NORDVIK

Vakåsveien 19B

3 soverom | 171 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Vakåsveien 19B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
34	Om boligen
50	Nabolagsprofil
52	Vedlegg
88	Andre vedlegg
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2026







Nøkkelinformasjon

Velholdt og modernisert ½ av en 2M-bolig | 2 stuer og 2 bad | Solrike uteplasser | Frodig hage | Rolig og barnevennlig.

Prisantydning	**7 450 000,-**
Omkostninger	**187 340,-**
Totalpris	**7 637 340,-**
BRA-i	**171 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Eiet**

Kort om boligen

Velkommen til en innbydende halvpart av en tomannsbolig med klassisk sjarm, gjennomførte oppgraderinger og en attraktiv, familievennlig beliggenhet. I et rolig og barnevennlig nabolag på Vakås bor du med lekeplasser, turmuligheter og gode møteplasser i nærheten. Den pent opparbeidede hagen har plen, fargerike prydbusker og gode solforhold - en idyllisk ramme for avslapning, lek og hyggelige sammenkomster.

Boligen strekker seg over 3 etasjer og kjeller, med 3 gode soverom, fleksibelt hobbyrom, 2 bad, vaskerom og flere lune oppholdsrom. Det stilrene kjøkkenet var nytt i 2020, og stuen byr på peisovn, møbleringsfrihet og utgang til terrasse. To varmepumper, gode parkeringsmuligheter og elbillader bidrar til en komfortabel hverdag. Her forenes hjemlig eleganse, trivsel og funksjonalitet!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN







































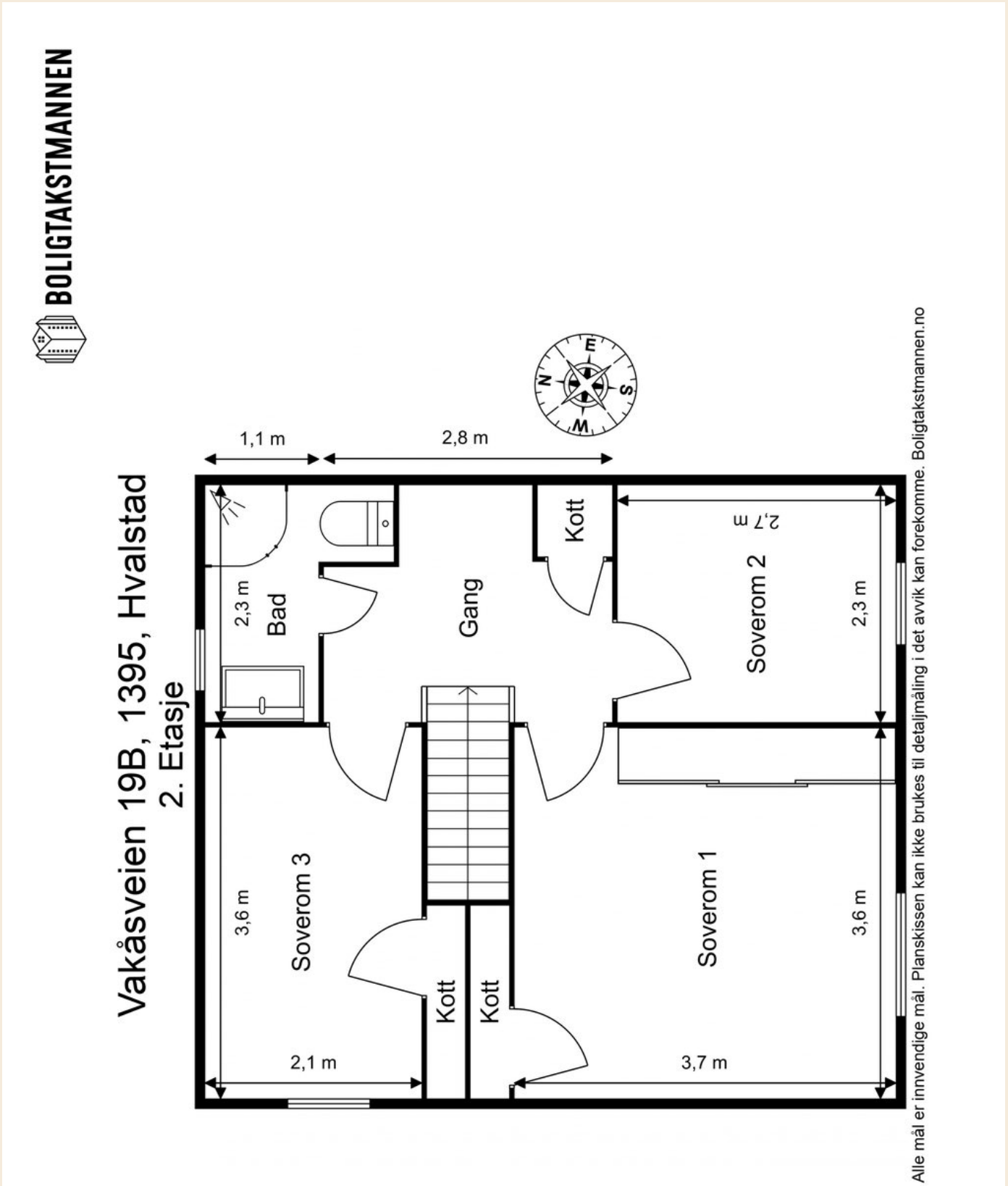






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm















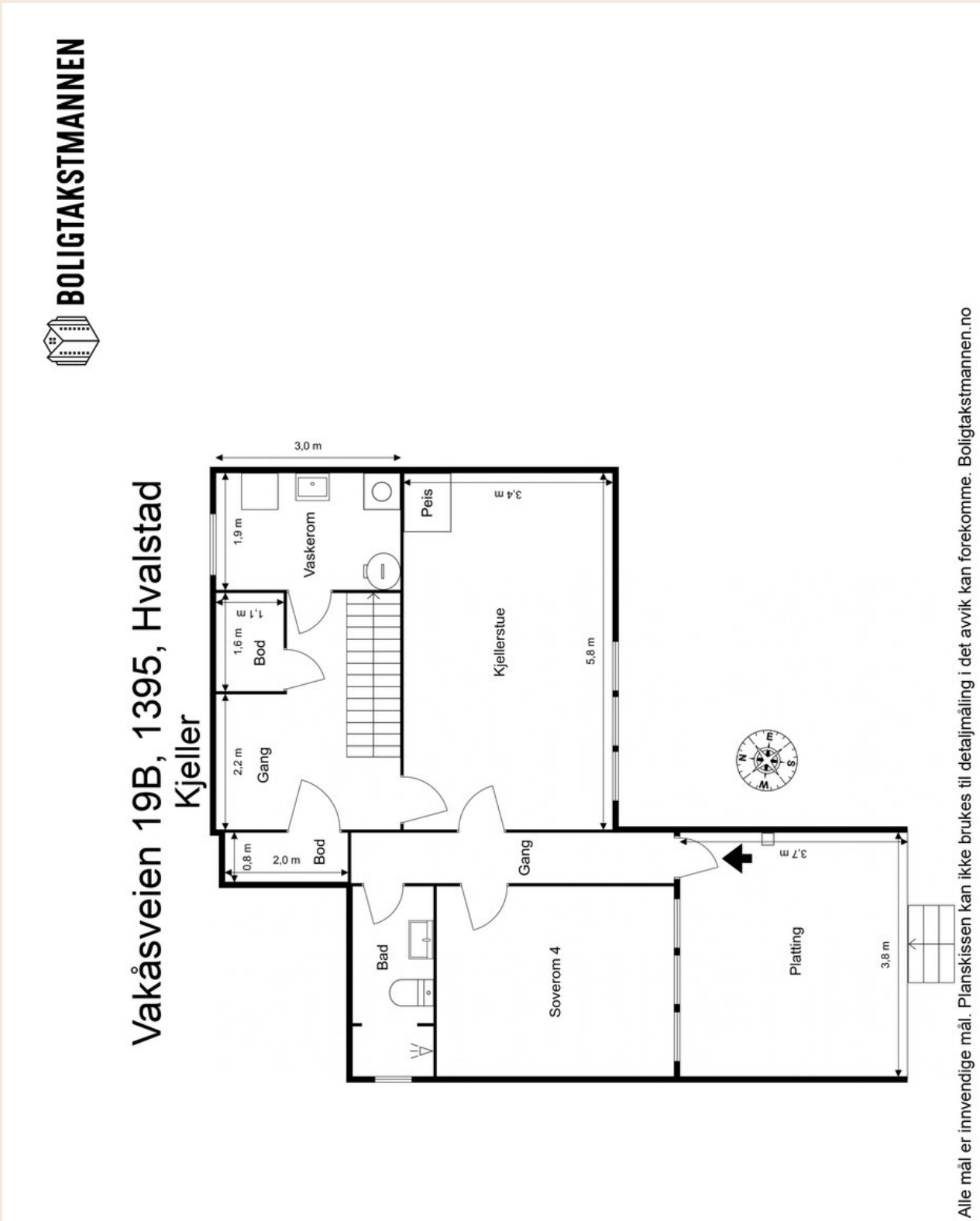






Planløsning

Kjeller
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0228/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vakåsveien 19B, 1395 HVALSTAD
Gnr 1, bnr 260 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Ida Jannike Graf
Morten Spaberg

Kjøpesum og omkostninger
7 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
186 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
187 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 637 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 657 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 171 kvm
Totalt BRA: 171 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Gang, 2 boder, vaskerom, kjellerstue, baderom, gang og hobbyrom/soverom.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 12 kvm. Platting under terrassen med tilgang fra kjelleren og terreng.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entre, gang, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 14 kvm. Syd-vestvendt terrasse med tilgang fra stuen.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, baderom og 3 soverom
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, 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 19.10.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av

hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høydepunkter

- Velholdt og innholdsrik halvpart av tomannsbolig
- Attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område
- Gode parkeringsmuligheter på egen tomt
- Praktisk elbillader installert i 2023
- Flott, velstelt og solrik hage med god boltreplass
- Sydvestvendt terrasse på ca. 14 m² med gode solforhold
- Sydvestvendt platting på ca. 12 m²
- Innbydende entré med flislagt gulv og gulvvarme
- Lys og hyggelig stue med ildsted og varmepumpe
- Stilrent og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig kjellerstue med peis og varmepumpe
- To bad med WC samt separat og praktisk vaskerom
- Tre gode soverom samt disponibelt hobbyrom/soverom
- Gode oppbevaringsmuligheter og rikelig med lagringsplass
- Ny varmtvannsbereder fra 2026 med kapasitet på ca. 117 liter
- Sikringsskap med moderne automatsikringer

Nærmiljø og nabolag

Nabolaget på Vakås er kjent for et rolig og trygt bomiljø, med mange hyggelige barnefamilier, flere med små barn, samt eldre beboere. Det er et godt naboskap med økende engasjement i vellet, som blant annet har fått bevilget midler til oppgradering av lekeplassen. Her arrangeres det også hyggelige fellessamlinger i forbindelse med 17. mai og julegranstenning.

Kun få minutters gange fra boligen ligger både akebakke og fotballøkke, og på Leikarvollen på Øvre Vakås finner barna ballbinge og morsomme husker i trærne. Vakåsveien er oppgradert med fortau og fartsdumper, noe som bidrar til et tryggere nærmiljø med lite gjennomgangstrafikk.

Ditt nye hjem - rom for rom

Velkommen til Vaka°sveien 19B - en velholdt og modernisert halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med en god og familievennlig planløsning fordelt over to etasjer og underetasje.

Boligen ble oppført i 1958 og påbygget i 1974, og har gjennom årene blitt oppgradert og vedlikeholdt på flere områder. Blant annet er underetasjen pusset opp, badet i andre etasje modernisert, og vinduene i andre etasje skiftet i 2024.

Det store stuevinduet har isolerglass og fremstår som nyere enn boligens byggeår. Det elektriske anlegget er oppgradert med nytt sikringsskap med automatsikringer.

I 2020 ble taket på tilbygget og den påbygde stuen fornyet, og det er også utført arbeider på vannledningen. Her får du en innholdsrik bolig med en praktisk romløsning, gode familiekvaliteter og flere viktige oppgraderinger.

Entré
Boligen har et pent og overbygd inngangsparti med et velstelt uttrykk. Den gruslagte adkomsten og den takmonterte utebelysningen gir et hyggelig førsteinntrykk, mens en ny inngangsdør med sideglass fra 2024 slipper dagslyset inn i entréen.

Innvendig møter du en entré og gang som ble oppgradert med varmekabler og pene, mønstrede fliser i 2022. De malte panelveggene og den panelkledde himlingen gir rommet et lunt og klassisk preg, med en fin kombinasjon av tradisjonelle detaljer og nyere oppgraderinger.

Kjøkken
Boligen har et stilrent og innbydende kjøkken, der moderne komfort møter hjemlig sjarm. Her kan morgenkaffen nytes mens småfuglene kvitrer utenfor vinduet – en liten hverdagsluksus som setter stemningen for dagen. Kjøkkenet ble totalrenovert i 2020, med innredning fra Kvik og gjennomtenkte løsninger som forener estetikk og funksjonalitet.

Innredningen har rene linjer, romslige over- og underskap og integrert belysning under overskapene som fremhever arbeidsflatene. Den lekre laminatbenkeplaten kompletteres av nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, elegant blandebatteri i krom og en praktisk glassplate mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp, stekeovn med mikrofunksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt og AquaStop gir ekstra trygghet, og frittstående fryseskap kan følge med etter avtale.

