

Båstadryggen 14



Velkommen til

Båstadryggen 14



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Øvre Båstad i Asker

Sjelden sjanse – stor og flott utsiktseiendom med prima beliggenhet.
Vidstrakt fjordutsikt og upåklagelige solforhold

Prisantydning	15 990 000,-
Omkostninger	420 300,-
Totalpris	16 410 300,-
BRA-i	314 kvm
Totalt BRA	314 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1965

Megler	Nadia Strand
Telefon	970 98 060
E-post	n.strand@nordvikbolig.no
Megler 2	Baldur Snær Sveinsson
Telefon	908 58 046
E-post	b.sveinsson@nordvikbolig.no







HØYDEPUNKTER

- Sjelden mulighet på Øvre Båstad.
- Høydedrag i ettertraktet område.
- En flott utsiktseiendom – pur idyll.
- Glimrende utsikt over Oslofjorden.
- Meget gode solforhold på tomten.
- 2,2-måls tomt med variert terreng.
- Innholdsrik enebolig over to plan.
- Stort potensial for de nye eierne.
- Asfaltert gårdsplass vendt mot vest.
- Dobbelgarasje på gårdsplassen.
- Hage som innbyr til lek og hygge.
- En skiferterrasse på ca. 44 kvm.
- Oppvarmes med vannbåren varme.
- Bergvarmeanlegg etablert i 2019.
- Entreen innredet med skifergulv.
- Hall med stor skyvedørsgarderobe.
- Egen inngang til underetasjen.
- Stort kjøkken med spiseplass.
- Kjøkkenøy og en rekke vinduer.
- Spisskammers med dør til tomten.
- Romslig stue med god takhøyde.
- Store vinduer og åpen peis i stuen.
- To eldre bad/wc i hver sin etasje.
- Hendig gjestetoalett ved inngangen.
- Et vaskerom med skittentøysjakt.
- Hele fem soverom, fire med skap.
- Balkong utenfor hovedsoverommet.
- Loft, teknisk rom og tre boder inne.

Arealer og innhold

BRA-i:	314 kvm
Totalt BRA:	314 kvm
TBA:	51 kvm

Beskrivelse

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Eksempler: boder som tilhører boenheten.

TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Kjellerstuen er ikke omsøkt/godkjent for varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".



Enebolig med følgende planløsning:
1. etasje 136 kvm BRA-i:
Entré, hall, toalettrom, kjøkken, gang, 2 soverom, baderom, spisestue, stue og bod.
Kaldtloft 20 kvm BRA-i: Kaldloft med tilgang via takluke og skyvestige i gangen. Brukes til lagring. Gulvarealet er totalt ca 100 kvm.

Underetasje 126 kvm BRA-i:
Entré, gang/hall, vaskerom, 3 soverom, kjellerstue, teknisk rom/bod, bod og 2 matboder.

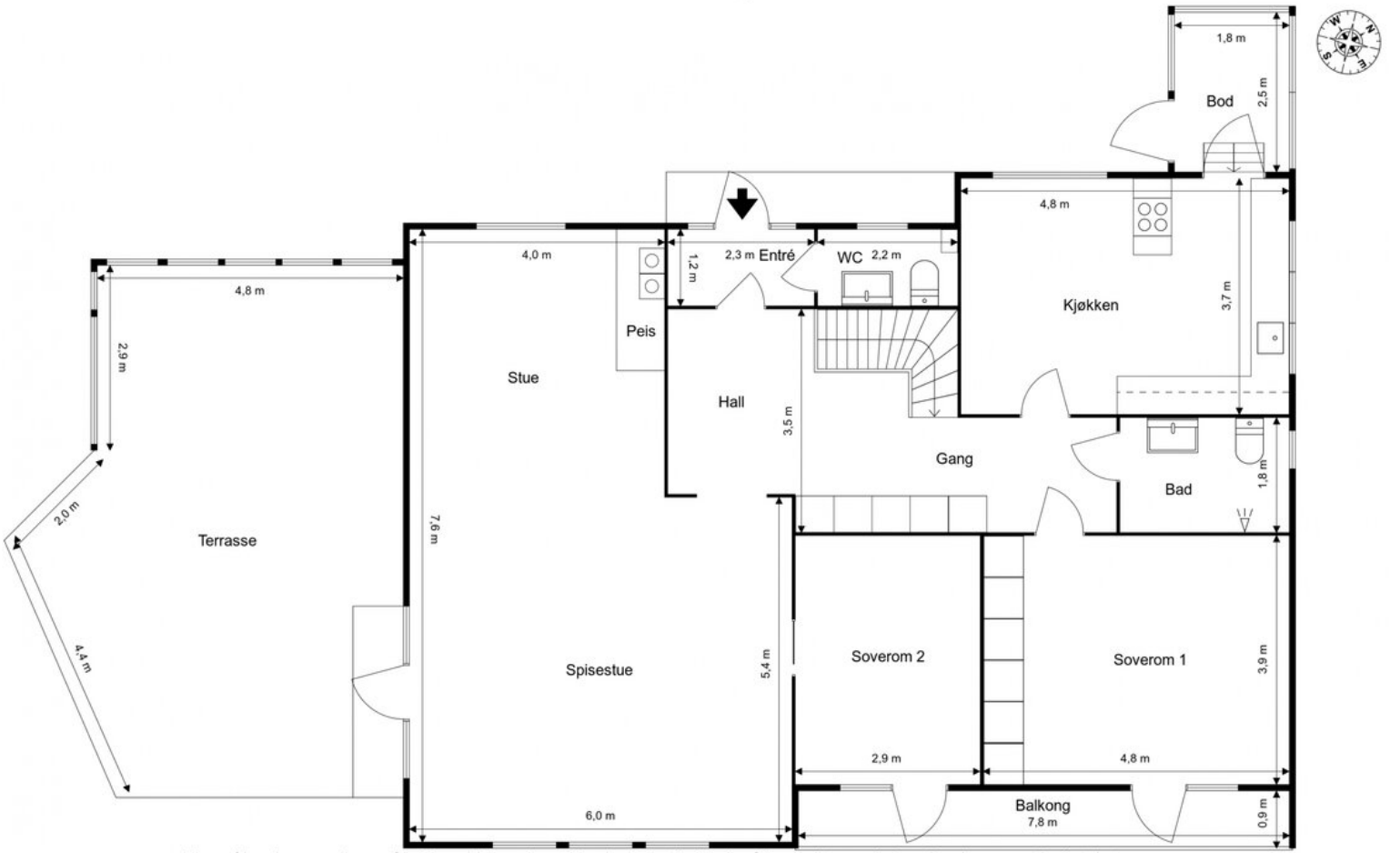
Terrasse- og balkongareal (TBA) 51 kvm:
Vestvendt terrasse ved stue/spisestue på ca. 44 kvm og balkong ved soverom på ca 7 kvm.

