	

6.3 Støttemur



Støttemur på baksiden av boligen.

Beskrivelse	Støttemur mot nordvest (på baksiden av boligen) er oppført i betongblokker.
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Rom under terreng



Hulltaking for rom under terreng, tatt under trapp ved gangen til boligen. Målingen viser normale fuktverdier.

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-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
I boligen er det etablert en syd-vestvendt terrasse med utgang fra stuen på ca. 10 m ² . En vestvendt platting med tilgang til terreng på ca. 37 m ² . I leiligheten er det en balkong mot øst med tilgang fra stue på ca. 6 m ² og en nord-vestvendt terrasse på ca. 24 m ² . Terrassen med utelys og stikkontakt. Terrassene er med trykkimpregneret gulv, og med malt rekkverk.	

6.6 Vinduer og dører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren opplyser at platting ble etablert ca. i 2015, overflatebehandling av terrassene ca. i 2022. Terrassen med nytt rekkverk i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverks høyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Malt inngangsdør med kodelås til boligen. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værlitte karmen, 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?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Det ble registrert stedvis noe oppsprekking av utvendige vinduskarmen. Vindu på leilighetens soverom mangler fuging og lister på utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre åpningen mellom vannbrett og vinduskarm på minimum 6 mm.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren opplyser at huset ble beiset i 2020, forsiden av boligen ble igjen beiset i 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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-2
Det registreres sprekker i fasaden som er rett over vannrett i etasjeskille pga kort avstand mellom vannbrett og panel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Deler av et par rom i boligen har loft som brukes til lagring.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/hedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner ble renset i 2025.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
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

6.11 Takteking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
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 takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snefanger?	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
Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snefanger. For god personsikkerhet anbefales det likevel å montere snefanger.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.14 Ildsted/Skorstein: Bolig



Vedovn plassert i stuen.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i både 1. og 2. etg.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sottuke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Vedovn plassert i gangen i 1 etg.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det mangler roset ved overgangen til pipelep i 2 etg som anbefales montert.

6.15 Ildsted/Skorstein: Leilighet

Vedovn plassert i stuen.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i både 1. og 2. etg.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
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

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det mangler roset ved overgangen til pipelep i 2 etg som anbefales montert.



Vedovn plassert i kjølerstue.

6.16 Kjøkken: Bolig**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning fra IKEA (2015) med hvite høyglans fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Frittstående kjøleskap og frys. Det må monteres komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Det registreres fuktskader i underskap vask og på benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekeovnen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereider, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vannfett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Fuktskadet plate under vasken og benkeplate bør utbedres.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Kjøkken: Leilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatter fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap i vaskesone. Benkeplate er i heltre, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandsbatter i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vannlilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Tidligere utebod i 1. etg er blitt isolert og gjort om til soverom. Endringen er et søknadspliktig tiltak. Eieren opplyser at det ikke er søkt kommunen om endringen.

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? Nei

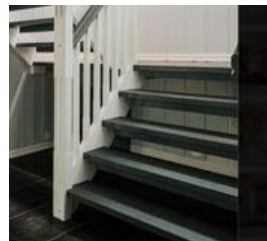
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Sprinkleranlegg installert i boligen. Det drypper fra sprinkleranlegget i entre til leiligheten, og dette må justeres.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.19 Trapp: Bolig.



Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Beskrivelse	Innvendig trapp er en åpen 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

6.20 Trapp: Leilighet.



Innvendig trapp i leiligheten er en lukket furutrapp.

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?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper og avslutning av rekkverk som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.21 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannlås under kjøkkenskap ble skiftet ut i 2025.	
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

6.22 Vannledninger



Stoppekran og vannmåler plassert i vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
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

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt. Rørfordelerskap i leiligheten er plassert bak vaskemaskin og er ikke tilgjengelig for inspeksjon (TGIU).



Rørfordelerskap plassert i vegg på vaskerom.

6.23 Elektrisk



Sikringskap med automatsikringer i boligen plassert i treningsrom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er blitt montert el-billader og el-arbeid i forbindelse med kjøkken montering, kobling av strøm til jacuzzi ute, samt diverse elektriker arbeid med bl.a. spotlights, stikkontakter og utelamper.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Eieren informerer om at det har vært tilfeller av at sikringene slo ut pga jordfeil bryter i 1. etg. Dette ble ifølge eier kontrollert av elektriker uten at det ble gjort noe funn på feil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.



Kursfortegnelse sikringskap.



Sikringskap med automatsikringer i leiligheten.



Kursfortegnelse sikringskap.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.25 Varmtvannsbereider: Bolig



Varmtvannsbereider til boligen er plassert i vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
297 lt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (stopse) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-1

6.26 Varmtvannsbereider: Leilighet



Varmtvannsbereider til leiligheten plassert i bad/vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 lt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (stopse) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.27 Ventilasjon



Flere Flexit avtrekk montert i boligen til ventilering av våtrommene.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Det er montert flere flexit avtrekk i boligen, som trekker fra våtrommene.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.28 Våtrom: Baderom 1. etg. bolig.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tiliggende vegg under trapp.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
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)?	Nei
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



Sluk under badekar.



Baderomssluk plassert i dusjsoene.

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger 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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rommet har to sluk, det ene er i dusjsoene og er lett tilgjengelig, mens den andre er plassert under innmurt badekar og ikke mulig å inspisere. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap, speil og lys over, gulvmontert klosett, dusjnisje og innmurt badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra trapperom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Våtrom: Vaskerom 1. etg. bolig.



Baderomssluk plassert ved berederen.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
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)?	Nei
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-2
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket. Det registreres misfarging på overflater i dusjsonen.	
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 rørføring 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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert vaskekum opplegg vaskemaskin, varmtvannsbereider og rørfordelerskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra treningsrom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.30 Våtrom: Badrom 2. etg. leilighet.



Badromssluk plassert i dusjsone.

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

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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fli slagl gulv og vegg.	
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvlister til dusjsone hindrer vann fra eventuell vannlekkasje annetsteds på rommet til å renne i sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

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 rørforinger 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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap, speilskap med lys over, gulvmontert klosett, og dusjnise med herdet glass. Varmekabler i gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet ved siden av badrommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigge eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.31 Våtrom: Bad/vaskerom leilighet.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tiliggende disponibelt rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	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)?	Nei
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-2

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvlister til dusjsone hindrer vann fra eventuell vannlekkasje annetsteds på rommet til å renne i sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

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 rørforinger 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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speilskap med lys over, gulvmontert klosett, og dusjnisje med herdet glass. Opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigge eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsek i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.32 Våtrom: Baderom 2. etg. bolig.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren opplyser om følgende arbeid: "Bad andre etasje hadde et par fliser med sprekker. Et kvadrat med fliser ble fjernet av undertegnende (eieren) og nye mosaikkfliser ble montert og ny ensfarget fugle ble lagt. Kan ikke garantere at membranen er tett. Varmekabler virker heller ikke på dette badet (har ikke virket siden 2007 og ikke forsøkt utbedret)".	
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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-2

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvlister til dusjsone hindrer vann fra eventuell vannlekkasje annetsteds på rommet til å renne i sluk. Det ble registrert hull lyd under fliser i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten. Terskel overgang mangler tettelest.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Varmekabler i gulv bør repareres, lom oppvarmet gulv tørker raskere og forårsaker mindre fuktskader.