Stue
Velkommen til et innbydende oppholdsrom med en helt egen atmosfære, der romslighet, naturlig lys og grønne omgivelser danner en vakker ramme rundt hverdagen. Her ligger alt til rette for å samle familie og venner til lange middager rundt langbordet, hyggelige selskaper og gode stunder på tvers av generasjonene. Lyset som forandrer seg med årstidene, utsynet mot det grønne og den behagelige følelsen av åpenhet og lite innsyn gir rommene en lun og tilbaketrukket karakter.

På kjølige dager er det ekstra godt å synke ned i en komfortabel lenestol foran flammene i den flotte peisovnen, montert i januar 2021. Her kan vinterkveldene nytes i lune og avslappende omgivelser, mens varmepumpen fra 2020 bidrar til en behagelig innetemperatur. Laminatgulvet gir et praktisk og helhetlig preg. Fra stuen åpner hjemmet seg videre mot en sydvestvendt, overdekket terrasse på ca. 14 kvm – en herlig forlengelse av oppholdsrommet, perfekt for å nyte ettermiddagssolen, lange sommermiddager og avslappende stunder gjennom den lyse årstiden.

Kjellerstue
Den lune kjellerstuen er et perfekt sted å krype opp i sofaen og nyte en god film, la de minste leke fritt på gulvet eller gi ungdommene sitt eget treffsted etter hvert som familien vokser. Rommet har tregulv, malt panel på vegger og i himling, samt en plassbygd, murt peis som bidrar til ekstra varme og hygge. Vinduene ble skiftet i 2020, samme år som varmepumpen ble montert.

Fra kjellergangen er det utgang til en overdekket, sydvestvendt platting på ca. 12 kvm, som gir en fin forlengelse av underetasjen og en lun uteplass. I 2025 ble gangen og soverommet i underetasjen oppgradert med varmekabler og nytt laminatgulv, samtidig som det ble montert ny ytterdør.

Soverom og garderobe
Boligen byr på tre gode soverom med en behagelig atmosfære, samt et allsidig hobbyrom med flere spennende bruksmuligheter. Rommet kan enkelt tilpasses familiens behov, enten man ønsker et ekstra soverom, et inspirerende hjemmekontor eller et eget rom for hobby og fritid. To av soverommene har parkettgulv, mens de øvrige rommene har laminatgulv. Veggene har malte overflater eller malt panel, og himlingene er malt.

Hovedsoverommet har praktisk skyvedørsgarderobe og tilgang til kaldloft via trapp fra kottet, mens et annet soverom har eget kott. Hobbyrommet har gulvvarme som bidrar til ekstra komfort. Vinduene i andre etasje ble skiftet i 2024. Gode oppbevaringsmuligheter ivaretas av tre kott i andre etasje og to innvendige boder i kjelleren.

Bad/wc 1
Boligen inneholder to bad/wc og et vaskerom. Badet i andre etasje ble oppgradert rundt 2014, og har flislagte overflater på gulv og vegger. Innredningen består av et stilrent servantskap med nedfelt servant og et veggskap med speildører og integrert belysning. Videre er badet utstyrt med gulvmontert klosett og en dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulvet bidrar til en behagelig temperatur og god komfort i hverdagen.

Bad/wc 2
Badet i kjelleren har flislagt gulv og fliser i dusjsonen, mens øvrige vegger har malte overflater. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med integrert lys og varme, gulvmontert klosett samt dusjnisje med forheng. Varmekabler i gulvet bidrar til god komfort. I 2024 ble det montert ny avtrekksvifte, og i 2025 ble baderommet oppgradert med nytt klosett, servantskap med servant og speil med varme.

Vaskerom
Vaskerommet ligger i kjelleren, og er utstyrt med vaskekum i stål, samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har også vannmåler, hovedstoppekran og varmtvannsbereder fra 2026 med fast tilkobling. Gulv og vegger er senere malt med oljemaling, og sluket er et støpejernssluk fra byggeåret.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad

Uteområde

Tomten er pent opparbeidet med frodig gressplen og fargerike prydbusker, og byr på gode muligheter for både avslapning, lek og hyggelige stunder utendørs. Her ligger alt til rette for å nyte morgenkaffen i solen, samle familie og venner til middag utendørs eller la barna boltre seg fritt i trygge og barnevennlige omgivelser. Hagen byr også på små gleder gjennom året – fra epler som kan foredles til hjemmelaget eplemost, til vinterdager med aking og lek i snøen.

Eiendommen kan skilte med gode solforhold, med morgensol i hagen og på terrassen og solrike uteplasser gjennom store deler av dagen. På sommeren kan solen nytes på terrassen helt frem til kl. 19 til 20, mens for- og baksiden av boligen også har gitt fine muligheter for uteopphold i kveldssolen frem mot kl. 20 til 21.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 14 kvm, perfekt for avslappende stunder og hyggelige måltider utendørs. Under terrassen ligger en platting på ca. 12 kvm, med adkomst fra kjelleren og terrenget. Dette gir flere fine soner for uteopphold og gjør det enkelt å finne en lun og hyggelig plass å nyte dagen.

Parkering
Eiendommen byr på gode parkeringsmuligheter med to separate parkeringsområder, hvorav det ene har plass til to biler og det andre til én bil. I tillegg er det en romslig innkjørsel med mulighet for ytterligere parkering.

Elbillader ble installert i 2023, noe som gjør det enkelt å lade bilen hjemme.

En tidligere garasje på egen tomt ble revet i 2023, og den eksisterende betongsålen benyttes i dag som platting. Det er opplyst at en eventuell ny garasje kan oppføres på samme betongsåle uten søknad. Dette bør bekreftes med kommunen før eventuelle byggearbeider igangsettes.

Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2025:

Lagt nye varmekabler og nytt laminatgulv i gang og soverom i underetasjen.

Montert ny ytterdør i underetasjen.

Oppgradert bad i underetasjen med nytt servantskap med servant, nytt toalett, speil med varme og ny avtrekksvifte.

2024:
Skiftet vinduer i 2. etasje.

Montert ny ytterdør med sideglass og Yale Doorman elektronisk dørlås.

2023:
Installert elbillader.

2022:
- Lagt nye varmekabler og fliser i entré/gang.

2021:
Montert nytt sikringsskap av AG Installasjon AS.

Montert ny peisovn i stuen av Alfa Varme og Pipeteknikk AS (ildstedbutikken.no).

2020:
Totalrenovert kjøkken med ny kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Kvik.

Lagt nytt gulv.

Skiftet vinduer i underetasjen mot sørøst.

Installert varmepumper i stue og kjellerstue.

1974:
Oppført tilbygg mot vest.

Ditt nye nabolag?

Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Vakås i Asker. Her bor du i rolige, grønne omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, forretninger og offentlig kommunikasjon. Beliggenheten kombinerer nærhet til naturen med enkel tilgang til Asker sentrum, Sandvika og Oslo, og byr på gode rammer for en aktiv og praktisk hverdag for hele familien.

Området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt, med et variert nettverk av turstier og naturskjønne områder like i nærheten. Lokalt kan man utforske den populære Vakåsrunden, samt Knutstien og Olavsstien som strekker seg fra Vakås og opp mot Høn. For lengre turer er Skaugumsåsen et yndet turmål, hvor man belønnes med storslått utsikt over fjorden og det omkringliggende landskapet.

Semsvannet byr på idylliske omgivelser for både gåturer, bading og fiske, mens Solli er et flott utgangspunkt for langrennsturer i Vestmarka vinterstid. På varme sommerdager frister Hvalstrand med sandstrand, badebrygge og stupetårn, og vakre Konglungen byr på idylliske kyststier, sjarmerende bebyggelse og fine turmuligheter langs sjøen. Også Holmenskjæret er et populært utfartssted for solfylte dager ved vannet.

For den aktivitetsglade familien er det få minutters gange til Holmen idrettspark, som byr på et variert tilbud med blant annet fotball, ishockey, skihopp, langrenn, tennis og ulike hallaktiviteter. I nærområdet finnes også Hvalstad Idrettspark med kunstgressbane og en aktivitetspark med muligheter for blant annet skating, BMX, basket og annen egenorganisert aktivitet. Holmen svømmehall tilbyr gode muligheter for både mosjon og svømmetrening.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet KIWI Hvalstad, mens Holmen byr på flere handlemuligheter, blant annet MENY og Coop Mega. For et større utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud er det kort vei til Holmen senter, Asker sentrum og Sandvika Storsenter. Også Oslo og Drammen er innenfor rekkevidde for shopping, kultur og andre byopplevelser.

Området har gode kollektivforbindelser med både tog og buss. Vakås togstasjon ligger ifølge opplysningene ca. syv minutters gange fra boligen. Herfra går det tog mot blant annet Asker og Oslo, med hyppige avganger i rushtiden. Det er også bussforbindelser fra Kirkeveien, og fra Holmen går det ekspressbusser mot Oslo. Dette gir gode pendlermuligheter for deg som ønsker en enkel reisevei til arbeid og øvrige gjøremål.

For barnefamilier er det kort vei til flere barnehager, blant annet Bjørndalen barnehage og Hvalstad barnehage, avdeling Greverudveien. Eiendommen sogner til Hvalstad barneskole, mens grensen til Hofstad skolekrets går i nærheten. For ungdomstrinnet er Torstad ungdomsskole nærmeste skolekrets, og Nesbru videregående skole er et nærliggende alternativ. Skolekrets og opptaksområde bør avklares med kommunen.

til Hvalstad skole, Hofstad skole og Torstad ungdomsskole, samt flere barnehager. Vakås togstasjon ligger ifølge selger omtrent syv minutters gange fra boligen. I nærområdet finnes blant annet søndagsåpen Joker ved togstasjonen og Kiwi på Hvalstad. Holmen byr på et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud, i tillegg til Holmen Senter. Asker sentrum ligger også innen kort avstand, med butikker, serveringssteder, kulturtilbud, kino og bibliotek.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Selger trekker særlig frem Vakåsrunden, Knutstien og Olavsstien mot Høn, samt turer til Skaugumsåsen og Semsvann. Vestmarka og Solli byr på gode muligheter for langrenn, sykling og fotturer.

På sommerstid er Hvalstrand og Konglungen populære utfluktsmål for bading og rekreasjon. Blant selgers favoritturer er også sykkelturer til Hvalstrand med bading og ski- og sykkelturer i Vestmarka.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Læringsverkstedet Bjørndalen
Solstad barnehage
Hvalstad barnehage
Stiftelsen Rudolf Steinerbarnehagen i Asker
Stiftelsen Tertitten barnehage

Hvalstad skole (1-7 kl.)
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)

Hvalstad barneskole er nylig utvidet og totalrehabilitert, og ble tatt i bruk igjen våren 2026 etter en omfattende utbygging. Skolen er betydelig oppgradert med både nytt tilbygg og rehabilitering av eksisterende bygg, og fremstår nå som en moderne fire-parallell barneskole med kapasitet til rundt 800 elever.

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

Selger forteller...

Selger trekker særlig frem den gode stuen og spisestuen med plass til både familie og gjester. Langbordet har vært et naturlig samlingspunkt for store og små. Stuen har gode lysforhold gjennom året, utsyn mot grøntområder og en åpen beliggenhet med begrenset innsyn. Peisen skaper et hyggelig samlingspunkt på vinterstid, mens kjøkkenvinduet gir utsyn til småfuglene i hagen.

Kjellerstuen har vært benyttet som TV-stue, lekeområde for barna og senere som samlingssted for ungdom. Uteområdene har gitt mulighet for både morgenkaffe, middager i solen og lek. Hagen har blant annet epletrær som har blitt brukt til å lage eplemost, samt plass til aking om vinteren.

Selger beskriver nabolaget som et rolig og etablert boligområde med en god blanding av barnefamilier, familier med eldre barn og eldre beboere. De nærmeste naboene beskrives som hyggelige og rolige, og det er et godt naboskap i området. Det lokale vellet arrangerer blant annet felles markeringer i forbindelse med 17. mai og julegrantenning. Ifølge selger er det også bevilget midler til oppgradering av lekeplassen i vellet. Omtrent tre minutters gange fra boligen finnes både akebakke og fotballøkke, mens Leikarvollen på Øvre Vakås har ballbinge og husker. Vakåsveien er de senere årene oppgradert med fortau og fartsdumper, noe selger opplever har bidratt til et rolig og trygt bomiljø.

Boligen ligger i et etablert og familievennlig område på Vakås, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og fritidsaktiviteter. Det er gangavstand

Øvrig informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen 1. juli 2020. 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, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom kjeller: Boligrørleggeren: Skifte av varmtvannsbeholder 2026 Bad kjeller: -
Smartstrøm AS: avtrekksvifte og speil med varme, 2025.
- Drammen Rør og Sanitær: nytt toalett og servant, 2025.

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, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet tak på tilbygg av tidligere eier, viser til salgsoppgave fra 2020. Skiftet ut gammel og satt inn ny peisovn i stuen i 2021, ved Ildstedbutikken. Eldre garasje revet 2023.