Kaldloft har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

Garasje:
1. etasje 32 kvm BRA-i:
Dobbelgarasje.

BOLIGTAKSTMANNEN

Båstadryggen 14, 1387 Asker
1. Etasje

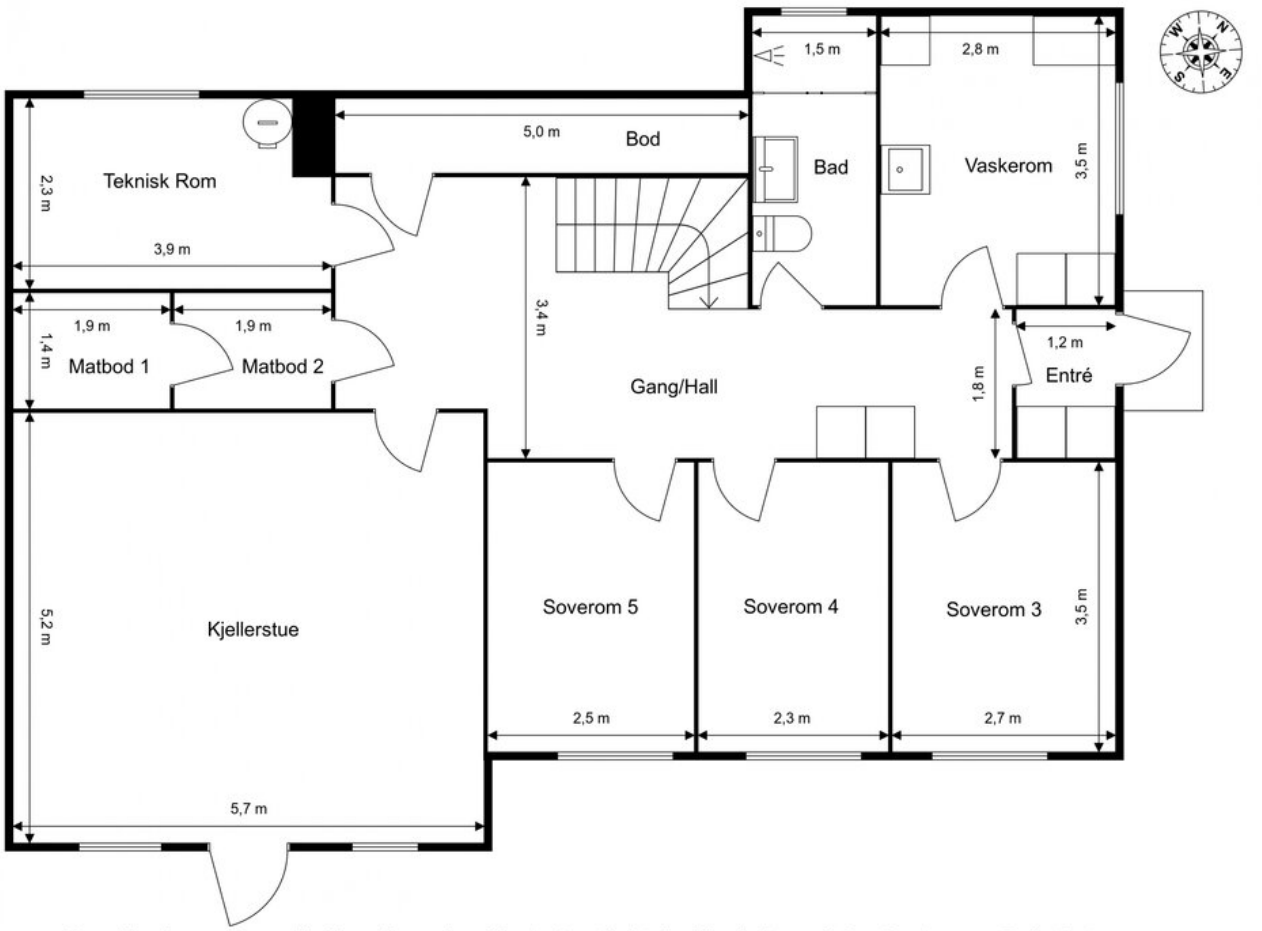


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Båstadryggen 14, 1387 Asker

U-etasje



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

Kort om eiendommen

Bo tett på sjøen, naturen og alle hverdagsfasiliteter. Beliggenheten er sjeldent god, på et høydedrag i et av Askers flotteste områder.

Eiendommen er i særklasse, der en tomt på over 2 mål har storslått fjordutsikt, optimale solforhold og en solid enebolig. Det er ikke ofte husene her er til salgs, så nå ligger en enestående mulighet og venter.

Fine utearealer innbyr til lek og hygge, med ulike soner og bruksområder. Utsikten nytes til fulle på en terrasse med overbygg for ly.

Med to bad, to stuer og fem soverom egner boligen seg godt for familier.

Huset var meget påkostet i sin tid, og eiendommen er rik på arkitektoniske detaljer hvor mye av det originale er bevart; generøse oppholdsrom, store vinduer og god takhøyde – spesielt i hovedstuen. På gårdsplassen har boligen en dobbelgarasje.



Ditt nye hjem – rom for rom

Entré

Velkommen inn i en solid enebolig med god fleksibilitet og innholdsrik planløsning. Inngangen er overbygd, og har belysning, ringeklokke og plass til en hyggelig benk. Vel inne er entreen innredet med skifergulv, som fortsetter inn på et praktisk gjestetoalett. Entreen ligger også i tilknytning til en hall med teglsteinsvegg og hendig sjakt til et vaskerom i etasjen under.