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Som eieren selv skriver i sin egenmelding er det ikke sikkert at membranen er tett etter egeninnsats i gulv på badet. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett og dusjnisje med herdet glass. Varmekabler i gulv fungerer ikke.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra soverom ved siden av baderommet mot våtsone. Riktignok på avstand fra dusjsonen, men dette var det nærmeste stedet man kunne foreta hulltaking. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigge eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.33 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

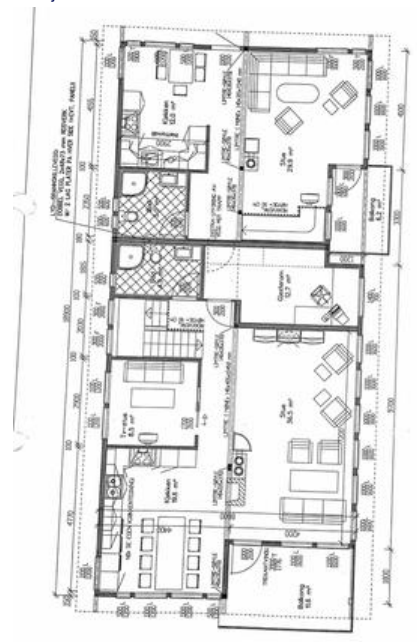
Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

1. etasje



2. etasje





Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Kolstø, Jon Hilmo	9578-5999-4-1323833	2025-09-07 20:40:03
Kolstø, Julia Ann	9578-5999-4-1536662	2025-09-07 21:15:13

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.

Uttytt dato
7. sep. 2025
Oppdragsnummer
33-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Vakkåsveien 43F, 1395 HVALSTAD	Meglerfirma Nordvik Asker
Selgere Jon Hilmo Kolstø, Julia Ann Kolstø	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. april 2006	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: 82956151 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, ufaglært

Arbeid som er utført: Bad andre etasje hadde et par fliser med sprekker. Et kvadrat med fliser ble fjernet av undertegnende og nye mosaikkfliser ble montert og ny ensfarget fuger ble lagt. Kan ikke garantere at membran er tett. Varmekabler virker heller ikke på dette badet (har ikke virket siden 2007 og ikke forsøkt utbedret)

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

Nei

Eventuell kommentar: Se beskrivelse av arbeid



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen dokumentasjon

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp isolert bod inne i ene delen av garasjen på egeninnsats. Elektro installasjon ble gjennomført av Assemblin AS. Rekkverk terrasse bolig ble byttet av tømremester Pål Gresslien i august 2025 og hevet til 100 cm. Tidligere utvendig bod bolig ble gjort om til soverom av eier rundt 2012-2013

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset var nytt når vi flyttet inn i 2006 og drenering ble lagt ifb med grunnarbeidene.

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: Installasjon elektriske punkter i garasje - Assemblin AS (2018) Skifte av downlights til led bad 1 etg hovedleilighet, montering utelamper terrasser, installasjon elektriske punkter soverom ved bod i 1 etg i hovedleilighet - Assemblin AS (2019/2020) Kobling strøm jacuzzi - Assemblin AS (2018)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon på garasjevegg i 2019. Dobbel DEFA lader. Husker ikke navn på installasjonsselskap

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Liten lekkasje i avløpsrør mellom 2 og 1 etg i bi leilighet. Reparert av Remm Rørleggerbedrift august 2025 Privat felles utvendig avløpsrør i betong fra Greverudveien 4-6 til Bruseteveien ble rehabilitert 2024 og ny plaststrømpe ble skutt. Antatt levetid 50 år. Utført av Assemblin AS og Arnkvern. Vannlås/avløp under vask kjøkken bolig ble byttet av Assemblin AS i september 2025. Liten drypplekkasje i endelokk forgreningsrør i fordelerskap bolig ble reparert av Assemblin AS i september 2025.

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig bod utenfor hobby rom i 1 etg bolig ble bygd om til soverom ved at utvendig åpning ble tettet med vegg og vindu, isolert og innredet som soverom av eier. Assemblin AS gjorde den elektriske installasjonen.

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

Ja

Beskriv: Privat felles vannledning og av for denne eiendommen og eiendommene Greverudveien 4-6 til Bruseteveien. Pumpekum som pumper opp til Greverudveien 4 og inn på felles avløp. Pumpekum har i dag bare 1 fas vippebryter som gjør at pumpen går oftere enn om man installerer 3 fas med flere vippebrytere.

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Se punkt 1. Ikke kjent med andre skader

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?

Ja

Beskriv: Hadde et par tilfeller av at jordfeilbryter slo ut på en sone i 1 etg bolig men sjekket av elektriker uten å finne feil og har heller ikke kommet tilbake. Elektriker fra Assemblin AS mistenkte at det hadde kommet fuktighet inn i utelampe som er på samme kurs.

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?

Ja

Beskriv: Se punkt 5

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.

Ja

Beskriv: Mus/rotte kom inn via ventilasjonssjakt på råloft over kontor i 2 etg bolig i 2021. Åpning ble tettet med stålull og ikke vært problem siden. På våren kan det være noen maur som kommer inn i 1 etasje men borte igjen rask ved utlegg av giftåte.

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Bygget som generasjonsbolig og godkjent.

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, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/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?

Ja

Beskriv: Varmepumpe fikk service av AC senteret i 2024. Sprinkleranlegg med sjekket og gitt service av Assemblin AS våren 2025.

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: 33-0046/25

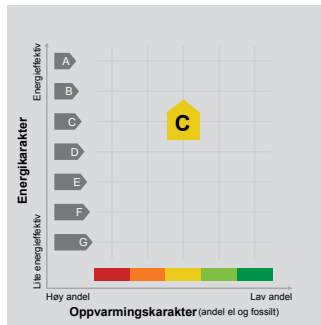
Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kolstø, Julia Ann	2025-09-07	Kolstø, Jon Hilmo	2025-09-07
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Kolstø, Julia Ann		 bankID Kolstø, Jon Hilmo	



ENERGIATTEST

Adresse	Vakåsveien 43F
Postnummer	1395
Sted	HVALSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23102366
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157208
Dato	19.08.2025



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 35 274 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

32 624 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	2 000 liter ved

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 med utleiedel
Byggear: 2006
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 177
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

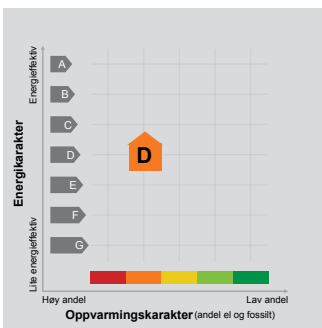
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Varmepumpe
 Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk



ENERGIATTEST

Adresse	Vakåsveien 43F
Postnummer	1395
Sted	HVALSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23102366
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-163430
Dato	02.09.2025



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 9 862 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	500 liter ved

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 med utleiedel
Byggear: 2006
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 85
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

TINDE HYTTER AS
Lomovegen 21
2640 VINSTRA

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2025/309-5	29/111/0/0	20.05.2025

Delegasjonssak 517/25

29/111 Vakåsveien 43F - Ferdigattest - Enebolig med sekundærleilighet og garasje

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.01.2025.