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: På det som vi har oppført, fra 2020. AG Innstallasjon; -all tilkopling til av elektriske apparater og belysning under overskap og i taket til nytt kjøkken i 2020, dimmere til belysning i tak og stikk på kjøkkenbenk. Nytt overspenningsvern kjøkken. Tilkopling av to taklamper i stue 2020, med dimmere. Nytt sikringsskap 2020. Varmekabler entré 1. etg. Opplegg til og tilkopling varmepumpe 1.etg og u.etg. Nye stikkontaker på det ene soverommet oppe, samt en i stuen. Montering av el-billader 2023. - Smartstrøm AS: Elektrisk avtrekksvifte og speil med varme bad i underetasje, 2025. Varmekabler lagt i gulv i soverom og gang i underetasje, 2025. - Boligelektrikeren; tilkoping av varmtvannsbereder september 2026. Montering av lampe i gang i 2.etasje oktober 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AG Innstallasjon. Oppføring av el-billader på yttervegg, til kopling til innvendig strøm via
kabel utenifra. 2023.

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: På kjøkken:

rørtilkopling til vask og vaskemaskin, i forbindelse med oppføring av nåværende kjøkkeninnredning. 2020. Rørlegger og Boligkonsulenten AS Vaskerom: ny varmtvanssbeholder i 2026, utført av Boligrørleggeren.

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? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette omhandler tilbygget som ble oppført i 1974. Vi har ikke kjennskap til hvordan det ble oppført, henviser til tidligere salgsoppgave fra 2020.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei.
Eventuell kommentar: Oljetank som lå i hagen ble sanert og fjernet av Nortank AS i 2024.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? ca 2023. Vi målte i kjellerstuen en periode og målingen viste at det som var av utslag lå langt under grenseverdier.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Bad nede og oppe: Det er observert noen få, overflatiske riss/hårline-sprekker i overflaten på enkelte fliser. Dette har kun
kosmetisk betydning og har ingen funksjonell innvirkning på baderommets tetthet eller bruk. Ingen tegn til lekkasje eller andre feil.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: I forbindelse med salgstaksering 30.9.26 målte takstmannen fukt i grunnmuren og anbefalte utbedring av drenering. Nåværende eier har i sin botid ikke merket fukt, lukt, synlige merker eller andre fuktutfordringer i hverdagen. Det vises til tilstandsrapporten for detaljer om målingene.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Noe skjevheter i heller på utvendig platting utenfor underetasjon.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja.
Beskriv: Mottatt reguleringsplansplanforslag for Vakåsveien 10-16 fra Hille Mellbye Arkitekter 11.06.2025.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.
Eventuell kommentar: Det lå tidligere en oljetank i hagen som ble sanert/fjernet av Nortank i 2024. Vi avventer tilbakemelding fra
Asker kommune på endelig godkjenning av dette.

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

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

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong og lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i betong/leca og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 12
TG-2: 14
TG-3: 3
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG-3:
Terrengforhold:
Det er registrert flatt terreng eller fall inn mot boligen, noe som kan føre til vannansamling og økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Det anbefales terrengjustering for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Tiltaket bør vurderes i sammenheng med eventuell utbedring av dreneringen.
Kostnadsestimat kr 100 000–200 000,-

Baderom i kjeller:
Membran/tettesjikt og sluk er fra 1974 og har passert forventet levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og det legges til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravene ved oppføring.

Det er risiko for lekkasjer og fuktskader, og totalrenovering må påregnes.

Kostnadsestimat kr 200 000–500 000,-

Vaskerom:
Vaskerommet har membran/tettesjikt og støpejernssluk fra byggeåret 1958. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og tettesjiktet vurderes å ha passert forventet levetid.

Totalrenovering må påregnes for å redusere risikoen for fukt- og vannskader. Kostnadsestimat kr 100 000–200 000,-

Følgende er kommentert med TG-2:
Fuktsikring og drenering:
Dreneringen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er registrert forhøyede fuktverdier i vegger og gulv. Ny drenering rundt boligen anbefales.

Rom under terreng:
Det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen, over faregrensen for utvikling av skader.

Veggkonstruksjonen avviker fra anbefalte løsninger, og nærmere undersøkelser anbefales.

Vinduer og dører:
Enkelte vinduer er fra 1970-tallet og har passert forventet levetid. Utskifting må påregnes på sikt.

Balkong, terrasse og platting:
Det er registrert skjevheter i gulvet samt sprekker i betong og fuger mellom skiferheller. Forholdene kan medføre vannansamling og ytterligere nedbrytning.

Takkonstruksjon og loft:
Loftet har begrenset tilkomst og er ikke fullstendig inspisert. Det mangler dokumentasjon på utførelsen, og nærmere undersøkelser anbefales.

Taktekking:
Deler av taktekkingen er fra 1990-tallet og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er registrert mosegrodd tekking, og utskifting må påregnes på sikt.

Skorstein over tak:
Eldre teglsteinspipe som ikke har vært tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Rehabiliteringsbehov kan ikke utelukkes.

Ildsted/skorstein innvendig:
Det er registrert riss og sprekker i skorsteinens overflater. Nærmere kontroll anbefales for å avklare tetthet og brannsikkerhet.

Innvendig trapp:
Trappene mangler håndløpere, og kjellertrappen har åpninger i rekkverket på over 10 cm. Sikkerhetsmessige utbedringer anbefales.

Avløpsrør:
Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Utskifting må påregnes på sikt.

Vannledninger:
Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Utskifting må påregnes på sikt.

Baderom i 2. etasje, fallforhold:
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen og manglende høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved dør.

Baderom i 2. etasje, membran, tettesjikt og sluk:
Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Baderom i 2. etasje, ventilasjon:
Det er manglende eller utilstrekkelig tilluft og kun naturlig ventilasjon via yttervegg.

Følgende er kommentert med TG-IU:
Grunnmur og fundament: Grunnmuren er innvendig utforet/kledd og har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det kan ikke utelukkes skjulte avvik uten nærmere undersøkelser.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kokeplate, stekeovn med mikrofunksjon, kjøleskap. Frittstående fryseskap kan følge med.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i spisestuen.
- Knaggene i entréen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har to luft-til-luft-varmepumper, montert i 2020, med innedeler plassert i henholdsvis stuen og kjellerstuen.

Det er peisovn i stuen og peis i kjelleren.

Varmekabler og fliser i entréen i 1. etasje ble etablert i 2022. Pipe og ildsteder ble kontrollert i 2020, og det ble gitt en kommentar vedrørende tapet på pipen.

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via luftventiler i ytterveggene og luftespalter i vinduene. Det er i tillegg mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på ett av badene i kjelleren.

Sikringsskapet og deler av det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2021. Sikringsskapet er plassert i gangen i 2. etasje og har automatsikringer. Varmtvannsberederen på 117 liter ble montert i 2026 av Boligrørleggeren AS.

Selger opplyser at Asker kommune har etterspurt dokumentasjon fra firmaet Nortank, som har utført sanering av eiendommens oljetank. Ifølge selger er arbeidet med å fremskaffe og oversende nødvendig dokumentasjon i sluttfasen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 400 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 048,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 8 000,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm med innbruddsalarm og seriekoblet brannalarm tilknyttet alarmsentral: kr 500,- pr. mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 200,- pr mnd.
- Vedfyring: Ca. kr 1 500,- pr år.
- Andel festeavgift og kontingent til Nedre Vakås vel: kr 450,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 442 201,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 768 802,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 3156212

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 010 kvm (Eiertomt)

Radonmåling
Selger opplyser at det ble gjennomført radonmåling i kjellerstuen over en periode omkring 2023. Ifølge selger viste målingen radonnivåer godt under gjeldende grenseverdier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 2-mannsbolig datert 28.01.1957.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Innpussing eller belistning av kjellervinduer ut- og innvendige sider.
- Plate på golv under ovn i 2den etg. leilighet 2 må utføres med forskriftsmessig størrelse. Platen må gå minst 30 cm. frem foran ileggsåpningen.
- Det må anordnes beslag over hulkill ved golv i bad. Beslaget må gå inn under de hårde huntonittplater på veggene og ut over hulkill ved golv.
- Det må settes opp gelender på utvendig trapper.
- Gipsonittplater i tak i vaskerom må oljemales.
- Pipebeslag må gjøres ferdig og fugene spekkes.

Om disse forholdene er ferdigstilt tilfredsstillende er ikke undersøkt nærmere av megler.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg bolighus datert 23.09.1975. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Rekkverk på utv. trapper
- Nederste trinn på utv. trapp for høyt

Om disse forholdene er ferdigstilt tilfredsstillende er ikke undersøkt nærmere av megler.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger som stort sett stemmer med dagens bruk for 1.- og 2. etasje.

I kjeller etasjen er det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk. Hobbyrom er innredet til soverom, og vedbod er innlemmet i større gang. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Det er for øvrig foretatt mindre innvendige endringer, herunder flytting og oppføring av lettvegger.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei og ligger innerst i en mindre stikkvei som nylig er asfaltert av kommunen. Det er ingen særskilte kostnader knyttet til bruk av veien.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med et areal på ca. 1 010 kvm i henhold til reguleringsplan «Vakås Borettslag» (plan-ID 02202), vedtatt 12.05.1949.

I kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023, er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse med et areal på ca. 1 011 kvm. Eiendommen omfattes av bestemmelsesområdene «Prioritert vekstområde» og «Nullvekst nord», begge på ca. 1 011 kvm. Et areal på ca. 314 kvm er omfattet av hensynssone H560_1 – bevaring av naturmiljø.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan «E18 Slependen–Drengsrud», vedtatt 08.11.2016, hvor et areal på ca. 1 011 kvm er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Pågående planarbeid - Vakåsveien 10–16
Det pågår planarbeid for boligutvikling i Vakåsveien 10–16 på Hvalstad. Hille Melbye Arkitekter har på vegne av Thon Eiendom AS utarbeidet et forslag til boligprosjekt med ca. 35 boenheter i lavblokkbebyggelse og parkeringsanlegg under terreng.

Planforslaget ble oversendt Asker kommune 29.06.2026. I tilbakemelding datert 30.09.2026 opplyser kommunen at planforslaget må bearbeides før det kan anbefales for videre behandling. Kommunen har blant annet påpekt forhold knyttet til renovasjonsløsning, kommunal spillvannsledning, hensynet til Vakåsbekken, bevaring av trær samt arkitektur og estetikk.

I e-post datert 09.10.2026 opplyser forslagsstiller at de vil vurdere hvordan de skal gå videre med planforslaget, og at dette kan ta noe tid.

Planforslaget er dermed ikke endelig avklart, og det foreligger usikkerhet knyttet til prosjektets endelige utforming, omfang og fremdrift. En eventuell utbygging kan medføre endringer i nærområdet, herunder økt bebyggelse, trafikk og byggeaktivitet.

Selger opplyser å ha mottatt informasjon om planforslaget datert 11.06.2025. Interessenter oppfordres til å kontakte Asker kommune for oppdatert informasjon om planarbeidet.

Kommunens saksreferanse: 2025/691.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av:

15.11.1974 - Dokumentnr: 17262 - Skadeløsbrev
Beløp: NOK 3.000
Panthaver:Nedre Vakås Vel
Lnr: 992424
Overført fra: 3025-1/260
Meglers kommentar: Tinglyst skadesløsbrev til fordel for Nedre Vakås Vel, som sikkerhet for eiendommens forpliktelser overfor vellet.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
10.07.1974 - Dokumentnr: 10304 - Bestemmelse om deleforbud
Meglers kommentar: Dokumentet inneholder bestemmelser fra et tidligere festeforhold, herunder om festeavgift, overdragelse, vedlikehold og medlemskap i Nedre Vakås Vel. Eiendommen er i dag registrert med hjemmel til eiendomsrett (selveie). Det er ikke registrert noen aktiv festerett i grunnboken.

10.07.1974 - Dokumentnr: 10307 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring med bestemmelser om vedlikehold av eiendommen, begrensninger i sjenerende virksomhet, fellesanlegg, gjensidige rettigheter til ledninger og adkomst, samt krav til bygningsforsikring og gjenoppføring ved brann. Erklæringen inneholder også særskilte bestemmelser knyttet til lån fra Husbanken.