I hallen ryddes yttertøyet enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe. Det er egen inngang til underetasjen, via en liten entré med sikringsskap, Jøtul vedovn og oppheng for jakkene. Rett utenfor er det mulig å henge tøyet til tørk på et stativ.

Innenfor entreen har boligen en hall med vegg til vegg teppe og god oppbevaring i plassbygde skap. Boligen holder generelt en eldre standard, og påkostninger må påberegnes for å nå dagens krav til standard. Huset var meget påkostet i sin tid, og med litt kjærlighet blir dette et flott familiehjem som kan vare i generasjoner. Mye av originaliteten er godt bevart; store vinduer og generøse oppholdsrom.

Kjøkken

Et stort kjøkken er hjertet i huset, med parkettgulv og plass til spisebord. Lyset strømmer inn via en rekke vinduer, et flott bidrag til matlagingen. Innredningen har profilerte trefronter, heltre benkeplate og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål.

Som samlingspunkt og ekstra arbeidsplass er det etablert en kjøkkenøy, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes.

Dagens løsning gir godt med skap- og benkeplass, og rommet har potensial for å bli drømmekjøkkenet. Belysning og hvite fliser er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en hetteventilator. Oppvaskmaskin er installert, og integrert i innredningen er det platetopp, stekeovn og kjøleskap. Kjøkkenet har dør til et spisskammer med utgang til gårdsplassen.

Stue

Stuen er et romslig oppholdsrom, med god møbleringsfrihet i vinkelløsning og flotte lysforhold via store vindusflater i tre retninger. Utsikten er nydelig, og vinduene inkluderer en glassdør til den solrike terrassen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Sammen med alt lyset bidrar god takhøyde til en herlig og luftig atmosfære. Stuen har parkettgulv, synlige takbjelker og en plassbygd hylleløsning med skyvedør.

Lune kvelder sikres av en åpen peis, kledd med hvitmalt teglstein. En heltre benk er plassbygd for å skjule radiatorene i stuen. Utformingen gjør rommet enkelt å møblere med flere sittegrupper, og her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord. I stuen tar man seg videre inn til et bibliotek med utgang til balkongen. Biblioteket har en stor og plassbygd hylle, perfekt for bøker, planter og annen dekor.

Kjellerstue

I underetasjen har boligen en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stuen er stor og trivelig, med parkettgulv og direkte utgang til hagen.

Det er god plass til både kontorkrok og sofagruppe, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film. Sammen med badet og soverommene i etasjen kan stuen fungere som en fin ungdomsavdeling. Kjellerstue er byggemeldt som hobbyrom og er ikke omsøkt/godkjent for varig opphold.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer, et ekstra wc-rom ved hovedinngangen og et eget vaskerom på det nederste planet. Badet oppe er eldre, med fliser, vindu og radiator. På badet er det toalett og en åpen dusjløsning. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap, to matchende veggskap og et speil med belysning.

Skifergulvet fra entreen går igjen på wc-rommet, og utenom toalettet er det radiator, servant og innebygd skap. Vaskerommet er innredet med vindu, skap og linoleumsgulv. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel, og rommet har utslagsvask, plassbygd tørkestativ og en sjakt for skittentøyet.

Bad 2

Badet nede har god størrelse, innredet med fliser, toalett og downlights i taket. Glassbyggerstein helt øverst slipper dagslys inn til rommet. I dag er et åpent dusjhjørne etablert, men badet har potensial for badekar eller en større dusjsone. Baderomsinnredningen består av en enkel servant og et speil med tilhørende lampetter.

Soverom og garderobe

Boligen har til sammen fem soverom, fordelt med to i første etasje og tre sammen i underetasjen. Hele fem soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og det ene rommet ligger ved stuen og benyttes i dag som bibliotek. Hovedsoverommet oppe har utgang til balkongen, og store vinduer sørger for godt med naturlig lys.

Det er god plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i en stor og plassbygd garderobe. Soverommene nede er innredet med vegg til vegg teppe og plassbygde skap. I et av rommene våkner man til strålende utsikt. Hallen oppe har stor skyvedørsgarderobe, og godt med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, på et stort loft, i et teknisk rom nede, i et verksted med sluk og i to tørvareboder med hyller plassbygd.

1. Etasje



















































Underetasje




















HOCKEY
HOCKEY
HOCKEY









Uteområde

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med nærhet til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Ikke nok med det; boligen har en sjeldent flott plassering, på et solfylt høydedrag i et av Askers beste områder. Det er ikke ofte husene her er til salgs, så her får man en enestående mulighet for å sikre seg en flott eiendom – også for fremtidige generasjoner. Tomten er på over 2 mål, en liten drøm med vidstrakt utsikt over Oslofjorden.

Terrenget er variert, og vendt mot sørøst har hele frontsiden sjøutsikt. Hagen er en ren idyll for familien, opparbeidet med trær, busker, flaggstang, gressplener og hekk i nabogrensen. Sommerstid oppleves eiendommen som en liten oase med mye boltreplass for store og små. Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen.

Mot vest har tomten en asfaltert gårdsplass med dobbelgarasje, gode parkeringsmuligheter og bi-inngang til kjøkkenet. I 2017 ble det lagt nytt tak på huset, og i forbindelse med arbeidet ble fasaden malt og enkelte bord byttet ut.

Stuen har utgang til en delvis innebygd terrasse, med bruddskifer på dekket og nydelig utsikt over den vakre skjærgården. Den innebygde delen gir en lun og koselig krok med plass til spisebord, der livet utendørs nytes selv når det regner.

Beplantning rundt kroken bidrar til ekstra god skjerming. En markise er montert, og terrassen har trapp til hagen og et samlet areal på ca. 44 kvm. Her nytes varme dager til fulle, og solen holder seg på terrassen fra rundt 9.30 til klokka 20 på kvelden. Sommerdagene tilbringes også på en overbygd balkong ved hovedsoverommet. Balkongen har belysning, magisk utsikt og et areal på ca. 7 kvm.