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 ettersendes til tiltakshaver.

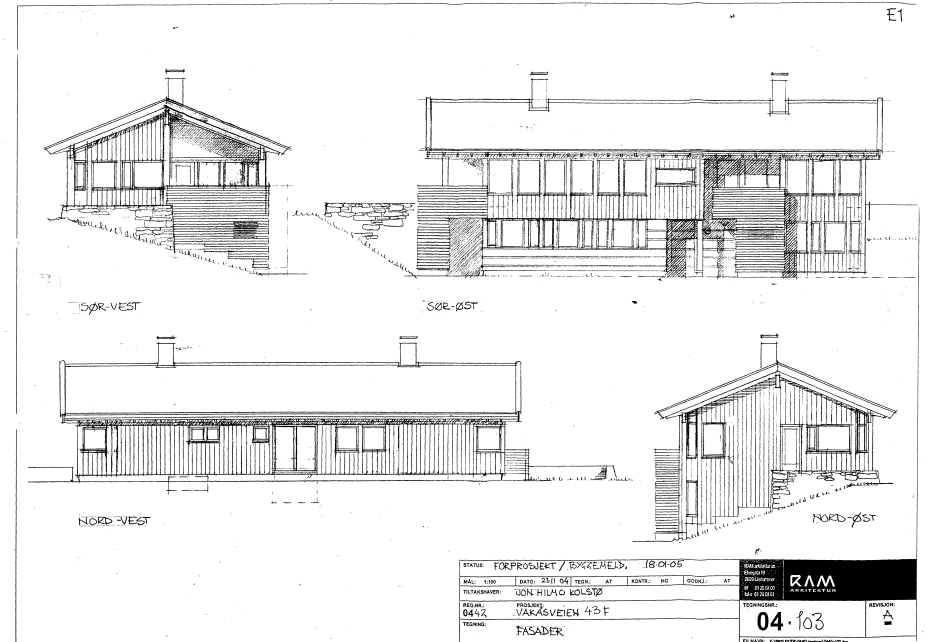
Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

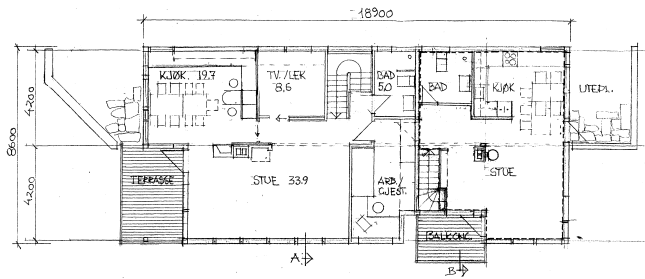
Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

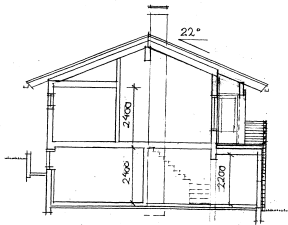
Til
TINDE HYTTER AS



E2



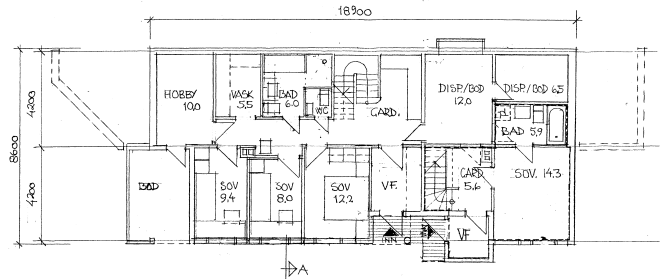
PLAN 1: BRUTTOAREAL: 150,8 m² (EGGEL/BAKONGEN)
BRUKSAREAL BI-ENH: 97,6 m²



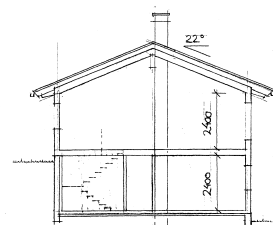
SNITT B

STATUS: FORPROSJEKT / BYGGEMELDING 18.01.05		PROSJEKT: RAM	
ARK. LØS: JONAS BUSTVIK	BYGG. LØS: AT	BYGG. LØS: NO	BYGG. LØS: AT
FELTANSVAR: JON HILMO KOLSTRØ		TEKNISSK.:	
PROJ. NO: 0442	PROSJEKT: VÅKSEVEIEN 43 F	REVISJON:	04-102
TITTEL: PLAN 1 / SNITT B		RAM	

E3



PLAN U: BEBYGGET AREAL: 168,6 m²
BRUKSAREAL BI-ENH: 32,0 m²



SNITT A

STATUS: FORPROSJEKT / BYGGEMELDING 18.01.05		PROSJEKT: RAM	
ARK. LØS: JONAS BUSTVIK	BYGG. LØS: AT	BYGG. LØS: NO	BYGG. LØS: AT
FELTANSVAR: JON HILMO KOLSTRØ		TEKNISSK.:	
PROJ. NO: 0442	PROSJEKT: VÅKSEVEIEN 43 F	REVISJON:	04-101
TITTEL: PLAN U / SNITT A		RAM	

56-05



Asker Kommune
Bygnings- og reguleringsavdelingen
Postboks 353
1372 Asker

Att.: Anne Cathrine Westerheim

Deres ref:
BDEVOLD
S05/821

Deres arkivnr:
L42-GBNR29/111
L11974/06

Dato:
15.8.2007

SØKNAD OM ENDRING AV BYGGETILLATELSE VAKÅSVEIEN 43 F, HVALSTAD. GNR 29, BNR 111

Vi viser til telefonsamtale i går vedrørende enebolig m/hybel og garasje til tiltakshaver John Hilmo Kolstø, Vakåsveien 43 F, Hvalstad.

Vi ber om aksept for en endring i tegningen i forhold til byggetillatelsen. Endringen gjelder underetasjen, og vi har byttet plass på bad og bod/disp i bi-leilighet. I tillegg har vi innlemmet disp/bod 12,0 m² og disp/bod 6,5 m² i bi-leilighet i motsetning til i hovedleilighet tidligere.