Kopi av servituttene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,74% av salgssum – estimert til kr. 54 943,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

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 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

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

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

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

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



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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










Furuholmen via Mobråtan 4,8
Gupu via Svensrud 4,3
Hovdehytta 9,1
Tveiter gård 1,8
Tveitersetra 4,2
Halvorsenhytta 4,2

Vakåsveien 19B

Nabolaget Bruset/Våkas østre - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	24 min 1.8 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	5 min 2 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	21 min 1.7 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 338 elever, 20 klasser	6 min 2.9 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	8 min 3.9 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 5.2 km

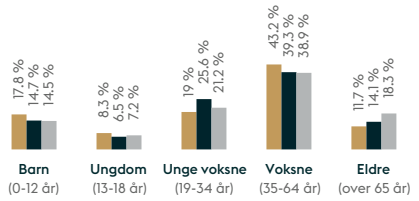
Offentlig transport

Vakås stasjon Linje L1	8 min 0.5 km
Ravnsborg Linje 270	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.9 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Bjørndalen barnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 0.7 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Ask... 48 barn	24 min 1.8 km
Solstad barnehage (1-5 år) 52 barn	24 min 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bruset/Våkas østre	1 119	471
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Holmen idrettspark	10 min
Hofstad skole	12 min
Asker Squash og Fitness	7 min
MOVA Nesbru	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 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 2026


CAOZ





Vakåsveien 19 B
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1958
BRA:	171 m^2
BRA-i:	171 m^2
Rapportdato:	22.10.2026 (Gyldig til 22.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	14	3	1

Supertakst

GNR: 1 BNR: 260

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Vakåsveien 19 B
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 funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Terrengforhold	- flatt terreng / fall inn mot boligen (TG 3)
Våtrom: Baderom kjeller.	- tettesjikt og sluk fra byggeår (TG 3)
Våtrom: Vaskerom.	- tettesjikt og sluk fra byggeår

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2) - avvik registrert ved fuktsøk på overflater (TG 2)
Rom under terreng	- det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger (TG 2) - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2)
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- skjevheter i konstruksjonen (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen (TG 2)
Taktekking	- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
Skorstein over tak	- pipa er en eldre teglsteinspipe.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- riss / sprekker i overflater på skorsteinen (TG 2)
Innvendig trapp	- manglende håndløper (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Våtrom: Baderom i 2. etg. - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Baderom i 2. etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Baderom i 2. etg. - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2) - kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- grunnmur er innvendig utforet/kledd og er ikke synlig for kontroll (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	30.9.2026	Rapportdato:	22.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Ida Jannike Graf**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Morten Spaberg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vakåsveien 19 B, 1395 Hvalstad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**1**	Bruksnr:	**260**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**	Byggeår:	**1958**
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong og lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i betong/leca og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er et

trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1974	Tilbygg mot vest ble oppført.	Nei
2020	Nytt kjøkken ble montert, nytt gulv, og vinduene i kjelleren mot sydøst ble skiftet ut. Varmepumpe i stuen og i kjellerstue ble installert.	Ja
2021	Det ble etablert nytt sikringsskap, AG installasjon AS utførte arbeidet. Ny peisovn ble montert i stuen i januar 2021 montert av ildstedbutikken.no (Alfa Varme og Pipeteknikk AS).	Ja
2022	Nytt flislagt gulv i entre/gang med nye varmekabler.	Ja
2023	El-billader ble montert.	Ja
2024	Nye vinduer ble montert i 2 etasje. Ny inngangsdør med sideglass.	Nei
2025	I kjelleren ble det lagt nye varmekabler, ny inngangsdør og nytt gulv på soverom og gangen i tilbygget. Ny avtrekksvifte og ny inventar (klosett, servantskap med servant og speil med varme) ble montert i baderom i kjelleren.	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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**61**	**61** Gang, 2 boder, vaskerom, kjellerstue, baderom, gang og hobbyrom/soverom.	**0**	**0**	**12**
1. etasje	**68**	**68** Entre, gang, kjøkken, spisestue og stue.	**0**	**0**	**14**
2. etasje	**42**	**42** Gang, baderom og 3 soverom	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**171**	**171**	**0**	**0**	**26**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse på ca. 14 m2 med tilgang fra stuen og en platting under terrassen med tilgang fra kjelleren og terreng på ca. 12 m2. Det er flere biloppstillingsplasser ved boligen og mot Vakåsveien, nederst på egen tomt. Det er installert el-billader montert i husveggen. Tidligere oppført garasje på egen tomt ble revet i 2023 og betong sålen til den fungerer i dag som platting. Eventuell ny garasje kan bygges på samme betongsåle uten søknad. Tomteareal på ca. 1.011 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Tilbygget i kjelleren er byggemeldt som hobbyrom og baderom, men hobbyrom ble delt og tatt i bruk som soverom og gang med egen utgang til terreng/platting. Endringen er et søknadspliktig tiltak, noe som anbefales søkt om hos Asker kommune. Frittstående garasje på egen tomt ble fjernet av nåværende eier. Ellers små justeringer med flytting av lettvegger mm, tiltak som ikke er søknadspliktige.	
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 avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Håndløper på vegg mangler noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på terrassen ble målt til ca. 92 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-IU

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Boligen ble i 1974/75 utvidet med tilbygg mot vest og i den forbindelse etablerte man ny grunnmur og overgang fra opprinnelig bygning.

Registrerte avvik

- Grunnmur er innvendig utforet/kledd og er ikke synlig for kontroll

Oppsummering **TG-IU**

Grunnmur og fundament er utført som ringmur. Boligen ble i 1974/75 utvidet med tilbygg mot vest, og det ble i den forbindelse etablert ny grunnmur med overgang til opprinnelig bygning. Grunnmuren er innvendig utforet/kledd og er dermed ikke synlig for kontroll. Bygningsdelen er av den grunn gitt tilstandsgrad som ikke undersøkt (TGIU), og det kan ikke uttales om eventuelle skjulte avvik uten nærmere undersøkelser.

6.3 Fuktsikring og drenering TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1974**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Boligen ble i 1974 utvidet med tilbygg mot vest og i den forbindelse oppgraderte man trolig dreneringen i tilbygget samt overgangen fra opprinnelig bygg.

Registrerte avvik

- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv
- Avvik registrert ved fuktsøk på overflater

Oppsummering **TG-2**

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig fra 1958 med rom under terreng. På 1970-tallet ble boligen utvidet med tilbygg mot vest, og i den forbindelse ble trolig dreneringen i tilbygget samt overgangen mot opprinnelig bygg oppgradert. Fuktsikring og drenering vurderes å ha nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er registrert forhøyet fuktnivå i vegg/gulv samt avvik ved fuktsøk på overflater. Bygningsdelen er derfor gitt tilstandsgrad 2 og ny drenering rundt boligen anbefales. Dersom dreneringen ikke fornyes, må det påregnes redusert funksjon over tid, noe som kan medføre videre fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng. Det må monteres tetningslist enkelte steder med synlig grunnmursplast.

6.4 Rom under terreng — TG-2



Fuktmåling etter hulltaking på overflater til yttervegg i kjellerstuen - rom under terreng - viser forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstuen. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder for der hullet er tatt. Det ble også foretatt målinger på overflater flere steder i kjelleren bl.a. på soverom, boder og vaskerom.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.



Fuktmåling på overflater til yttervegg ved soverom i kjelleren - rom under terreng - viser forhøyde fuktverdier.

Oppsummering — **TG-2**

Rommet under terreng er innredet, blant annet med kjellerstue, soverom, boder og vaskerom. Ved hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstuen ble det målt relativ fuktighet i hulrommet som ligger over faregrensen for utvikling av skader. Konstruksjonen har i tillegg en oppbygging som avviker fra dagens anbefalte løsninger. Utforede/gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte skader, og målingene gjelder kun for de undersøkte punktene. Forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen kan over tid medføre skader som råte, mugg og redusert inneklima dersom forholdet ikke følges opp. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

6.5 Terrengforhold — TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1974**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse
Det ble foretatt terrengendringer etter byggeår (kun mot vest) ved oppføring av tilbygget.

Registrerte avvik
• Flatt terreng / fall inn mot boligen

Oppsummering	**TG-3**
Ved befaringen ble det registrert at terrenget har flatt fall eller fall inn mot boligen, med fare for vannansamling mot grunnmuren. Det ble foretatt terrengendringer mot vest i 1974 ved oppføring av tilbygget, utført av ukjent. Manglende bortledning av overflatevann kan over tid gi økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Det anbefales å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, fortrinnsvis minst 1:50 over en avstand på minst 3 m fra veggen, eventuelt fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Terrengjustering bør vurderes samtidig med en eventuell drenering rundt boligen, og det må tas hensyn til at tilbakefyllingsmasser kan sette seg over tid.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.6 Forstøtningsmur TG-1



Støttemur oppført med lecablokker.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**
Hvem har utført arbeidet?	**Eieren.**

Beskrivelse
Det er etablert en forstøtningsmur i leca ved tilbygget.

Oppsummering	**TG-1**
Det er etablert en forstøtningsmur i leca ved tilbygget. Arbeidet ble utført av eier. Muren fremstår uten synlige tegn til avvik på befaringstidspunktet.	

6.7 Yttervegg og fasade TG-1

Type fasade/kledning	**Liggende kledning, Pusset fasade**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**
Hvem har utført arbeidet?	**Eieren.**

Beskrivelse

Det er malt murpuss og liggende panel i yttervegger til boligen. Fasadene mot nord er blitt vasker sist i 2026 ellers ble fasadene vedlikeholdt etter behov.

Oppsummering TG-1

Yttervegger er utført med liggende trekledning og pusset, malt murpuss. Fasaden mot nord ble vasket i 2026, og fasadene vedlikeholdes for øvrig etter behov av eier. Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringen.

6.8 Vinduer og dører TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2014, 2020, 2024 og 2025.**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassfelt og kodelås. Innvendige dører er med glatte dørblader.
Vinduene på soverommene i 2 etg er fra 2024 (TG0) , vinduene mot sør er fra 2014 (TG1) , og vinduene mot sør i kjelleren er fra 2020 (TG1). Ellers er vinduene fra 70 tallet. Hovedinngangsdør med sideglass i entré er fra 2024 mens inngangsdør i kjelleren er fra 2025.

Registrerte avvik

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)

Oppsummering TG-2

Boligen har vinduer og dører av varierende alder. Vinduene i 2. etasje er fra 2024, vinduer mot sør er fra 2014, og vinduer mot sør i kjelleren er fra 2020. Hovedinngangsdør med sideglass er fra 2024 og kjellerinngangsdør er fra 2025, mens de øvrige vinduene stammer fra 1970-tallet. Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes at disse vil kunne punktere med påfølgende behov for utskifting. Arbeidene er ifølge opplysningene utført av fagfolk.

6.9 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	**Terrasse, Platting**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det er etablert en syd-vestvendt overdekket terrasse på ca. 14 m2 med tilgang fra stuen. Overdekket syd-vestvendt platting (under terrassen) med tilgang fra terreng og gangen i kjelleren på ca. 12 m2. Terrassen er en trekonstruksjon som er blitt fortløpende vedlikeholdt etter behov. Platting er en betong konstruksjon som er tildekket med skifer. Det er skjevheter på gulv og sprekker i betongen og fug mellom skifer.

Registrerte avvik

- Skjevheter i konstruksjonen

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en syd-vestvendt overdekket terrasse på ca. 14 m² med tilgang fra stuen, samt en overdekket platting under terrassen på ca. 12 m² med tilgang fra terreng og kjellergangen. Terrassen er en trekonstruksjon som er fortløpende vedlikeholdt etter behov, mens plattingen er en betongkonstruksjon tildekket med skifer. Det er registrert skjevheter i gulvet samt sprekker i betongen og i fug mellom skiferhellene. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skjevheter i konstruksjonen. Skjevheter og sprekker kan gi risiko for uheldig vannansamling og ytterligere nedbrytning dersom forholdene ikke utbedres.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet), Kryploft**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er etablert en takluke i kott på hovedsoverom og kaldloft ble inspisert fra denne med gardintrapp. Det er ikke adkomst for full kontroll av loft og rapporten begrenses av dette.

Registrerte avvik

- Loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er et kaldt, uinnredet kryploft og adkomst via takluke i kott på hovedsoverommet. Loftet ble inspisert med gardintrapp fra denne luken, men det er ikke adkomst for full kontroll av konstruksjonen, og vurderingen begrenses av dette. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen, og eventuelle endringer etter byggeår er ukjent. Manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon medfører at det kan foreligge skjulte svekkelser eller mangler i konstruksjonen som ikke er avdekket. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å avklare loftets faktiske tilstand.

6.11 Taktekking TG-2

Type tekking	**Pappshingel**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Det opplyses i tidligere salgsrapport at taktekkingen på tilbygget ble skiftet ut i 2020, øvrig taktekking er fra 90 tallet.

Registrerte avvik

- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Mosegrodd tekking (manglende renhold)

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av pappshingel. Ifølge tidligere salgsrapport ble tekkingen på tilbygget skiftet ut i 2020, mens øvrig taktekking stammer fra 1990-tallet. Den eldste delen av tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tekkingen er mosegrodd som følge av manglende renhold. Det må påregnes utskiftning av tekkingen på sikt for å opprettholde tett tak og unngå fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.

6.12 Renner og nedløp TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Renner og nedløp ble trolig skiftet ved tilbygg oppføring i 1974. Det er ikke synlige skader, men det gjøres oppmerksom på at renner og nedløp er kun observert fra bakkenivå.

Oppsummering **TG-1**

Renner og nedløp antas skiftet ved oppføring av tilbygg, og det er ikke registrert synlige skader. Det bemerkes at renner og nedløp kun er observert fra bakkenivå. Det er ikke dokumentert hvem som har utført arbeidet.

6.13 Skorstein over tak TG-2



Skorstein over tak.

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke mulig å inspisere skorstein pga manglende tilgang. Fra naboeiendom ble det zoomet mot skorsteinen og det virker som det nylig (før 2020) ble kledd med bl.a. ny takhatt. Det gjøres likevel oppmerksomt på at pipa er en eldre teglsteinspipe og erfaringsmessig vet vi at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

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

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet i 2022. Avviket er at skorsteinen ikke kunne besiktiges pga manglende tilgang.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Beslaget og takhatt er blitt lagt til etter byggeår, men ukjent når dette ble gjennomført. Ny peisovn i stuen ble montert i 2020, plassbygd peis i kjellerstuen.

Registrerte avvik

- Riss / sprekker i overflater på skorsteinen

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret 1958, hvor ny peisovn ble montert av fagfolk i 2020, i tillegg til plassbygd peis i kjellerstuen. Beslag og takhatt er tilført etter byggeår. Det er fremlagt tilsynsrapport fra feievesenet datert 2022, men skorsteinen kunne ikke besiktiges ved tilsynet grunnet manglende tilgang. Det er registrert riss/sprekker i overflaten på skorsteinen. Uten nærmere kontroll og eventuell utbedring kan slike avvik over tid svekke skorsteinens tetthet og brannsikkerhet.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Kvik**

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredning fra 2020 levert av Kvik. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Glassplate mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn (med mikrobølgeovn funksjon), oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredningen er levert av Kvik og montert i 2020, og består av både over- og underskap med lys under overskapene. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom, og mellom benkeplate og overskap er det montert glassplate. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt montert komfyrvakt og aquastopp. Overflatene består av parkett på gulv og malte flater på vegg og himling. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen fremstår i god stand i forhold til alder og normal bruk.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i normal stand.