Ditt nye nabolag?

Eneboligen har en sjeldent flott beliggenhet på et høydedrag, i et av Askers mest ettertraktede områder: Øvre Båstad. Huset er omkranset av vakker natur, og nærområdet har skogsveier ned til Hvalstrand og Leangbukta marina. Hvalstrand er en av Askers fineste badeplasser med sandstrand, stor gresslette, stupetårn, badebrygge og restaurant.

Det er ca. 2 km til Asker sentrum som byr på kjøpesenter og hyggelige butikkområder. Her finner du også et blomstrende kunst- og kulturliv. Asker kulturhus er en flott møteplass for alle med blant annet stor teater/konsertsal, kino, galleri og ungdomsklubb. Det er ellers nærhet til vakre tur- og friluftsområder med merkede turstier for store og små. Vinterstid kjører Skiforeningen opp skiløyper, og Vardåsen skisenter ligger ca. 11 min unna med bil.

Områdets mest populære tur går til toppen av Skaugumsåsen – en tur på ca. to timer, som krones med flott utsikt over Hvalstad og fjorden. På turen er det gode bade- og fiskemuligheter ved Semsvannet og Holmenskjæret. Holmen idrettspark ligger på Holmen, og er et av Asker og Bærums flotteste og mest rikholdige idrettsanlegg.

Anlegget byr på flere fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisanlegg, klatresenter og lysløype. Askers nyeste svømmehall åpnet på Holmen sommeren 2017, og er allerede blitt et populært sted for ivrige svømmere. Det er flere idrettsfasiliteter i nærområdene, som Risenga svømmehall og Askerhallen. Her finner dere også en ny ishall, samt Leikvollhallen som har blitt utvidet. Det er ridesenter i området, og for golfentusiaster er det kort vei til Asker Golfklubb.



Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Meny, Joker, Rema 1000 og Coop Extra. For shoppingmuligheter er det kort vei til Trekanten, et populært kjøpesenter og samlingspunkt i sentrum. Sandvika Storsenter, Holmen Senter og Liertoppen kjøpesenter ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Undelstad terrasse, som ligger ca. 8 min unna til fots. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Sandvika, 21 min til Drammen, 25 min til Oslo S og 50 min til Oslo Lufthavn.

Fra boligen er det kort vei til Bondi barneskole, og til Risenga ungdomsskole som sto ny i 2020. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Bleiker videregående skole ligger ved ungdomsskolen, og nærmeste barnehage er Båstadmyra – ca. 15 min unna til fots.





Båstadryggen 14

Nabolaget Undelstad/Båstad - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.)	326 elever, 14 klasser	16 min / 1.4 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl....	449 elever, 28 klasser	7 min / 3.1 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	326 elever, 20 klasser	7 min / 3.6 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	189 elever, 12 klasser	7 min / 4.2 km
Asker videregående skole	486 elever	5 min / 2.1 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	6 min / 2.8 km

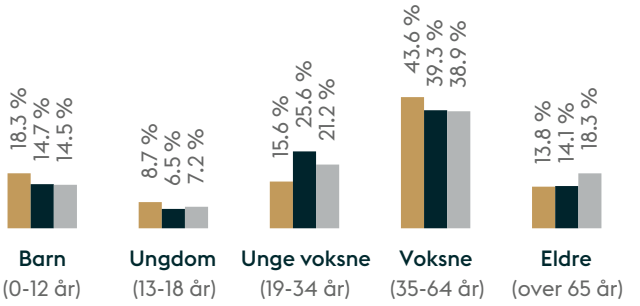
Offentlig transport

Undelstad terrasse	Linje 297	6 min / 0.6 km
Høn stasjon	Linje L1	16 min / 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min / 22.8 km
Oslo Gardermoen		55 min

Barnehager

Båstadmyra barnehage (1-5 år)	68 barn	13 min / 1.1 km
Bleikerfaret barnehage (1-5 år...	94 barn	27 min / 1.6 km
Hval Gård barnehage Hvalsveien...	98 barn	19 min / 1.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Undelstad/Båstad	1 976	756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Nedre Båstadvei ballplass	9 min
Undelstad fotball- og skøyteba...	12 min
EVO Asker	21 min
MOVA Nesbru	7 min

«Gode naboer og et trygt og velholdt strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 84/100



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



Informasjon

Båstadryggen 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0072/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Båstadryggen 14, 1387 ASKER
Gnr 47, bnr 23 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Runa Kildal
Kjersti Karine Kildal

Kjøpesum og omkostninger
15 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke Hus* (valgfritt))
399 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
401 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Hus))
420 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Hus))
---
16 391 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Hus))
16 410 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Hus))

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

Om boligen

Byggeår
1965

Antall soverom
5

Parkering
Det er parkering i en dobbelgarasje, med innlagt strøm og et areal på ca. 32 kvm. Ny taktekking, inkludert renner og nedløp, ble etablert i 2017. Garasjen er oppført på en asfaltert gårdsplass for ytterligere parkering.

Sammendrag selgers egenerklæring
Hjemmelshaver overtok eiendommen i juni 1983. Eiendommen selges ved fullmektig. 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, både faglært og ufaglært. Nytt bad siste halvdel 1980 tallet. Ikke tilrettelagt for å dusje rett på gulvet. Nytt bad i underetasjen fliselagt med varmekabler i gulv i 2007. Det elektriske utført av AB Elektro.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Bad i 1 etasje er ikke tilrettelagt med membran. Bad i kjeller er tilrettelagt med membran tilbake i 2007. Det elektriske er utført av AB Elektro.

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. RP Bygg, Plankedalsveien 21, 1389 Heggedal. Tatt vekk hele det gamle taket med undertak og erstattet med nytt. Ny takstein også. Fasaden ble vasket med kraftvask, skrapt og råtne bord erstattet. Malt på nytt med Drygolin. Utført i 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Oppgradering til nytt sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern. Arbeidet er utført i 2012 av Borgen elektriske AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Oljefyringsanlegget ble erstattet med vannbåren bergvarme i 2019. Utført av EnergiCo AS. Oljetank ble da fjernet og destruert.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Nytt tak i 2017. Før det var det en lekkasje i tak i stue ved siden av peis. Det ble borte etter nytt tak.