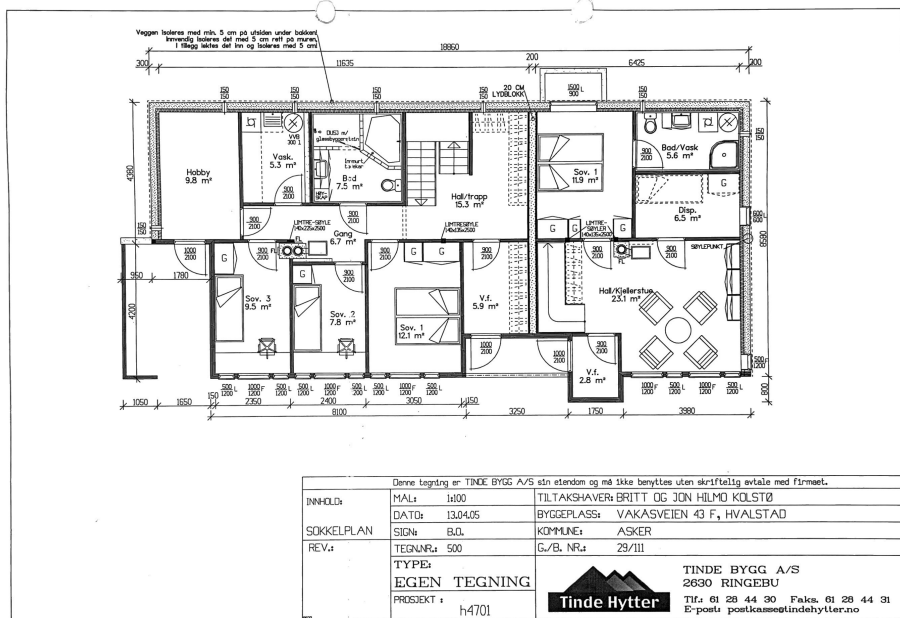
Vi vedlegger tegning fra Ram arkitekter som gjelder byggemeldt løsning, og tegning fra Tinde som viser den nye løsningen.

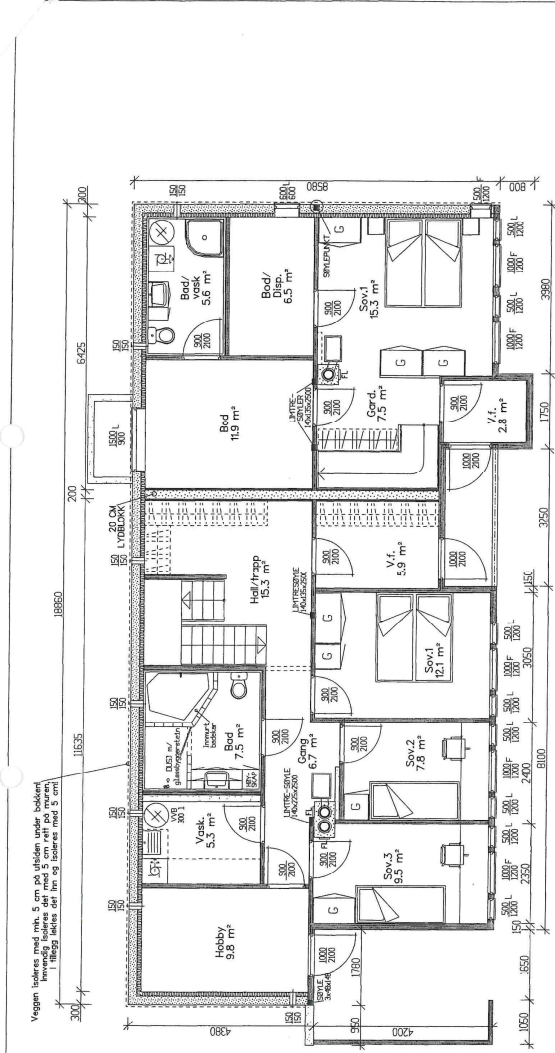
Med vennlig hilsen

Tinde Bygg AS


Arve Noreng

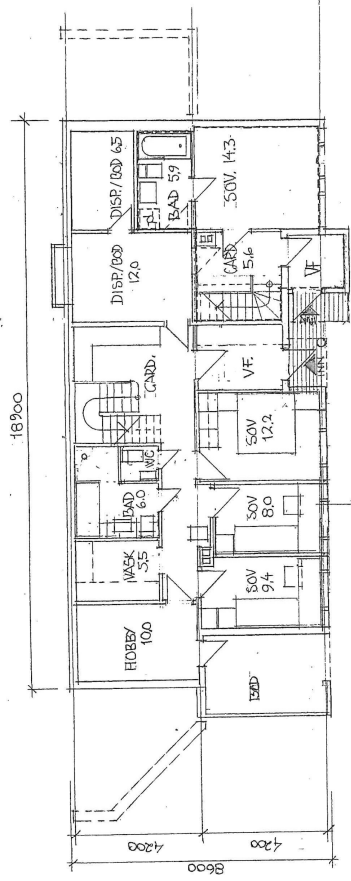
Kopi sendt til Jon Hilmo Kolstø



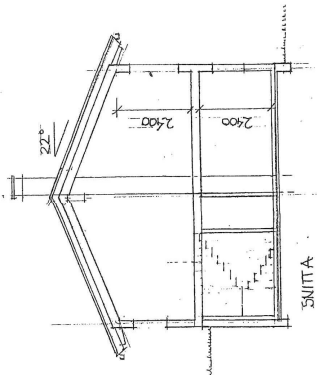


ALLE MAL OG MÅLLINJER ANGR KONSUKSIONSMÅL. Ders løsting er Tinde Bygg A/S sin etidning og det ikke benyttes dem skriftlig avtale med firmaet.

JNHOLD:	MAL:	I:100	TILTAKSHAVER: BRITT OG JON HILMO KOLSTØ
SOKKELPLAN	DATA:	13.04.05	BYGGEPLASS: VAKASVEIEN 43 F, HVALSTAD
REV:	SIGN:	JØ.	KOMMUNE: ASKER
A 15.08.07	TEGNING:	500	G./B. NR.: 29/111
AA	TYPE:		
	EGEN TEGNING		TINDE BYGG A/S
	PROSJEKT:	H4701	2630 RINGEBU
			Tlf: 01 28 44 30 Faks: 01 28 44 31
			E-post: postkasse@tindehytter.no



PLANU: GEBYKET AREAL: 168,64²
BRUKSAREAL: 111,11²



STATUS:	FORPROSJEKT / BYGGEFELT INK. 18 01 05
MAL:	I:100
DATA:	25.10.04
TILTAKSHAVER:	JON HILMO KOLSTØ
PROSJEKT:	VAKASVEIEN 43 F
TEGNING:	PLAN 01/SNITT A
REVISOR:	A

Vedtekter for veilaget Vakåsveien 43a, b, c, d, e, f og 45b

18. juni 2025.

Vedtatt med senere endringer den 21. august 2025.

§ 1 Formål

Veilaget skal stå for den daglige driften av de veien som er omfattet av veilaget, jf. §2. Veilaget skal sørge for at veien er i forsvarlig og brukelig stand. Veilaget skal blant annet sørge for vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av veien. Veilaget sørger også for de plikter og ansvar et veilag har etter veglova (LOV-1963-06-21-23), og da særlig etter veglova kap. VII. (Se vedlegg)

Veilaget skal kreve inn avgifter til dekning av veilagets utgifter, samt sikre det økonomiske grunnlag for veilagets ansvar og plikter.