6.16 Innvendig trapp TG-2



Innvendig trapp er en lukket, hvitmalt tretrapp med teppebelagte trinn.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Innvendige trapper er tretrapper fra byggeår. De mangler håndløper på begge sider av trappene og i kjellertrapp er det mer enn 10 cm åpninger i rekkverk.

Registrerte avvik

- manglende håndløper

Oppsummering	TG-2

Boligen har innvendige tretrapper fra byggeår. Trappene mangler håndløper på begge sider, og i kjellertrappen er det åpninger i rekkverket på mer enn 10 cm. Manglende håndløper og for store åpninger i rekkverket innebærer økt risiko for fall- og klemskader, særlig for barn og eldre. Utbedring med montering av håndløpere og tetting av åpninger i rekkverket bør påregnes for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Innvendig kjellertrapp er en lukket tretrapp med teppebelagte trinn.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

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

Kjeller:
Kjellerstue - ca. 8 mm
Soverom – ca. 5 mm

1. etasje::
Stue - ca. 6 mm
Kjøkken – ca. 4 mm

2. etasje::
Soverom 1 - ca. 4 mm
Soverom 3 – ca. 6 mm

Oppsummering — TG-1

Etasjeskillene består av trebjelkelag, mens gulv på grunn er utført som støpt gulv. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, som viser høydeforskjeller på mellom 4 og 8 mm mellom høyeste og laveste punkt. Målte skjevheter ligger innenfor det som anses som normalt for boligens alder og konstruksjon, og det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.

6.18 Avløpsrør

TG-2



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Kvik kjøkken**

Beskrivelse

Avløpsrør ble delvis skiftet i forbindelse med renovering av kjøkkenet i 2020.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast. Deler av avløpsanlegget ble skiftet i forbindelse med renovering av kjøkkenet i 2020, utført av Kvik kjøkken. Øvrige avløpsledninger har på grunn av alder nådd en tilstand som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Anlegget gis derfor tilstandsgrad 2. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes økende risiko for lekkasjer og driftsforstyrrelser over tid.

6.19 Vannledninger

TG-2



Vannmåler og hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Kvik kjøkken.**

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført i kobber og plast. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Det er foretatt endringer etter byggeår, hvor arbeid ble utført av Kvik kjøkken i 2020. Deler av vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og bygningsdelen er derfor gitt TG2. Med økende alder må det påregnes at rørene på sikt vil kunne få redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer, og utskifting bør påregnes.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 2 etg.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Beskrivelse

Sikringskap og deler av el-anlegget ble skiftet ut i 2021. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i gang i 2. etg.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**

Det vil ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Nåværende eier har samsvarserklæringer på alt av elektrisk arbeid gjennomført i deres eierskap.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap og deler av det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2021, og boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i gang i 2. etasje. Det foreligger kursfortegnelse, og det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det lar seg ikke kontrollere om det foreligger samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, men eier oppgir å ha samsvarserklæringer på arbeid utført i egen eiertid. Da boligen er fra 1958 og deler av anlegget kan være av eldre dato, anbefales det å få gjennomført en el-kontroll av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Varmtvannsbereder — TG-0



Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Volum (liter)	117 liter
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026
Hvem har utført arbeidet?	Boligrørleggeren AS

Oppsummering — TG-0

Varmtvannsbereder på 117 liter er montert i 2026 av Boligrørleggeren AS. Berederen er av nyere dato, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.22 Varmesentral — TG-1



Varmepumpe montert i stuen.



Varmepumpe montert i kjellerstuen.

Type anlegg	Varmepumpe
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2020

Beskrivelse

Det er montert to stk varmepumper i boligen. En er plassert i stuen og en i kjellerstuen.

Oppsummering — TG-1

Boligen har to luft-til-luft-varmepumper montert i 2020, plassert i henholdsvis stuen og kjellerstuen. Det er ikke registrert avvik ved anlegget.

6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ikke har vært tilfeller av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Oppsummering — TG-1

Eier opplyser om at det ikke har vært tilfeller av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.

6.24 Oljetank — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**

Beskrivelse

Oljetanken ble ifølge eier sanert og fjernet i 2024.

Oppsummering — TG-1

Ifølge eier ble en tidligere nedgravd oljetank sanert og fjernet i 2024. Det er ikke registrert oljetank på eiendommen i dag.

6.25 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på et baderom i kjelleren (ble montert i 2025).

Oppsummering — TG-1

Boligen ventileres hovedsakelig ved naturlig ventilasjon via luftventiler i yttervegger og luftespalter i vinduene. I tillegg er det montert mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på et baderom i kjelleren, utført av fagfolk i 2025. Ventilasjonsløsningen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet.

6.26 Våtrom: Baderom i 2. etg.



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



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2014**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert ca. i 2014. Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og innebygd lys, gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv ble ikke testet under befaring.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Overflater på vegger og gulv er utført med flis. Det ble ikke registrert avvik på overflatene ved befaringen.

Fallforhold

Beskrivelse

Det ble utført stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger. Målingene viser et fall som er mindre enn anbefalt.

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det ble utført stikkprøvemåling av fall til sluk i to retninger, og målingene viser et fall som er mindre enn anbefalt. Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen, samt utilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes tilstrekkelig mot sluk, noe som over tid øker risikoen for fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er synlig membran ved sluk, men ukjent når denne bla lagt.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

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

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk av plast. Det er synlig membran ved sluket, men det er ukjent når denne ble lagt, og det kan ikke fastslås om membranen er korrekt utført mot sluket. Tettesjiktets alder gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og det må påregnes utskifting av tettesjiktet innenfor et begrenset tidsperspektiv. Dersom utbedring uteblir, er det risiko for lekkasjer og påfølgende fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, baderomsinnredning med servant og klosett. Utstyret fremstår i normal stand for boligens alder uten registrerte avvik ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Manglende/utilstrekkelig tilluft
- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet ventileres ved naturlig ventilasjon med lufteventil i yttervegg, uten mekanisk avtrekk. Det er registrert manglende/utilstrekkelig tilluft, noe som gir redusert luftutskifting. Slik ventilasjonsløsning tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalinger til våtrom. Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fukt- og kondensproblemer samt muggdannelse over tid. Etablering av mekanisk avtrekk og tilstrekkelig tilluft bør vurderes.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

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

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

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.27 Våtrom: Baderom kjeller.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Eldre baderom med tettesjikt og sluk fra byggeår. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger i dusjsone ellers er vegger med malt tapet. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med integrert lys, gulvmontert klosett og dusjnisje med forheng. (klosett, servant, servantskap og speil med varme er fra 2025). Varmekabler i gulv.

Registrerte avvik

- tettesjikt og sluk fra byggeår

Oppsummering	**TG-3**

Våtrommet har flislagte overflater på gulv og i dusjsone, ellers malte tapetvegger, og er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med integrert lys, gulvmontert klosett, dusjnisje med forheng og varmekabler i gulv.
Klosett, servant, servantskap og speil med varme er fra 2025.
Tettesjikt og sluk er fra 1974, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger, og det legges til grunn at rommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt og manglende dokumentasjon gis tilstandsgrad 3. Tettesjikt og sluk har passert forventet levetid, og det må påregnes at det oppstår lekkasjer og fuktskader dersom våtrommet ikke totalrenoveres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.28 Våtrom: Vaskerom.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Eldre vaskerom med tettesjikt og sluk fra byggeår. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Vaskerom oppført fra byggeår. Gulv og vegger er i senere år blitt malt med oljemaling. Sluk er et støpejernssluk fra byggeår. Det er montert en vaskekum i stål, med ettgreps blandebatteri samt opplegg vaskemaskin. Vannmåler og hovedstoppekran er montert i rommet. Varmtvannsbereder fra 2026 med fast tilkobling.

Registrerte avvik

- tettesjikt og sluk fra byggeår

Oppsummering	TG-3
Vaskerommet er oppført fra byggeår (1958) og har tettesjikt og sluk fra samme periode. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000, som ikke stilte krav til tettesjikt på vegger. På bakgrunn av manglende dokumentasjon legges det til grunn at rommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår, og det gis derfor TG3. Gulv og vegger er senere malt med oljemaling, og sluket er et støpejernssluk fra byggeår. Rommet har stål vaskekum med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, vannmåler og hovedstoppekran samt varmtvannsbereder fra 2026 med fast tilkobling. Med tettesjikt og sluk som har passert forventet brukstid, må det påregnes en totalrenovering av våtrommet for å oppnå dagens standard og redusere risikoen for fukt- og vannskader.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig

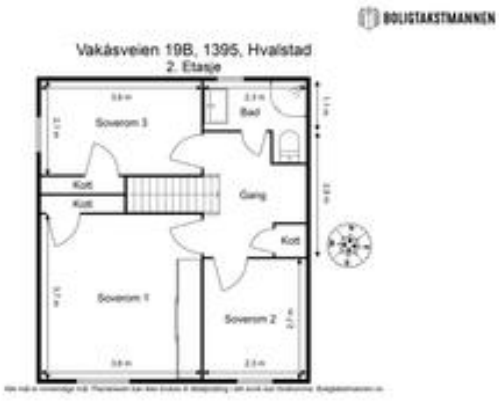
Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Olav Spaberg	9578-5998-4-2321519	2026-10-23 11:11:16
Ida Jannike Graf	9578-5995-4-1318672	2026-10-22 18:28:12

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. okt. 2026

Oppdragsnummer
33-0228/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vakåsveien 19B, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Ida Jannike Graf, Morten Spaberg

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 3156212
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom kjeller: Boligrørleggeren: Skifte av varmtvannsbeholder 2026 Bad kjeller: - Smartstrøm AS: avtrekksvifte og speil med varme, 2025. - Drammen Rør og Sanitær: nytt toalett og servant, 2025.

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

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet tak på tilbygg av tidligere eier, viser til salgsoppgave fra 2020. Skiftet ut gammel og satt inn ny peisovn i stuen i 2021, ved Ildstedbutikken. Eldre garasje revet 2023.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På det som vi har oppført, fra 2020. AG Innstallasjon; -all tilkopling til av elektriske apparater og belysning under overskap og i taket til nytt kjøkken i 2020, dimmere til belysning i tak og stikk på kjøkkenbenk. Nytt overspenningsvern kjøkken. Tilkopling av to taklamper i stue 2020, med dimmere. Nytt sikringsskap 2020. Varmekabler entré 1. etg. Opplegg til og tilkopling varmepumpe 1.etg og u.etg. Nye stikkontaker på det ene soverommet oppe, samt en i stuen. Montering av el-billader 2023. - Smartstrøm AS: Elektrisk avtrekksvifte og speil med varme bad i underetasje, 2025. Varmekabler lagt i gulv i soverom og gang i underetasje, 2025. - Boligelektrikeren; tilkoping av varmtvannsbereder september 2026. Montering av lampe i gang i 2.etasje oktober 2026

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: AG Innstallasjon. Oppføring av el-billader på yttervegg, til kopling til innvendig strøm via kabel utenifra. 2023.

---

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: På kjøkken: rørtilkopling til vask og vaskemaskin, i forbindelse med oppføring av nåværende kjøkkeninnredning. 2020. Rørlegger og Boligkonsulenten AS Vaskerom: ny varmtvanssbeholder i 2026, utført av Boligrørleggeren.

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette omhandler tilbygget som ble oppført i 1974. Vi har ikke kjennskap til hvordan det ble oppført, henviser til tidligere salgsoppgave fra 2020.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank som lå i hagen ble sanert og fjernet av Nortank AS i 2024

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? ca 2023. Vi målte i kjellerstuen en periode og målingen viste at det som var av utslag lå langt under grenseverdier.

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: Bad nede og oppe: Det er observert noen få, overflatiske riss/hårline-sprekker i overflaten på enkelte fliser. Dette har kun kosmetisk betydning og har ingen funksjonell innvirkning på baderommets tetthet eller bruk. Ingen tegn til lekkasje eller andre feil.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med salgstaksering 30.9.26 målte takstmannen fukt i grunnmuren og anbefalte utbedring av drenering. Nåværende eier har i sin botid ikke merket fukt, lukt, synlige merker eller andre fuktutfordringer i hverdagen. Det vises til tilstandsrapporten for detaljer om målingene.

---

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

Ja

Beskriv: Noe skjevheter i heller på utvendig platting utenfor underetasjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mottatt reguleringsplansplanforslag for Vakåsveien 10-16 fra Hille Mellbye Arkitekter 11.06.2025.