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. Noe maur i kjeller om våren.

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. I 2023 mottok brev fra Asker kommune om forundersøkelser i forbindelse med planlagt vann- og avløpsprosjekt på Båstad.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Ble fjernet og destruert i 2019 ved overgang til bergvarme.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Enebolig over to plan, herav en underetasje. Det er i tillegg et kaldtloft med adkomst via luke. Byggeår er 1965. Boligen har renoveringsbehov. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel og murpuss. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med single eller 2+1 uisolerte glass. Dørene er fra byggeår.

Dobbelgarasje med støpt gulv, vegger med murpuss. Saltak tekket med takstein. To vippeporter i tre. Innlagt strøm. Lukket takkonstruksjon. Ny taktekking, renner og nedløp fra 2017.

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:

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis, datert 09.04.2025. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG0-TG3, hvor TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 11
TG-2: 11
TG-3: 7
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3 med utbedringskostnad:

- Drenering: Manglende grunnmursplast og indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. 150 000 – 300 000 kr.
- Rom under terreng: Fuktindikasjoner og mineralutslag på innvendige grunnmursflater. 50 000 – 150 000 kr.
- Terrasse: Store skjevheter og råteskader i terrassekonstruksjon og rekkverk. 50 000 – 150 000 kr.
- Yttervegger: Sprekker i fasade, omfattende fuktskader og dårlig lufting bak kledning. 50 000 – 150 000 kr.
- Bad i 1. etasje: Eldre våtrom uten synlig membran. Fuktverdier registrert. Våtrommet står foran full oppgradering. 150 000 – 300 000 kr.
- Vaskerom: Eldre våtrom uten synlig membran. Fuktverdier registrert. Våtrommet står foran full oppgradering. 50 000 – 150 000 kr.
- Bad i underetasje. Eldre våtrom uten synlig membran. Fuktverdier registrert. Våtrommet står foran full oppgradering 150 000 – 300 000 kr.

Bygningsdeler som har fått TG-2:

- Grunnmur og fundament: Riss og sprekker er registrert på grunnmur. Ukjent om sprekkene er gjennomgående.
- Vinduer og dører: Værslitte karmer, dårlig tetting, uttørkede kittfalser, og høy alder på isolerglass.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Målt høydeforskjeller og lokale skjevheter i flere rom. Noe sprekkdannelser mellom gulv og gulvlister.
- Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning med slitasje og behov for modernisering. Eldre ventilator med dårlig trekk.
- Toalettrom: Rommet har kun naturlig avtrekk og er eldre.
- Trapp: Mangler håndløper på vegg og for stor åpning mellom trinn (over 10 cm).
- Avløpsrør: Rør fra byggeår. Høy alder gir økt risiko for fremtidige skader.
- Vannledninger: Eldre rør fra byggeår, noe fornyet i 2019. Økt risiko for lekkasje.
- Elektrisk anlegg: Eldre anlegg. Kun forenklet kontroll utført.

- Vannbåren varme: Anlegg har eldre jernrør fra byggeår, som fortsatt er i bruk.

Byggemåte - utvendig

Terrasse

Det er etablert en vestvendt terrasse med tilgang fra stuen på ca. 44 kvm. En del av terrassen er under tak og godt skjermet. Rekkverk er i malt tre, gulvet er dekket med skiferstein.

Balkong

Det er etablert en syd-østvendt balkong på ca. 7 kvm med tilgang fra soverom 1 og soverom 2. Balkongen er i malt tre, gulvet med malte impregnerte terrassebord. Den østlige siden av balkongen er støttet på påle i naturtre med tilhørende søylefundament i betong.

Vinduer og dører

Vinduene er fra byggeår, med enkelt eller koblet uisolerte glass. Inngangsdøren er av tre med flere glassruter og side ruter. Innerdører er malte profilerte dører fra byggeår. Vindusglassene i spisestuen er 2-lags isolerglass trolig fra 1970 tallet.

Yttervegger

Eieren informerer at i forbindelse med omlegging av tak i 2017 ble fasaden gjennomgått og råtne bord ble skiftet ut. Fasadene ble i samme periode overflatebehandlet.

Taktekking

Takstein. Taktekking ble skiftet i 2017.

Byggemåte - innvendig

Etasjeskiller

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Kjøkken

Eldre kjøkken i tre med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Mekanisk avtrekk.

Sanitær

Avløpsrør av plast og støpejern. Vannledninger av kobber. Varmtvannsbereder på 180 liter fra 2019 er plassert på teknisk rom.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vannbåren varme/Bergvarme

Det gamle varmeanlegget med oljefyr ble sanert i 2019 og nytt bergvarme system ble tatt i bruk. Bergvarme anlegget ble installert i 2019. Nibe varmepumpe montert i teknisk rom/bod i u-etg. Systemet er tilkoblet radiatorer.

Elektrisk anlegg

Innmaten i sikringsskapet ble oppgradert med nye automatsikringer m/ jordfeilautomater og spenningsvern i 2012.

Byggemåte - våtrom

Bad i 1. etasje
Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Bad i underetasje
Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Vaskerom
Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Toalettrom
Eldre WC-rom med renoveringsbehov. Naturlig avtrekk.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Lysekroner og lamper

Følgende medfølger ved salg:
- Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskn, stekeovn, platetopp og kjøleskap på kjøkkenet.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Adgang til utleie

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

Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

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

Oppvarming

Boligen har anlegg for vannbåren varme som forsyner radiatorer. Den gamle oljefyren ble i 2019 erstattet med system for bergvarme. Service ble utført i 2024, og anlegget er tilknyttet en Nibe varmepumpe i det tekniske rommet. For vedfyring er det en peis i stuen og en jøtul vedovn i hallen nede.

Nytt beslag ble etablert rundt pipeløpet i 2017.

Varmtvannstanken er fra 2019, rommer 180 liter og er plassert i det tekniske rommet.