Driftsansvaret omfatter planlegging, bygging, utbedring, vedlikehold og daglig drift av veien.

Veilaget har som formål å sørge for at veien er i en standard som er nødvendig utfra det rådende trafikkgrunnlag og ferdselsbehov.

§ 2 Vei som omfattet av veilaget

Veilaget omfatter følgende veistrekning:

- Privat vei fra Vakåsveien til snuplass ved Vakåsveien 43F.

Når uttrykket «veien» brukes i disse vedtektene, menes veistrekningen som er nevnt i første ledd.

Grunneier er Bane Nor.

Veilaget disponerer veigrunnen så lenge grunnen har veifunksjon og formålet er sammenfallende med §2.

§ 3 Medlemskap

Alle som eier, leier eller fester tomt, bolig eller fritidsbolig med adkomst via veiene, er medlemmer av veilaget. Hver boenhet / husstand anses som ett medlem.

Pr dags dato er følgende boenheter / husstander medlemmer i veilaget:

Navn	Adresse	Telefon	Mail
	Vakåsveien 43 a		
	Vakåsveien 45 b		
	Vakåsveien 43 b		
	Vakåsveien 43 e		
	Vakåsveien 43 c		
	Vakåsveien 43 d		
	Vakåsveien 43 f		

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Ved salg av eiendom skal selger/medlemmet skriftlig opplyse overfor ny eier dennes forpliktelser som medlem av veilaget.

Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sokner til veien, har denne rett og plikt til å bli med i veilaget.

Som nye medlemmer kan etter søknad tas opp andre eiendommer i området og andre som veilaget er interessert i å ha som medlemmer. Søknad sendes veilagets styre. Nytt medlem etter dette ledd må godkjennes av veilagets årsmøte.

Veilaget registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og registrert medlemskap. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Veilaget skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

§ 4 Regnskaps- og arbeidsår

Regnskaps- og arbeidsåret i veilaget følger kalenderåret.

§ 5 Ordinært årsmøte

Årsmøtet er veilagets overordnede organ.

Ordinært årsmøte holdes innen 1. juni hvert år. Bare medlemmer har møte-, tale- og stemmerett på årsmøtet. Hvert medlem har én stemme. Medlemmene kan være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Årsmøtet oppstiller retningslinjene for drift av veiene.

Årsmøtet er vedtaksdyktig når minst 50 % av medlemmene er til stede.

Årsmøtet skal treffe beslutning i følgende saker:

- Velge styreleder og vara styreleder
- Behandle regnskap og budsjettforslag
- Behandle arbeidsplan
- Eventuelt fastsette kontingentens størrelse samt eventuelle andre avgifter
- Behandle innkomne saker

Det skal føres protokoll for årsmøtet som sendes ut til medlemmene.

§ 6 Ekstraordinært møte

Ekstraordinært møte avholdes hvis nødvendig

§ 7 Avstemming

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har én stemme. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekking. Avstemning skal skje skriftlig dersom et av de fremmøtte medlemmene krever det. Ved skriftlig valg ansees blanke stemmer som ikke avgitte stemmer.

§ 8 Innkalling til årsmøte

Innkallingen skal være skriftlig og sendt til medlemmene senest to uker før årsmøtet. Sakslisten skal gå frem av innkallingen. Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Ved vedtektsendringer skal hovedinnholdet i den nye vedtekten gjengis i innkallingen.

Forslag til saker som skal behandles i årsmøtet må være kommet frem til styreleder senest 1. mai. Ethvert medlem kan fremlegge saker til behandling på årsmøtet, og skal legges frem gjennom styret.

§ 9 Styreleder og vara styreleder

Årsmøtet skal velge en styreleder og vara styreleder for veilaget.

§ 10 Styrets sammensetting

Styret for veilaget består av medlemmene, en vara styreleder og styreleder.

Vara styreleder og styreleder står til valg hvert år.

§ 11 Styreleders og vara styreleders oppgaver

Etter retningslinjer gitt av årsmøtet skal styreleder og vara styreleder:

- Forberede, kalle inn til og arrangere årsmøte
- Utarbeide forslag til budsjett for veilaget
- Utarbeide forslag til arbeidsplan for veilaget
- Lede driften av veiene, herunder sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid mv. i overensstemmelse med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre eller reparere skader på veiene
- Gjøre mindre innkjøp av utstyr eller verktøy som er nødvendig for gjennomføring av styrets oppgaver.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger mv. om bruk av veien.
- Kreve innbetaling av kontingent og eventuelle avgifter.
- Sette i verk misligholdsaksjoner etter vedtektene § 18.
- Tvangsinnbringe krav i henhold av veiloven § 59 dersom dette er i veilagets interesse.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for alle medlemmer i veilaget.

§ 12 Avstemming

Styret treffer beslutninger med alminnelig flertall. Når bare to av styrets medlemmer er til stede treffes beslutning bare ved enstemmighet.

§ 13 Styrets fullmakter

Styreleder, eller vara styreleder, kan treffe beslutning alene i saker av mindre betydning eller saker som må behandles raskt. Styreleder, eller vara styreleder, skal informere resten av styret om slike avgjørelser i første styremøte.

Årsmøtet kan gi styreleder og vara styreleder fullmakt til å treffe avgjørelser overfor tredjemann.

§ 14 Betaling av andel av kostnader til drift og vedlikehold

Hvert medlem er pliktig å betale sin andel av kostnader senest ved forfall for faktura.

Fordelingen av kostnader baseres på følgende andeler for hver boenhet / husstand:

Navn	Adresse	Andel lys/brøyting	Andel strøring	Årlig lysavgift per dags dato (1300kr x 6 stolper)
	Vakåsveien 43 a	7,5%	14,28%	585
	Vakåsveien 45 b	7,5%	14,28%	585
	Vakåsveien 43 b	17%	14,28%	1 326
	Vakåsveien 43 e	17%	14,28%	1 326
	Vakåsveien 43 c	17%	14,28%	1 326
	Vakåsveien 43 d	17%	14,28%	1 326
	Vakåsveien 43 f	17%	14,28%	1 326
Total		100%	100%	7 800

§ 15 Særvgift for ekstraordinær bruk av veiene

Dersom et medlem eller andre aktører har behov for å bruke veiene i strid med vedtektene eller i strid med pålegg fra årsmøtet eller styret, kan styret gi dispensasjon til slik bruk mot en særlig avgift.

§ 16 Dugnad

Medlemmene er pliktig å delta på dugnader ved behov. Innkalling må være sendt til medlemmene senest to (2) uker før dugnaden skal skje.

§ 17 Bruk av veiene

Transport må ikke skje når det kan være fare for skade på veibane, stikkrenner eller grøfter.

Enhver bruker er forpliktet til å følge de vilkår som er gitt for bruk av veien, og vise tilbørlig hensyn til øvrige brukere og trafikanter, samt følge instruks og pålegg som til enhver tid måtte bli gitt av styrets leder eller de som er tilsatt for å drive veien.