---

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

Eventuell kommentar: Det lå tidligere en oljetank i hagen som ble sanert/fjernet av Nortank i 2024. Vi avventer tilbakemelding fra Asker kommune på endelig godkjenning av dette.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0228/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ida Jannike Graf	**2026-10-22**	**Morten Olav Spaberg**	**2026-10-23**

Identifikasjon

bankID Ida Jannike Graf

Identifikasjon

bankID Morten Olav Spaberg

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Vakåsveien 19B, 1395 HVALSTAD**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372955**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149853359**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **260**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **249,21**



Vakåsveien 19B, 1395 HVALSTAD

Detaljering

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 260	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Vakåsveien 19 B, gatenr 1003 1395 Hvalstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	704 3	Bjørndalen Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 1 A	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.03.1971	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 010,6 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/1/260	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/1/260	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	25.03.1971	Avgiver	3203/1/45	-1 011,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/1/260	1 011,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vakåsveien 19 B	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149853359			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149853693			Antall etasjer:	

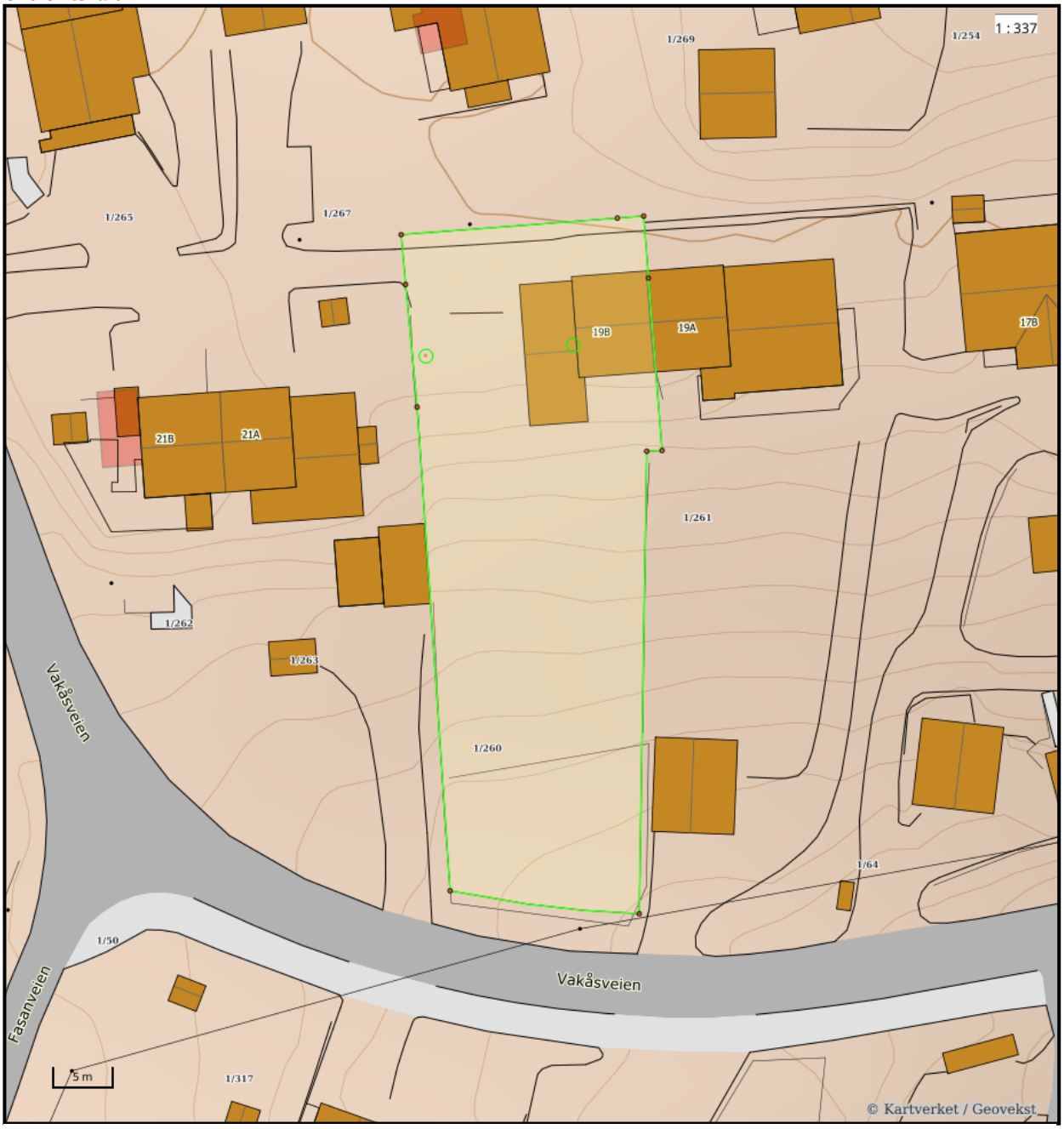
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



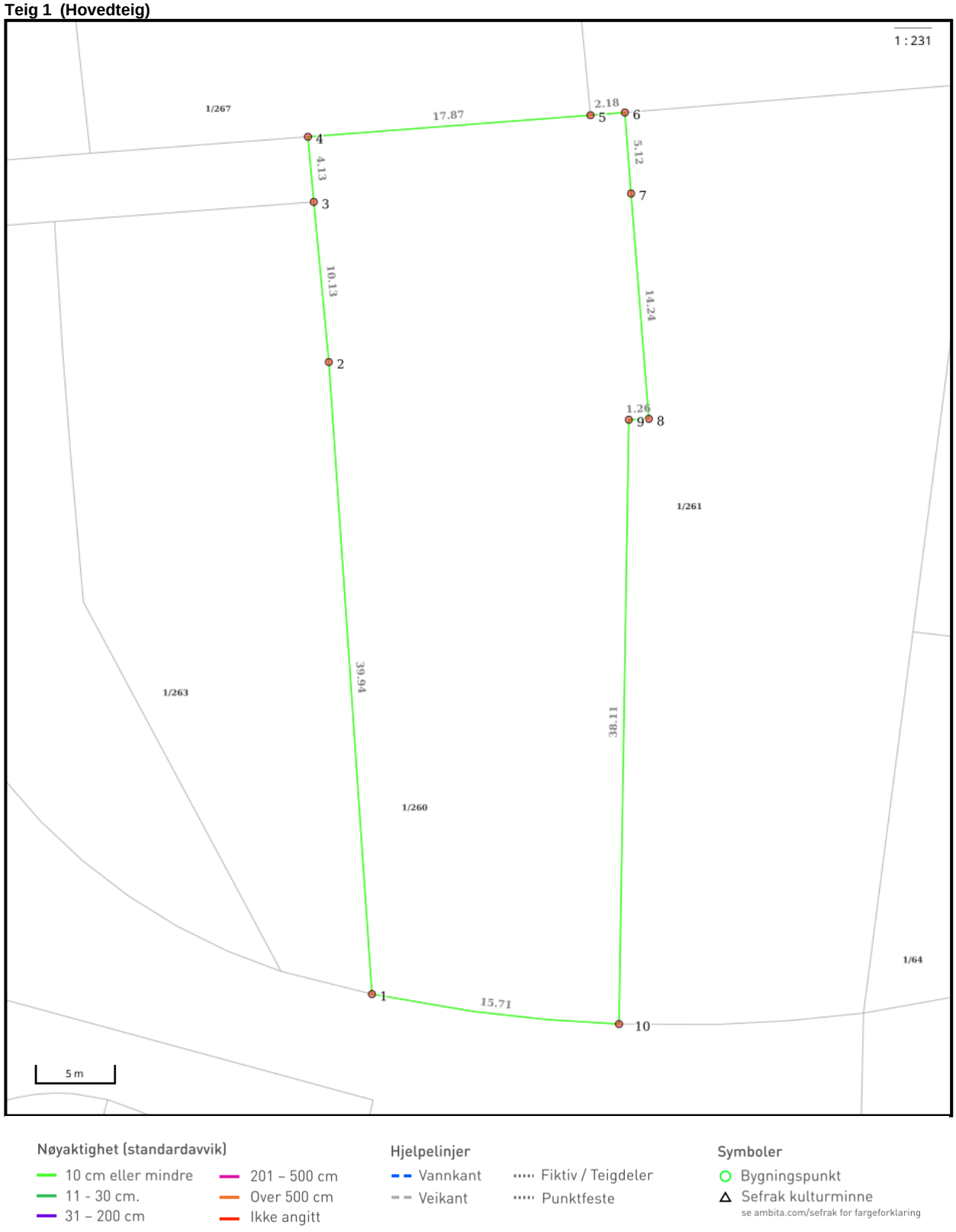
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 010,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 635 869,32	582 492,96	39,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 635 908,76	582 486,65	10,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 635 918,72	582 484,79	4,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 635 922,78	582 484,05	17,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 635 925,74	582 501,67	2,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 635 926,11	582 503,82	5,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 635 921,06	582 504,67	14,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 635 907,02	582 507,07	1,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 635 906,85	582 505,82	38,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 635 868,85	582 508,65	15,71m	Terrengmålt	10	94,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Herr murmester Per E. Fossum,
Hvalstad.

Herved gis midlertidig tillatelse til å ta ibruk 2 mannbolig på tomt 1 av Vakås, på betingelser av at tilbakestående arbeider blir utført innen 1/5-57.

Av tilbakestående arbeider nevnes:

1. Innpussing eller belistning av kjeller~~-~~vinduer ut- og innvendige sider.
2. Plate på golv under ovn i 2den etg. leilighet 2 må utføres med forskriftmessig størrelse. Platen må gå minst 30 cm. frem foran ileggsåpningen.
3. Det må anordnes beslag over hullkil ved golv i bad. Beslaget må gå inn under de hårde huntonittplater på veggene og ut over hulkil ved golv.
4. Det må settes opp gelender på utvendig trapper.
5. Gipsonittplater i tak i vaskerom må oljemales.
6. Pipebeslag må gjøres ferdig og fugene spekkes.

Asker bygningsvesen, den 28/1.1957.

Reidar Gudim.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Vakåsveien 19 B		1	260	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Boligbus	23/8.84	dato 6/9.84 sak 1035/84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Asbjørn Foss	Vakåsveien 19B 1364 Hvalstad	786035

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
— " —	— " —	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Erling Berg (tømmer)	Slimveien, Nedre Eiker	
Per E Fossum (grunn)	Asker	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Rekkverk på utv. trapper
Nedsenk kjøkken på utv. trapp for kjøkk