Sikringsskapet har automatsikringer fra 2012 og er montert i entreen på det nederste planet. I det tekniske rommet har boligen et eget sikringsskap med kursfortegnelse for varmepumpen.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 224,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14 882,- pr år.
- Alarm fra Asker og Bærum brann og redning kr 6 500,- pr år.
- Velavgift til Nedre Høn vel kr 350,- pr år.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr. 2 479 152,-
Som sekundærbolig: kr. 9 916 608,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 86319278

Tomt

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av frittliggende eneboligbebyggelse.

Skoler og barnehager

Hval gård barnehage
Læringsverkstedet Bjørndalen barnehage
Båstadmyra Barnehage SA

Hofstad barneskole
Torstad ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser i skriv datert 19.03.2025 at det verken foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Dog foreligger det byggetegninger som er stemplet av Asker Bygningsråd i juni 1964 i forbindelse med oppføringen. Boligen er oppført før 1998, 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.

Dagens kjellerstue i underetasjen er byggemeldt som hobbyrom og er ikke omsøkt eller godkjent til bruk for varig opphold. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som rom til varig opphold må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Det planlegges arbeid med å bytte vann- og avløpsledninger i området og arbeidet vil pågå i noen år. Det vil foretas graving.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (2 021 kvm) og kjørevei (202 kvm) i henhold til reguleringsplan Båstadområdet (id 0220110D) datert 23.04.1997.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse, iht. Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

Iht. kommuneplanen har Asker kommune klassifisert området som bevaringsverdig kulturmiljø. Dette gjelder for området rundt Leangen, Bårdsrud, Teigen og Båstad. Området er en del av et større kulturlandskap med høy historisk, estetisk og kunnskapsmessig verdi. Området er preget av kupert terreng, frodig edelløvskog og gamle veifar som vitner om historiske forbindelser mellom kysten og det sentrale Asker. Det finnes flere kulturminner i området, inkludert rester etter eldre gårdsdrift, vanningsanlegg, steingjerder, stier og historiske bygninger med høy autentisitet. Bårdsruddammen og Askers eneste bevarte ishus er sentrale elementer med stor sjeldenhetsverdi. Området er i tillegg omfattet av nasjonale retningslinjer for planlegging i kystnære strøk, og har høy opplevelsesverdi gjennom sine karakteristiske landskap og kulturmiljøer.

Det er to ubebygde tomter på nedsiden av eiendommen mot syd/sydøst i Leangveien som er regulert til bolig. Det må forventes at disse bebygges i fremtiden.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Eiendommen er over 2 mål og kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 302231, tinglyst 18.04.1959, type heftelse: Bestemmelse om bebyggelse,

vann/kloakkledning, benyttelse, med flere bestemmelser - Eldre festekontrakt. Eiendommen var festet frem til 1996, men er i dag eiet.

Dagboknr 304062, tinglyst 09.07.1966, type heftelse: Erklæring/avtale - Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Megler

Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 970 98 060

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Båstadryggen 14

Båstadryggen 14
1387 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1965
BRA: 282 m^2
BRA-i: 282 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	11	7	0

Supertakst
GNR: 47 BNR: 23
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Båstadryggen 14
1387 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29704

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er også foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

Fuktsikringstiltak må påregnes. Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Terrassen har store skjevheter i gulv konstruksjonen, og rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak. Rekkverk har råteskader. Råteskader svekker materialenes bæreevne. For å stoppe skadeutviklingen må det råteskadede treverket skiftes ut.
Rekkverket ble målt til ca. 93 cm, en høyde som tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Terrassegulv må avrettes og råteskadet trevirke i rekkverket til terrassen må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene Det registreres omfattende fukt/råteskader i rekkverk til terrassen, Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning (flere klosser er råtne og bør erstattes med enten nye eller ny musesperre).. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Baderom

Oppsummering

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Sluket har høy alder og er antatt fra byggeåret. Det ble ikke observert en membran i sluket og det må forventes at en membran ikke foreligger på bakgrunn av våtrommets høye alder. Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Hulltagning ble ikke foretatt iom det ville uansett ikke være hensiktsmessig på bakgrunn av våtrommeta alder og tilstand. Generelle fuktverdier ble registrert og det kan antas at dette stammer fra et kapillærsug i veggene og ikke nødvendigvis fra en lekkasje på våtrommet da rommet ikke har vært i bruk over lang tid.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Sluket har høy alder og er antatt fra byggeåret. Det ble ikke observert en membran i sluket og det må forventes at en membran ikke foreligger på bakgrunn av våtrommets høye alder. Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Hulltagning ble ikke foretatt iom det ville uansett ikke være hensiktsmessig på bakgrunn av våtrommeta alder og tilstand. Generelle fuktverdier ble registrert og det kan antas at dette stammer fra et kapillærsug i veggene og ikke nødvendigvis fra en lekkasje på våtrommet da rommet ikke har vært i bruk over lang tid.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Baderom i u -etg.

Oppsummering

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Sluket har høy alder og er antatt fra byggeåret. Det ble ikke observert en membran i sluket og det må forventes at en membran ikke foreligger på bakgrunn av våtrommets høye alder. Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Hulltagning ble ikke foretatt iom det ville uansett ikke være hensiktsmessig på bakgrunn av våtrommeta alder og tilstand. Generelle fuktverdier ble registrert og det kan antas at dette stammer fra et kapillærsug i veggene og ikke nødvendigvis fra en lekkasje på våtrommet da rommet ikke har vært i bruk over lang tid.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, men det ukjent for takstmannen om sprekkene er gjennomgående.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Det ble registrert stedvis noe oppsprekking av utvendige vinduskarmer.

Med tanke på oppnådd alder på vindu med isolerglass i spisestuen er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Anbefalte tiltak

Vindus og balkongdører er fra byggeår og det anbefales å skifte glass eller hele vindu og balkong dørene, noe som vil være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det i stua målt ca 17 mm fra spisestue mot peis, og ca 18 mm på tvers av rommet. I kjellerstuen er det målt ca. 23 og 21 mm på tvers av rommet, og ca 16 mm over to meters avstand. I hall og gang i u etg ble det på langsiden målt ca. 23 mm i høydeforskjell gjennom hele rommet (noe forbehold iom det er lagt teppe på gulv). Stedvis registreres det sprekker mellom gulvlist og gulv. Ellers ble det målt mindre skjevheter, dvs målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret at det blir noen skjevheter på gulv som kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkken i tre med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fungerende men eldre kjøkkeninnredning med renoverings behov.