Medlemmene skal ikke bruke veiene eller veikantene til parkering på en slik måte at det er til hinder for nødeter, renovasjon eller annen nødvendig transport.

Det er ikke tillatt å lagre tømmer, byggematerialer eller ha annet opplag på veibanen, i grøfter, på møteplasser, snu plasser, parkeringsplasser, eller inntil veien.

§ 18 Sanksjoner ved medlemmers mislighold

For det tilfelle at noen av veilagets medlemmer misligholder lagets vedtekter eller pålegg fra årsmøtet eller styret, for eksempel ved ikke å betale sin andel av kostnader, kan styret iverksette misligholdsaksjoner.

§ 19 Ansvar for skade på veiene

Medlemmer og andre som bruker veiene og ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er personlig ansvarlig for skader de slik påfører veiene.

Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

§ 20 Utmelding

Det er ikke adgang til å melde seg ut av veilaget.

§ 21 Endring i vedtektene

Årsmøtet kan endre disse vedtektene ved 2/3 flertall av medlemmene.

§ 22 Forhold til veiloven

Veiloven av 21. juni 1963 nr 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. (Se vedlegg)

Ved eventuell motstrid går vedtektene foran veiloven.

Medlemmers godkjenning av vedtekter ved signatur:

Navn	Adresse	Signatur
	Vakåsveien 43 a	
	Vakåsveien 45 b	
	Vakåsveien 43 b	
	Vakåsveien 43 e	
	Vakåsveien 43 c	
	Vakåsveien 43 d	
	Vakåsveien 43 f	

Vedlegg:

Utdrag av vegloven:

Kap. VII. Private vegar.

§ 53. Jordskifteretten kan gjere vedtak om eigedomsinngrep til bygging, utbetring, vedlikehald og drift av privat veg, her òg gangstig, kløvveg og liknande, mot vederlag til den det råkar, dersom det må reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade. På same måte og vilkår kan jordskifteretten òg gi rett til å bruke veg som alt ligg der. Kvar av partane i slik sak kan krevje avgjort om vegretten alt er til, at han vert nærare fastlagt, eller å få bruken flytt.

Slikt eigedomsinngrep kan òg gjelde grunn og rettar til bate for ein som lyt tåle eigedomsinngrep etter første ledd eller for tredjemann, så framt skaden og ulempene då alt i alt vert monaleg mindre.

Jordskifteretten tar avgjerd om kva inngrepet skal gå ut på, kor langt det skal gå, og kva for vilkår som i tilfelle skal settast for inngrepet. Jordskifteretten kan fastsette at vederlag for bruksrett til veg som alt ligg der, skal omfatte ein forholdsmessig part av utgiftene til anlegg og vedlikehald av veggen. Sak for jordskifterett til fastsetting av slikt vederlag kan krevjast av baa partane.

I det mon eigedomsinngrepet gjeld bruksrett eller annan særleg rett, og det er fastsett årleg vederlag, kan partane etter fem år krevje ny behandling av vederlaget, korleis inngrepet skal vere og kor langt det skal gå og andre vilkår for jordskifteretten. Under dei same føresetnader kan eigar eller brukar av den tenande eigedomen ògså krevje at jordskifteretten avgjer om inngrepet i det heile skal stå ved lag.

0 Endra med lover 1 mars 1996 nr. 11 (ikr. 1 juli 1996),

21 juni 2013 nr. 100 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 736).

§ 54. Når privat veg blir brukt som sams tilkomst for fleire eigedomar, pliktar kvar eigar, brukar eller den som har bruksrett, kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av veggen, å halde veggen i forsvarlig og brukande stand. Det blir med dette ikkje gjort endring i rettar som måtte vere vunne, eller i føresegner som elles måtte vere gitt for vedlikehaldet av veggen. Plikta kan oppfyllest med yting av materiale eller arbeid eller med betaling av pengar.

Det som i første ledd er fastsatt om vedlikehaldet av veggen, skal på same vilkår gjelde ògså for utbetring av privat vei.

Blir dei interesserte ikkje samde om korleis plikta til vedlikehald eller utbetring skal fordelast, kan kvar av dei krevje at desse spørsmåla skal avgjerast av jordskifteretten.

Er slik avgjerd og avgjerd etter § 53 tredje ledd teke etter reglar i § 55, må krav om avgjerd vere sett fram innan tre månader etter at mottakaren fekk melding om avgjerd eller kunne ha gjort seg kjent med ho og om fristen.

Når fem år er gått sidan bindande avgjerd er tatt etter reglane i § 55 eller av jordskifteretten, kan dei interesserte eller veglaget krevje ny avgjerd av veglaget eller av jordskifteretten.

0 Endra med lover 1 mars 1996 nr. 11 (ikr. 1 juli 1996),

21 juni 2013 nr. 100 (i.kr. 1 jan 2016 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 736).

§ 55. Dei som har plikter etter § 54 første ledd, utgjør eit veglag. Veglaget skal møtast ein gong i året eller når det er turvande. Det tek fleirtalsavgjerd i alle spørsmål som gjeld vegfellesskapet og står for den daglege drifta.

Når det ikkje er grunn for anna, har einkvar i veglaget ei røyst. Dersom nokon i veglaget blir tillagt større plikt enn andre, skal røysteretten aukast tilsvarande. I mangel av semje om slik fordeling skal veglaget leggje si avgjerd i saka fram til endeleg avgjerd for jordskifteretten etter § 54 tredje ledd.

Veglaget kan for den daglege drifta velje eit styre med eit eller fleire medlemmer til å handsame saker for det, og kan òg vedta vedtekter for laget. På grunnlag av høvetalet etter § 54, fastset veglaget det årlege driftstilskotet frå den einskilde. Veglaget kan òg fastsette vederlaget for bruksrett til veg som alt ligg der. Veglaget har tilsynet med at pliktene blir stetta slik som fastsett av veglaget, jordskifteretten eller på anna vis.

Om nokon ikkje fyller sin part av plikter fastsette etter § 54 og denne paragrafen, kan veglaget gjere vedtak om at arbeidet skal gjerast på den ansvarlege sin kostnad.

Veglaget kan elles ta avgjerd om å

- setje av pengar til eit fond for tiltak til utbetringar,
- ta opp lån,
- fremje søknad om rett til å krevje bompengar,
- gi vilkårsbunden vegrett til nye brukarar og trekkje slik bruksrett tilbake,
- gjere avtale med eigarane til veggrunnen,
- fremje krav om oreining,
- treffe avgjerd om fartshinder og annan trafikkregulering og om parkering,
- inngå kontrakt om bygging, utbetring og vedlikehald av veggen.

Det som er bestemt i paragrafen her om den einskilde sine rettar og plikter, gjeld òg om ansvaret for drifta av veggen ligg i eit sameige, eit samvirkeforetak, eller er skipa på annan måte.