Dette arbeid må være fullført innen 15/12-85

Asker byggesaksavd. den 23/9-85

By Nummedal

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggetillatelsesmyndighet

☐

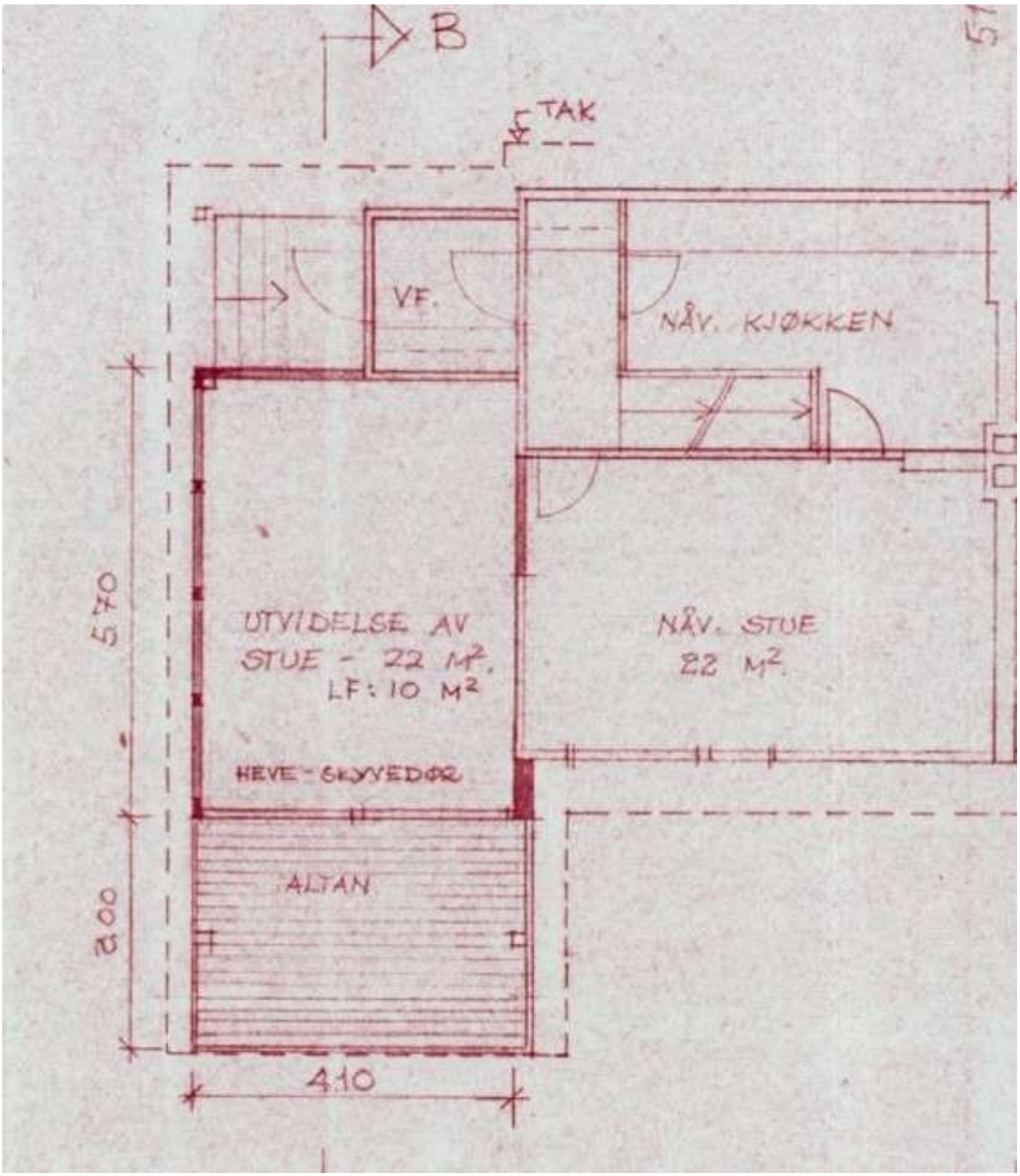
☐

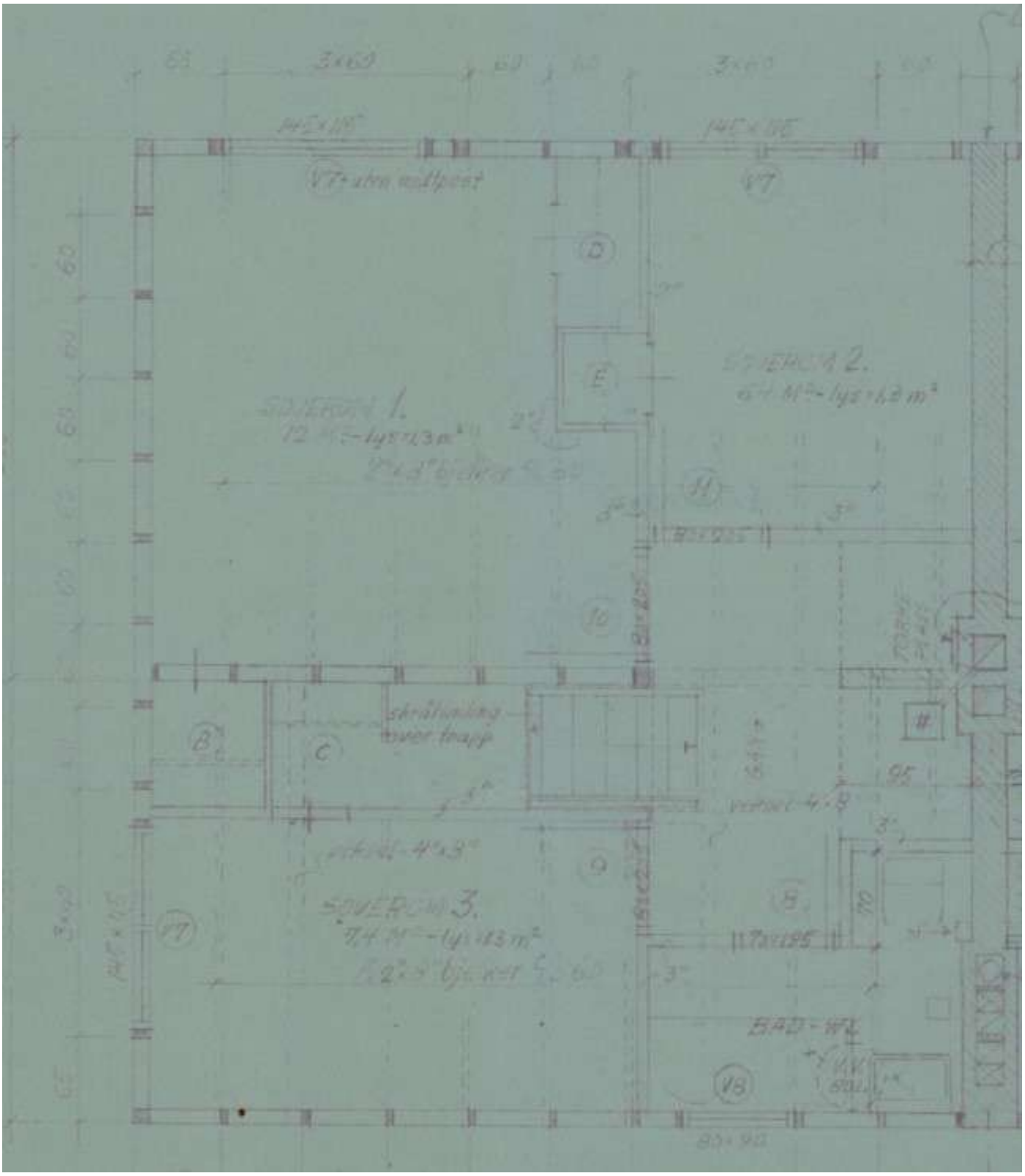
☐

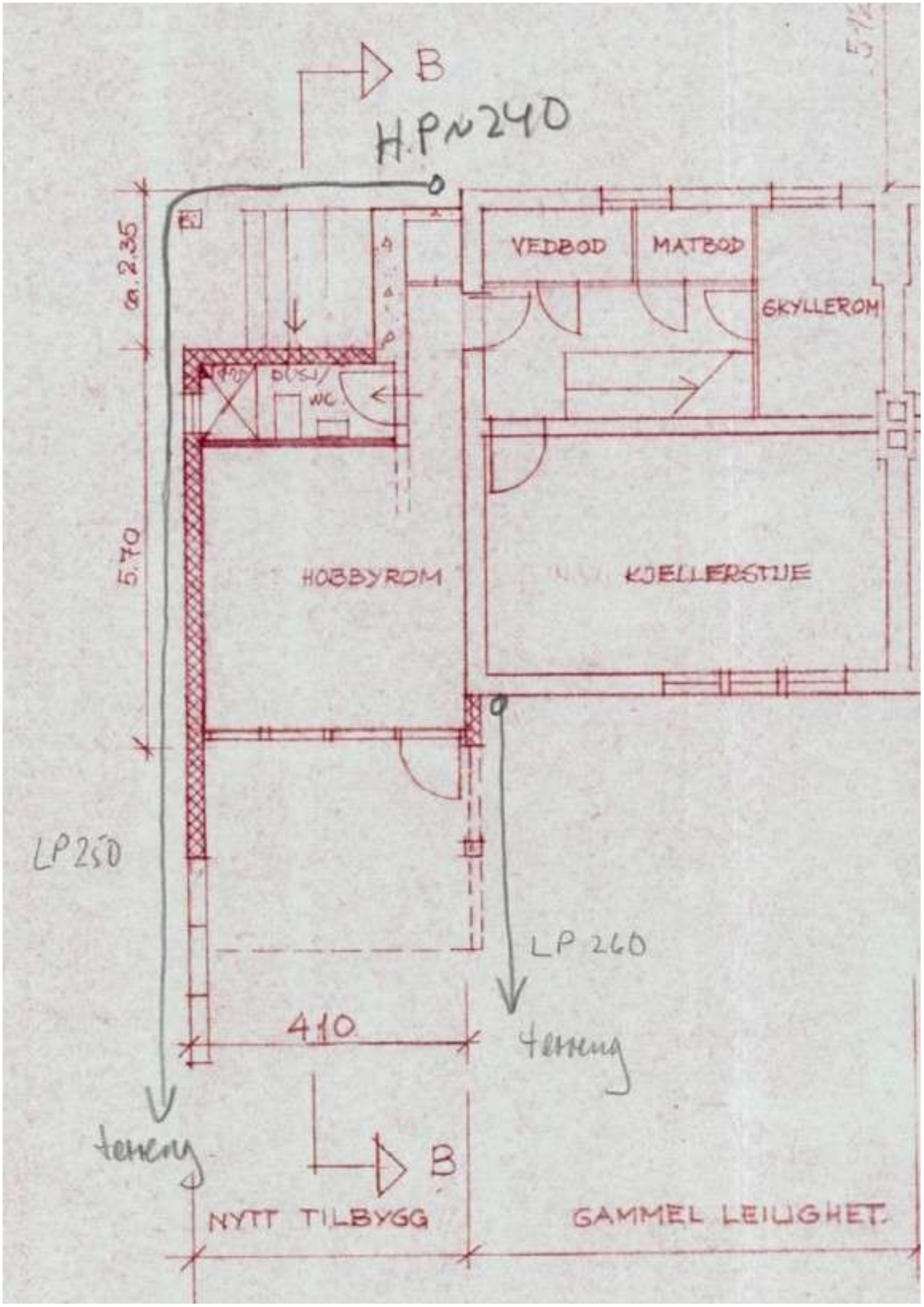
bygningssjef

Ettertrykk forbudt.

Norges Kommunalteknikeres Forening


B
TAK
VF.
NÅV. KJØKKEN
UTVIDELSE AV
STUE - 22 M².
LF: 10 M²
NÅV. STUE
22 M².
HEVE-SKYVEDØR
ALTAN
570
200
410




B
H.P N240
VEDBOD
MATBOD
SKYLLEROM
HOBBYROM
KJELLERSTUE
WC
LP 250
LP 260
410
terreng
terreng
B
NYTT TILBYGG
GAMMEL LEILIGHET

Utskriftsdato: 19.10.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	260	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vakåsveien 19B, 1395 HVALSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 011 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 011 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 314 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Delareal	1 011 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 011 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202
Navn	Vakås Borettslag
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.1949
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/74/2_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 010 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

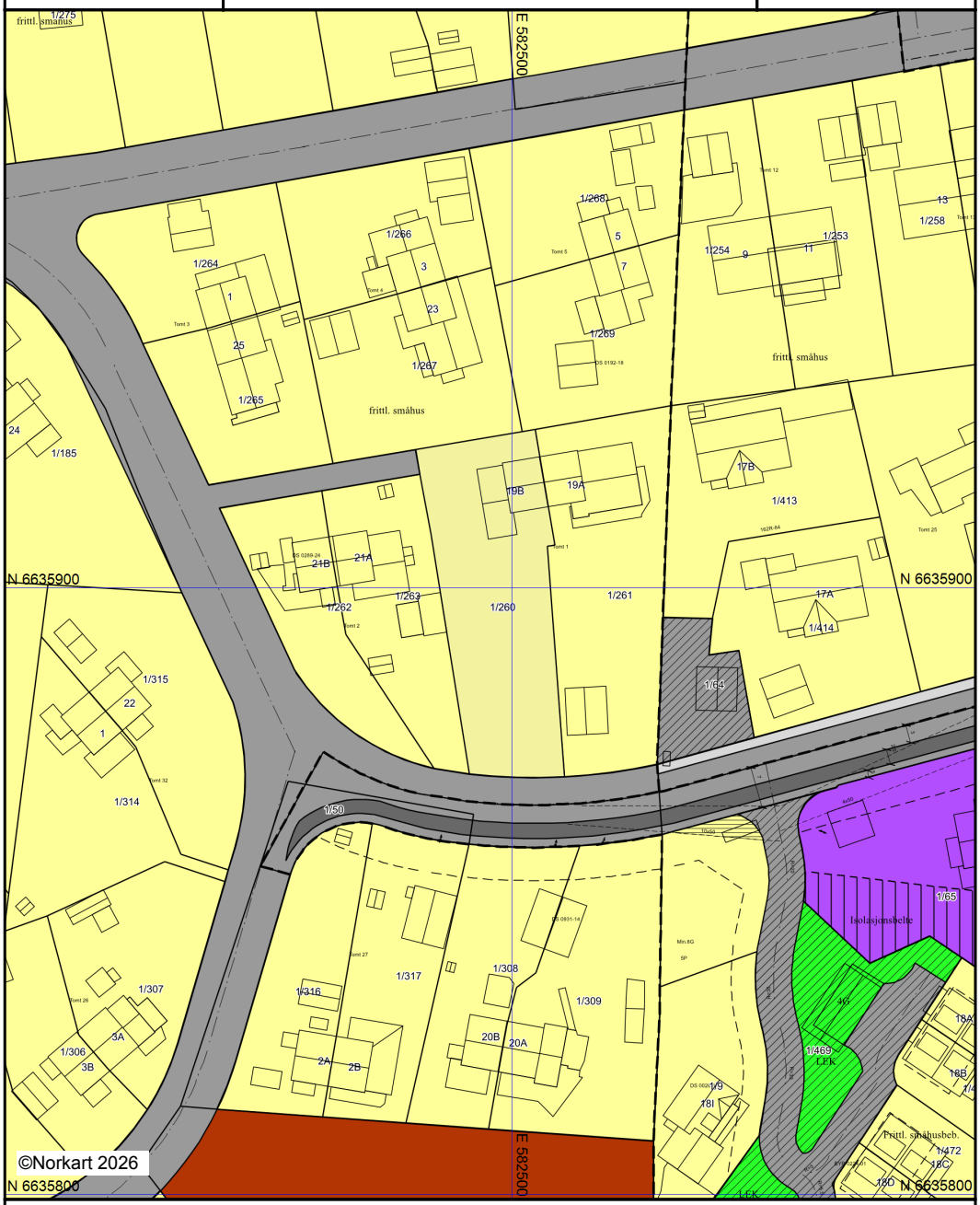
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/260
Adresse: Vakåsveien 19B
Dato: 19.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Annet trafikkområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Dbnr. 2383
den 25/5 1971

ASKER OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Prt.koll 56 side 1
J.nr. 287/68

År 1968, den 21. august ble i medhold av § 62 i bygningslov av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell 1A av gnr. 1 bnr. 45 i Asker.
Parsellen er gitt nytt bnr. 240

Forretningen er forlangt av SAMBYGGELAG VAKÅS I A/S v/formann Paul Strid.

Forretningen ble administrert av Knut Sæle i nærvær av vitnene Tor Knudsen og Ole Stubban.

Ved forretningen møtte:
Sambyggelag Vakås I A/S v/formann Paul Strid og Asbjørn Fos

Naboer:
Parsell 2B v/Wilhelm Kvam,
parsell 1B v/Leif Gjellebekk.