Oppsummering av avtrekk

Eldre kjøkkenventilator, moden for utskifting.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er dårlig trekk, det anbefales å montere en nyere ventilator med mekanisk avtrekk.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Eldre WC-rom med renoveringsbehov.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør ellers er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at isolasjon av vannrør i vaskerom kan inneholde asbest, som må saneres etter gjeldende regelverk av et autorisert sanerings selskap.

Elektrisk

Oppsummering

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.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre el-anlegg. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget har normal funksjonalitet. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert godkjente røykvarslere eller brannslukkingsapparat nyere enn 10 år. Brannslange som er installert i vaskerom oppfyller ikke gjeldende krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.4.2025

Rapportdato
9.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Runa Kildal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Kjersti Kildal og Sveinar Gustav Kildal, etter fullmakt.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av 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."
Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.
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.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Båstadryggen 14, 1387 Asker**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **47** Bruksnr: **23** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1965**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Bolig fra 1965 med renoveringsbehov. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel og murpuss. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med single eller 2+1 uisolerte glass. Dørene er fra byggeår..

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Sikringsskapet ble oppgradert med bl.a. automatsikringer.	Ja
2017	Det ble lagt nytt tak og taktekking. Fasade ble rehabilitert, utskiftning av enkelte bord og overflatebehandling.	Ja
2019	Oljefyringsanlegget ble sanert. Bergvarme med varmtvann erstattet det gamle varmingsanlegg. Arbeidet ble utført av selskapet Energico AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	282	282	0	0	51
Garasje	32	32	0	0	0
Totalt m²	**314**	**314**	**0**	**0**	**51**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	126	126	0	0	0
1. etasje	136	136	0	0	51
Kaldloft	20	20	0	0	0
Totalt m²	**282**	**282**	**0**	**0**	**51**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	126	105	21	Entre, gang/hall, vaskerom, 3 soverom, kjellerstue.	Teknisk rom/bod, bod og 2 matboder.
1. etasje	136	131	5	Entre, hall, WC, kjøkken, gang, 2 soverom, baderom, spisestue og stue.	Bod.
Kaldloft	20	0	20		Kaldloft med tilgang via takluke og skyvestige i gangen. Brukes til lagring.
Totalt m²	**282**	**236**	**46**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	32	0	0	0
Totalt m²	**32**	**32**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		Dobbelgarasje. Støpt gulv, vegger med murpuss. Saltak tekket med takstein. To vippeporter i tre. Innlagt strøm. Lukket takkonstruksjon. Ny taktekking, renner og nedløp fra 2017.
Totalt m²	**32**	**0**	**32**		

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en vestvendt terrasse på ca. 44 m2, og en balkong på ca. 7 m2. I tillegg er det kaldloft på ca. 20 m2 (gulvareal er totalt på ca. 100 m2) med tilgang via takluke med skyvestige i gangen. Dobbelgarasje på totalt ca. 32 m2. Eiet tomt på ca. 2.220 m2.
Kaldloft har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er også foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, men det ukjent for takstmannen om sprekkene er gjennomgående.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

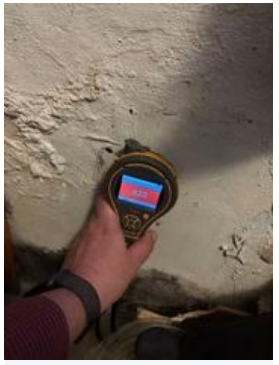
6.3 Støttemur



Støttemur i betong kledd med skifer, under terrassen.

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong, og er kledd med skiferstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

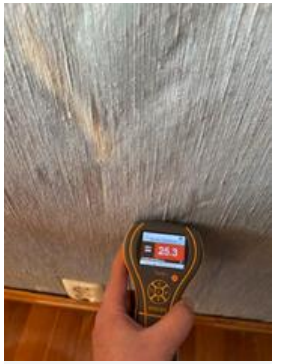
6.4 Rom under terreng



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i boden

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.	

- rom under terreng - viser forhøyde fuktverdier.



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i kjellerstuen - rom under terreng - viser forhøyde fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fuktsikringstiltak må påregnes. Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Det er etablert en vestvendt terrasse med tilgang fra stuen på ca. 44 m2. En del av terrassen er under tak og godt skjermet. Rekkverk er i malt tre, gulvet er dekket med skiferstein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Treverket er blitt overflatebehandlet, men ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Terrassen har store skjevheter i gulv konstruksjonen, og rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak. Rekkverk har råteskader. Råteskader svekker materialenes bæreevne. For å stoppe skadeutviklingen må det råteskadede treverket skiftes ut. Rekkverket ble målt til ca. 93 cm, en høyde som tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassegulv må avrettes og råteskadet trevirke i rekkverket til terrassen må skiftes.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Det er etablert en syd-østvendt balkong på ca. 7 m2 med tilgang fra soverom1 og soverom2. Balkongen er i malt tre, gulvet med malte impregnerte terrassebord. Den østlige siden av balkongen er støttet på påle i naturtre med tilhørende søylefundament i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Treverket er blitt overflatebehandlet, men ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverket ble målt til ca. 94 cm, en høyde som tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduene er fra byggeår, med enkelt eller koblet uisolerte glass. Inngangsdøren er av tre med flere glassruter og side ruter. Innerdører er malte profilerte dører fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglassene i spisestuen er 2-lags isolerglass trolig fra 1970 tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Det ble registrert stedvis noe oppsprekking av utvendige vinduskarmer. Med tanke på oppnådd alder på vindu med isolerglass i spisestuen er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vindus og balkongdører er fra byggeår og det anbefales å skifte glass eller hele vindu og balkong dørene, noe som vil være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren informerer at i forbindelse med omlegging av tak i 2017 ble fasaden gjennomgått og råtne bord ble skiftet ut. Fasadene ble i samme periode overflatebehandlet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-3**
Det registreres sprekker i fasadene Det registreres omfattende fukt/råteskader i rekkverk til terrassen, Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning (flere klosser er råtne og bør erstattes med enten nye eller ny musesperre).. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet i 2017.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.11 Takkonstruksjon