Endra med lover 15 des 1967 nr. 2, 1 mars 1996 nr. 11 (i.kr. 1 juli 1996),

7 apr 2000 nr. 21 (i.kr. 1 mai 2000 iflg.

res. 7 apr 2000 nr. 318), 29 juni 2007 nr. 81 (i.kr. 1 jan 2008 iflg.

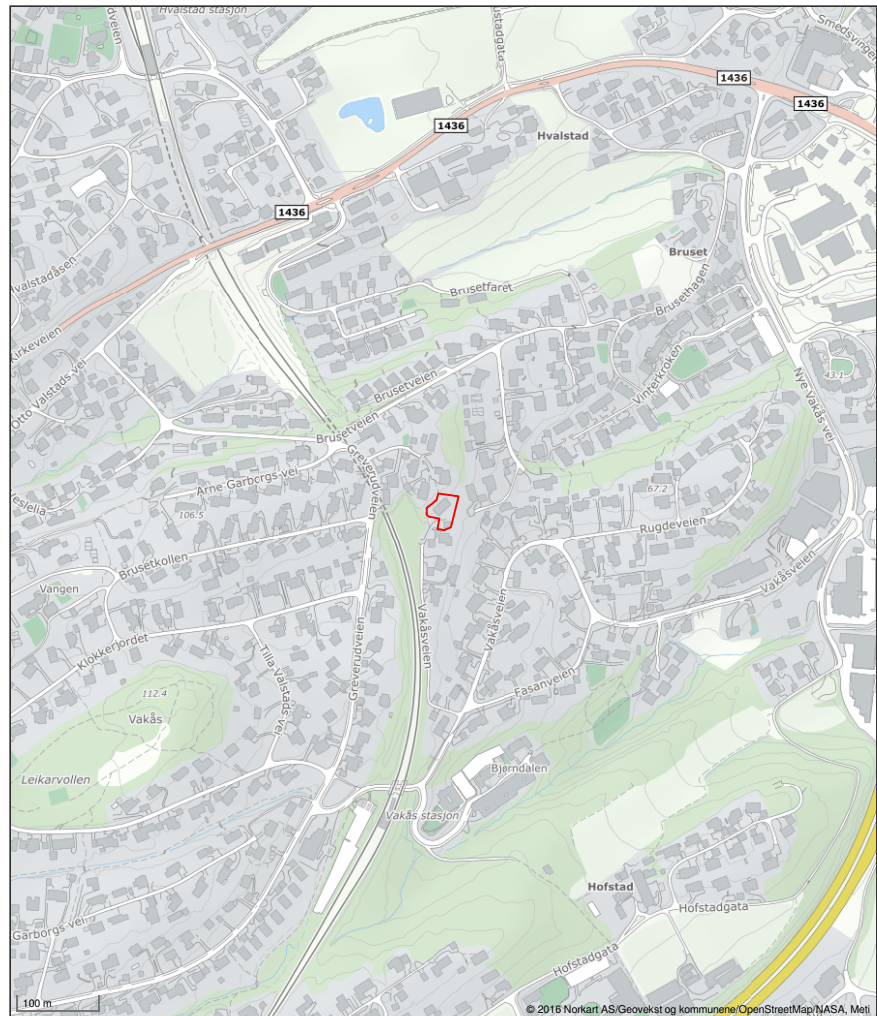
res. 23 nov 2007 nr. 1287), 21 juni 2013 nr. 100 (i.kr. 1 jan 2016 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 736).



§ 56. Med samtykke frå kommunen kan det krevjast bompengar for ferdsel på privat veg. Kommunen skal òg fastsette storleiken på avgifta og kan sette vilkår om bestemt bruk av avgiftsmidlane.

Kommunen kan òg fastsette at det kan krevjast tilleggsavgift av eigaren til køyretøyet ved unnlatt betaling av bompengar og fastsette storleiken på tilleggsavgifta.

Oversiktskart for eiendom 3203 - 29/111//

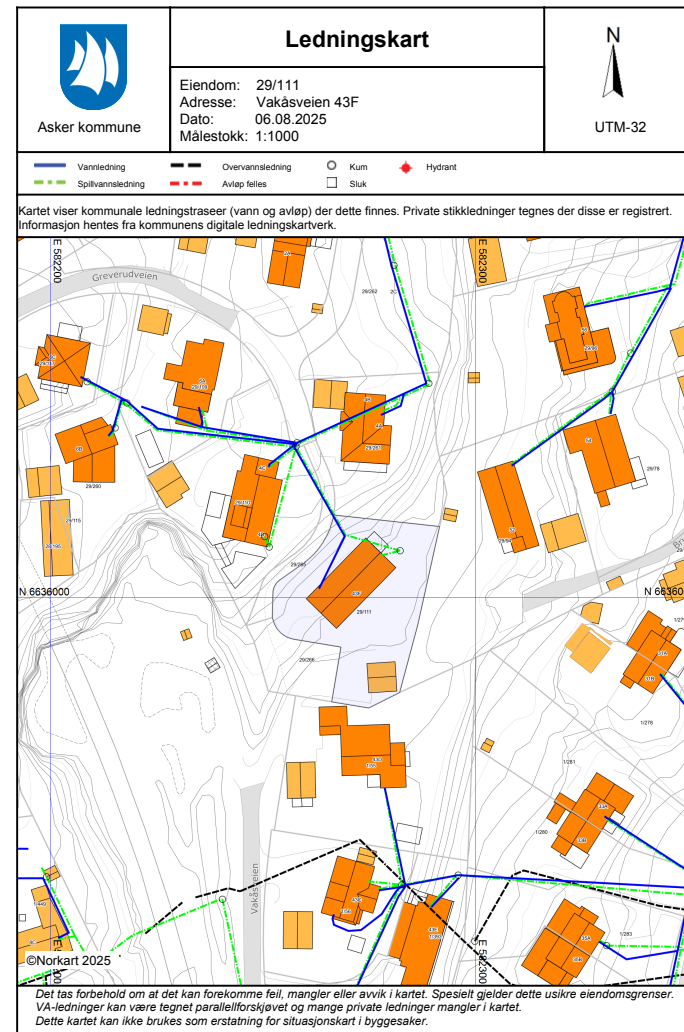
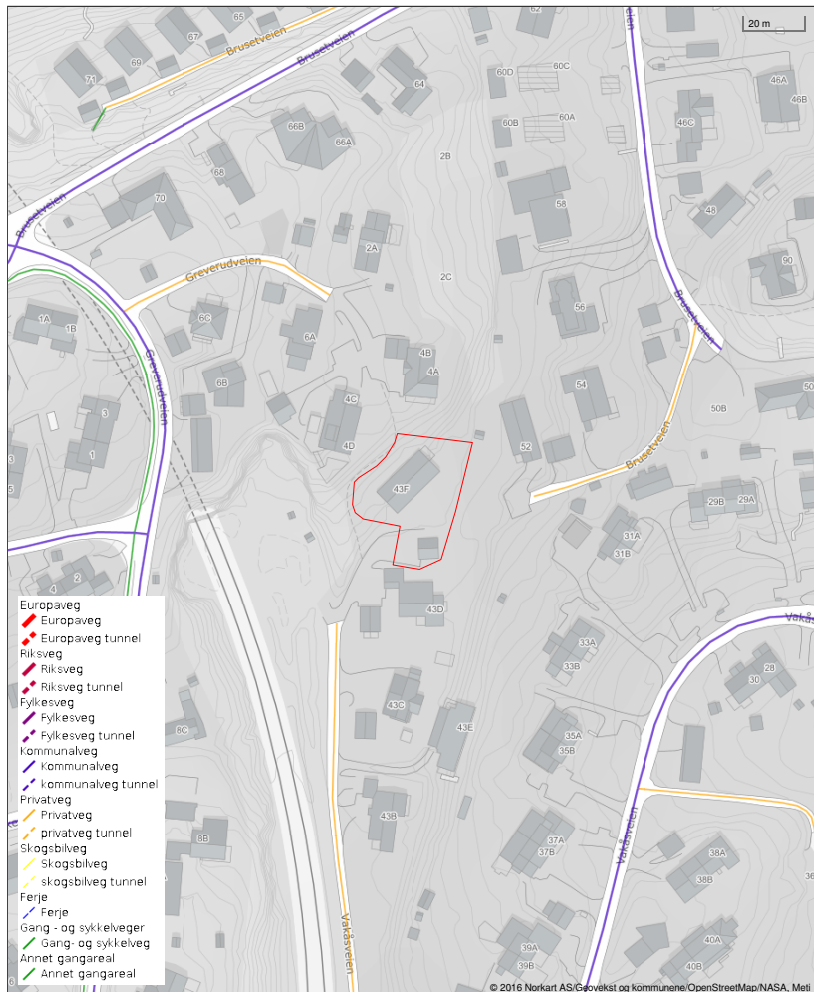