Parsellens størrelse og grenser fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Parsellen ligger innenfor stadfestet regulert område.

Koordinatene refererer seg til NGO's akse III.

Grensemål i meter:
I S mot veigrunn - k = 15,69, i VSV mot parsell 2B - 39,95 - 10,14 og mot stikkvei 4,12, i NNV mot parsell 4B og 5B - 17,87 og 2,19, i ONO - S og O mot parsell 1B 5,12 - 14,25 - 1,25 og 38,12.
Arealet er 1011 m2.

I samsvar med "Lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det samtidig holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING

for å fastsette skylden for parsellen.
Skylden for den utskilte parsell ble satt til 4 øre.
Hovedbølets gjenværende skyld er 236 øre.

Forretningen sluttet, 4.3.71.

O. Reneid (sign.)
Oppmålingssjef

Knut Smle (sign)
Administrator

Vitne Tor Knudsen (sign)

Vitne Ole Stubban (sign)

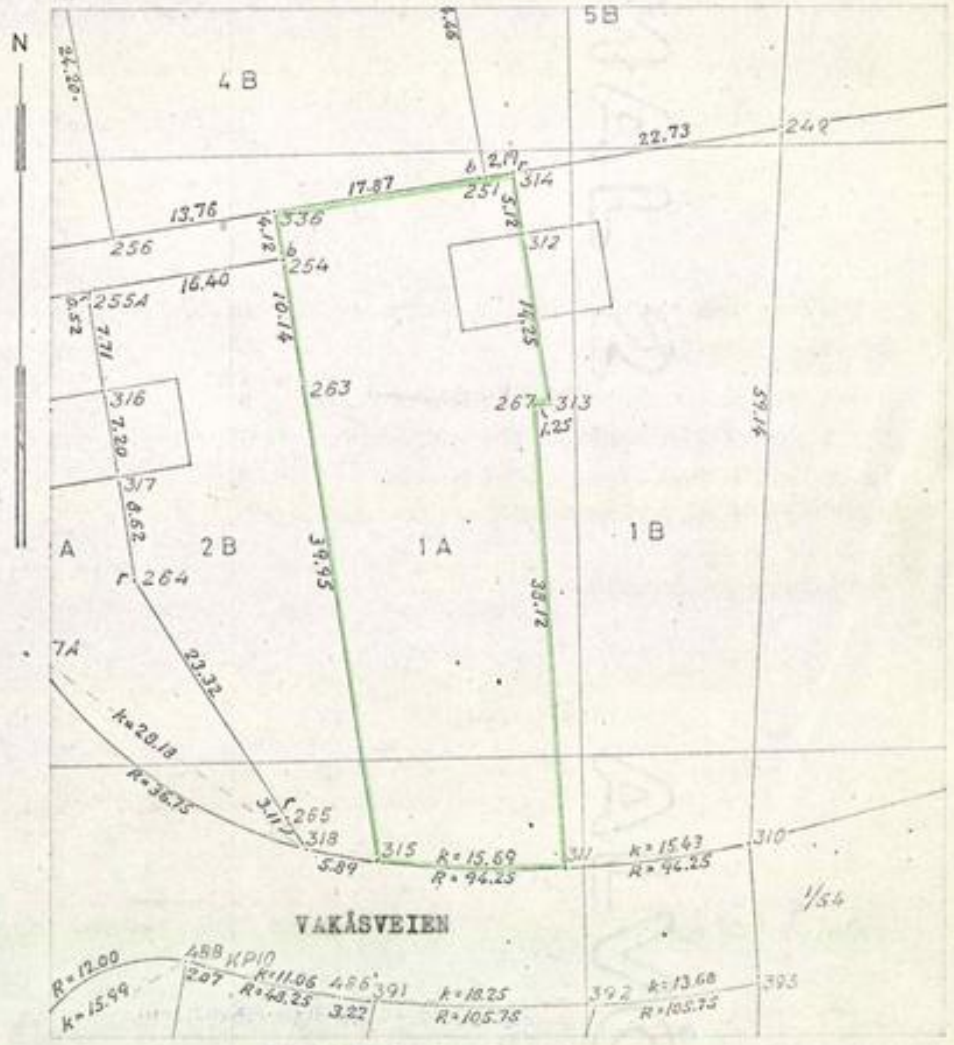
I samsvar med kartprotokollen.
Asker oppmålingsvesen 12/3-1971
Karin Gartmann

MÅLEBREV: Parsell 1A av gnr. 1 bnr. 45

Pkt.	Y	X	Avst.	Buel.	Radius
315	+13 767,11	206 241,66	39,95		
263	772,39	281,26	10,14		
254	773,98	291,27	4,12		
336	774,62	295,35	17,87		
251	756,93	297,85	2,19		
314	754,77	298,17	5,12		
312	754,05	293,10	14,25		
313	752,02	279,00	1,25		
267	753,27	278,86	38,12		
311	751,44	240,79	k= 15,69	15,71	94,25
315	767,11	241,66			

Areal = 1011 m2.

M = 1/500.



ASKER OG BÆRUM
TINGRETTSSKRIVERKONTORET
10307 10.7.74

E R K L Æ R I N G

Undertegnede fester av parsell nr. 1A som er utskilt av gnr. 1 bnr. 45 i Asker, og gitt betegnelsen gnr. 1 bnr. 260 forplikter herved seg og senere festere av parsellen overfor de øvrige festere (som har tilsvarende forpliktelser) til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Den enkelte fester skal holde både bygningen og den ubebygde del av parsellen i ordentlig stand. Ved senere vedlikehold av huset må det ikke benyttes maling eller materialer som virker skjemmende.

2. På parsellen må det ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboene med røyk, larm, lukt eller på annen måte. Heller ikke må det drives handelsvirksomhet, industri eller forlystelsessted av noen art.

3. Fellesanlegg for radio- og TV-antenne skal vedlikeholdes av festerne i fellesskap med mindre annet avtales.

4. Festerne av de enkelte parseller skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger samt sterkstrøm- og telefonledninger og ledninger fra den felles radio- og TV-antenne over hverandres parseller, samt rett til nødvendig tilsyn og vedlikehold av disse ledninger og anlegg. De private ledninger som anlegges fellles for flere parseller, skal de aktuelle festere vedlikeholde i fellesskap.
(i nødvendig utstrekning)
På samme måte skal festerne/huseierne ha gjensidig rett til adkomst fra offentlig vei frem til sine tomter.

5. De enkelte festere skal holde bygningen fullverdiforsikret. I tilfelle brann skal eierne av hvert hus oppføre tilsvarende hus innen 2 år med mindre de blir enige om noe annet. Det må ikke benyttes maling eller materialer som virker skjemmende.

6. Så lenge det hviler pantelån fra Husbanken på noen del av en vertikaltdelt bolig, gjelder plikten til vedlikehold som nevnt i pkt. 1 og plikten til gjenoppføring som nevnt i pkt. 5 også overfor Husbanken. Gjenoppføringen må i tilfelle skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på parsellen uten samtykke fra Husbanken og uten at eieren av den andre delen av vedkommendes hus er varslet.

Dette punkt (nr. 6) kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Husbanken. Det kan slettes særskilt med samtykke fra Husbanken.

Vakås, den 23/6-74

Asbjørn Foss.

ASKER OG BÆRUM
TINGLYSINGSMYNDIGHETSEMBETE
10304 B 10.7.74

FESTEKONTRAKT (FREMFESTEKONTRAKT).

I henhold til post 7 i Sambyggelag Vakås I A/S kontrakt av 11. juli 1956, tgl. 10.8.56, om feste av gnr. 1 bnr. 45 i Asker, godkjent av Kirke- og undervisningsdepartementet 13.7.56, bortfester Sambyggelag Vakås I A/S (som hovedfester) herved til

ASBJØRN FOSS, født 2/8 1924

en parsell av gnr. 1 bnr. 45 i Asker. Parsellen er på 1.011 m2 i henhold til målebrev datert 21. august 1968.

Parsellen har fått betegnelsen gnr. 1 bnr. 260 i Asker.

Sambyggelag Vakås I A/S vil i forbindelse med oppløsningen overføre sine rettigheter og forpliktelser etter kontrakten til Nedre Vakås Vel.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1) Festetiden er 99 år regnet fra 1. april 1955.

2) I årlig avgift betaler festeren kr. ~~150,50~~ 123,-.
Avgiften er beregnet ved fordeling av den samlede festeavgift i hovedfesteforholdet på de enkelte parseller (59 stk.).
Avgiften betales forskuddsvis pr. 1. februar hvert år på den måte laget bestemmer.

Etter forfall betales 4% rente p.a.

3) Når 25, 50 og 75 år av festetiden regnet fra 1.4.55, er gått, kan begge parter innen 2 år kreve regulering av den årlige festeavgift. Avgiftsreguleringen skal skje i samme forhold som avgiftsreguleringen for lagets feste av gnr. 1 bnr. 45 i Asker, jfr. post 2 og 3 i festekontrakt godkjent av Kirke- og undervisningsdepartementet 13.7.1956.

4) I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i denne kontrakt.

5) I den utstrekning det er aktuelt med gjerde, påhviler utgiftene til dette i sin helhet festeren.

6) Til sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling, har laget 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

Før lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger, vikes likevel prioritet for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan laget også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for festeavgiften.

7) Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 - seks - måneder etter forfall eller vesentlig mislighold av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for laget til å erklære festet for brutt og kreve denne festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger mislighold av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn av 2 menn oppnevnt av justitiarius i Asker og Bærum herredsrett, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner oppmann. Utgiftene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot.

Festet kan forøvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av laget.

8) De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med lagets samtykke også overføres til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller fremleie, er ugyldig uten slikt samtykke. Slikt samtykke kan dog ikke nektes av laget uten saklig grunn.

9) Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke laget noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc. eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale som eventuelt har hjemmel i avtale mellom laget og Kirke- og undervisningsdepartementet, kan laget kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en nærmerefastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus eller anlegg på parsellen, lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnretninger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. pkt. 6, skal laget ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfelle ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for vedkommende långiver til å overføre festeretten til ny fester.

10) Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veigrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med lagets samtykke.

Ved slik avståing tilkommer festeren ikke erstatning for den grunn som avstås, men festeren har krav på at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med pkt. 7. Festeren kan tilstås ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfelle der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

11) Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen.

12) Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og mulige senere endringer i kontraktsforholdet så som stempelavgift, tinglysningsgebyr, utgifter til oppmåling, pristakst etc.

13) Dersom lagets forannevnte kontrakt om feste av gnr. 1 bnr. 45 i Asker, godkjent av Kirke- og undervisningsdepartementet 13.7.56, skulle opphøre før festetiden etter denne kontrakt er ute, trer Kirke- og undervisningsdepartementet inn i lagets rettigheter i henhold til denne kontrakt, herunder i den panterett som er nevnt under pkt. 6.

14) Festeren og senere festere av parsellen skal være medlem av Nedre Vakås Vel, med de rettigheter og plikter som derav følger. Festeren er gjort kjent med Vellets vedtekter, som er vedlagt.

Til sikkerhet for kontingenten til Vellet og mulig ansvar overfor Vellet, skal festeren utstede et skadesløsbrev stort kr. 3.000,- med sikkerhet i parsellen.

Asker, den 30/6 1974

Som hovedfester:
SAMBYGGELAG VAKÅS I A/S

Som fremfester:

Som fremfesterens ektefelle:

Det bekreftes herved at ovenstående underskrifter er skjedd i vårt nærvær og at samtlige underskrivere er over 20 år.

Oslo/ Asker, den 30/6 1974

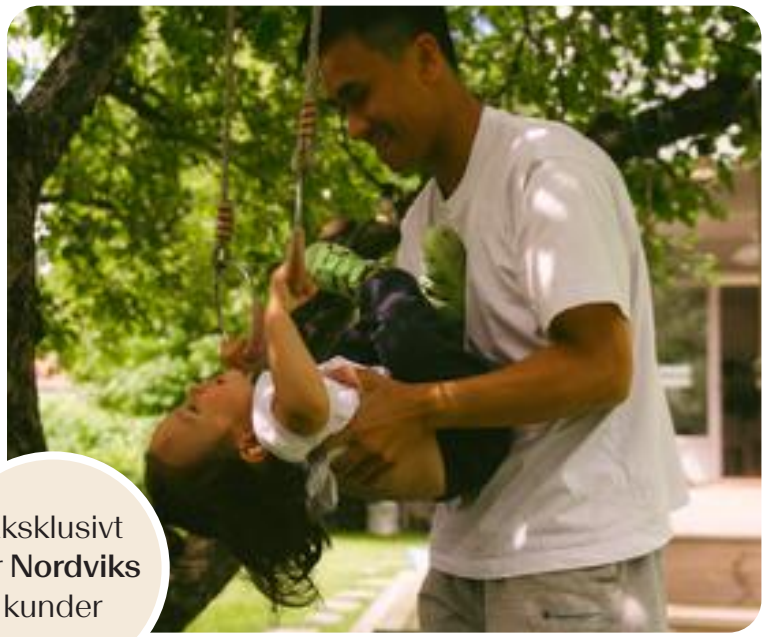
E. L. Dolva
Født: 18.5.39

Født: 13.7.34
Begge adr.: Vakåsvn 27 Hvalstad

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0228/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vakåsveien 19B 1395 HVALSTAD
Matrikkel: Gnr 1, bnr 260 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nadia Strand

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060