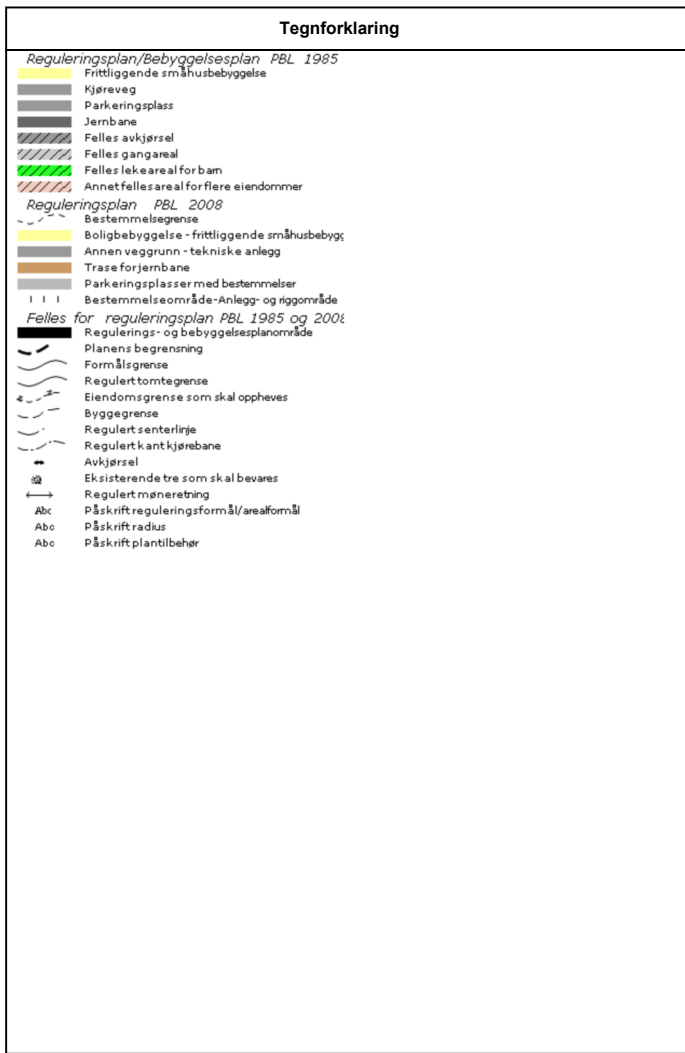
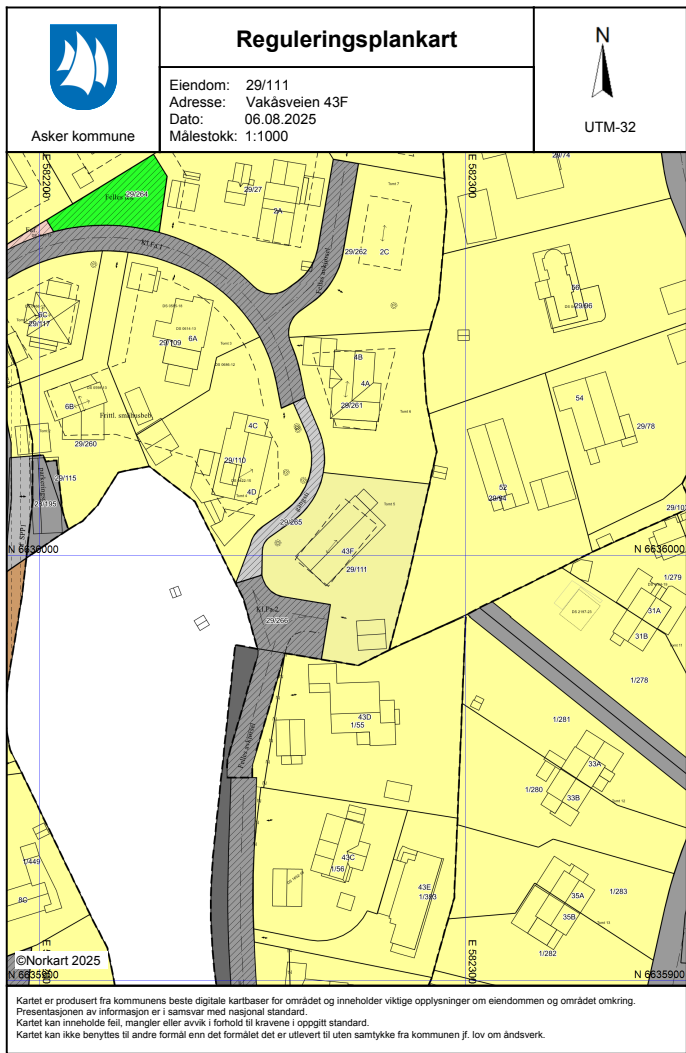
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 06.08.2025



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 29/111//







Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Asker

Smuget 1, 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.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

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

66 78 71 00



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



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for Nordviks kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**



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



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



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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Vakåsveien 43F 1395 HVALSTAD

Betegnelse: Gnr 29, bnr 111 / Gnr 29, bnr 264 (ideell andel 1/9) / Gnr 29, bnr 265 (ideell andel 1/9) / Gnr 29, bnr 266 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