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

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2017.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.13 Utstyr på tak

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ved enkel nivellering er det i stua målt ca 17 mm fra spisestue mot peis, og ca 18 mm på tvers av rommet. I kjellerstuen er det målt ca. 23 og 21 mm på tvers av rommet, og ca 16 mm over to meters avstand. I hall og gang i u etg ble det på langsiden målt ca. 23 mm i høydeforskjell gjennom hele rommet (noe forbehold iom det er lagt teppe på gulv). Stedvis registreres det sprekker mellom gulvlist og gulv. Ellers ble det målt mindre skjevheter, dvs målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret at det blir noen skjevheter på gulv som kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.15 Ildsted/Skorstein



Plassbygd innmurt peis i stuen.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Nytt beslag rundt pipeløp i taket fra 2017. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Eldre kjøkken i tre med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fungerende men eldre kjøkkeninnredning med renoverings behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Eldre kjøkkenventilator, moden for utskifting.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er dårlig trekk, det anbefales å montere en nyere ventilator med mekanisk avtrekk.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Det er ikke etablert godkjente røykvarslere eller brannslukkingsapparat nyere enn 10 år. Brannslange som er installert i vaskerom oppfyller ikke gjeldende krav.

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre WC-rom med renoveringsbehov.

6.19 Trapp



Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør i huset er blitt fornyet etter byggeår, men ukjent når.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.21 Vannledninger



Vannmåler og hovedstoppekran plassert godt synlig i vaskerom.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av anlegget ble utbedret i forbindelse med etablering av bergvarme system i 2019.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør ellers er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at isolasjon av vannrør i vaskerom kan inneholde asbest, som må saneres etter gjeldende regelverk av et autorisert sanerings selskap.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre til u-etg.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet ble oppgradert med nye automatsikringer m/ jordfeilautomater og spenningsvern i 2012.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart



Kursfortegnelse sikringsskap.

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre el-anlegg. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Eget sikringsskap med kursfortegnelse for varmepumpe installasjonen på teknisk rom.

6.23 Vannbåren varme



Varmepumpe installasjon plassert på teknisk rom.

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det gamle varmeanlegget med oljefyr ble sanert i 2019 og nytt bergvarme system ble tatt i bruk.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget har normal funksjonalitet. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Nibe varmepumpe montert i teknisk rom/bod i u-etg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Bergvarme anlegget ble installert i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

Oljetanken ble gravd opp og fjernet i 2019. Det opprinnelige radiator anlegget ble tatt i bruk med sirkuler ing av varmtvann gjennom det ny installerte bergvarme systemet fra 2019.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
180 Lt	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.27 Våtrom: Baderom



Eldre støpejerns sluk plassert i gulv ved åpen dusjløsning.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Sluket har høy alder og er antatt fra byggeåret. Det ble ikke observert en membran i sluket og det må forventes at en membran ikke foreligger på bakgrunn av våtrommets høye alder. Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Hulltagning ble ikke foretatt iom det ville uansett ikke være hensiktsmessig på bakgrunn av våtrommeta alder og tilstand. Generelle fuktverdier ble registrert og det kan antas at dette stammer fra et kapillærsug i veggene og ikke nødvendigvis fra en lekkasje på våtrommet da rommet ikke har vært i bruk over lang tid.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.28 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Sluket har høy alder og er antatt fra byggeåret. Det ble ikke observert en membran i sluket og det må forventes at en membran ikke foreligger på bakgrunn av våtrommets høye alder. Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Hulltagning ble ikke foretatt iom det ville uansett ikke være hensiktsmessig på bakgrunn av våtrommeta alder og tilstand. Generelle fuktverdier ble registrert og det kan antas at dette stammer fra et kapillærsug i veggene og ikke nødvendigvis fra en lekkasje på våtrommet da rommet ikke har vært i bruk over lang tid.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.29 Våtrom: Baderom i u -etg.



Eldre støpejerns sluk fra byggeår plassert i dusjsonen.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Sluket har høy alder og er antatt fra byggeåret. Det ble ikke observert en membran i sluket og det må forventes at en membran ikke foreligger på bakgrunn av våtrommets høye alder. Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Hulltagning ble ikke foretatt iom det ville uansett ikke være hensiktsmessig på bakgrunn av våtrommeta alder og tilstand. Generelle fuktverdier ble registrert og det kan antas at dette stammer fra et kapillærsug i veggene og ikke nødvendigvis fra en lekkasje på våtrommet da rommet ikke har vært i bruk over lang tid.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.30 Øvrig: Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er av naturstein eller skifer. Disse er festet godt sammen på en god måte, og kan gå utover personsikkerhet. Tiltenkte trappetrinn må tas opp, alternativt nye forskriftsmessige utetrapper må etableres hvis det er behov for det iom terrenget er noe skrånete.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

U. etasje



1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kildal, Kjersti Karine	9578-5999-4-944815	2025-03-25 14:52:16
Kildal, Sveinar Gustav	9578-5999-4-1235860	2025-03-25 11:22:34

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
25. mar. 2025

Oppdragsnummer
33-0072/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Båstadryggen 14, 1387 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Runa Kildal, Kjersti Karine Kildal

Fullmektige
Sveinar Gustav Kildal for Runa Kildal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1983

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Runa Kildal

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86319278
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad siste halvdel 1980 tallet. Ikke tilrettelagt for å dusje rett på gulvet. Nytt bad i underetasjen fliselagt med varmekabler i gulv i 2007. Det elektriske utført av AB Elektro.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 1 etasje er ikke tilrettelagt med membran. Bad i kjeller er tilrettelagt med membran tilbake i 2007. Det elektriske er utført av AB Elektro.

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: RP Bygg, Plankedalsveien 21, 1389 Heggedal. Tatt vekk hele det gamle taket med undertak og erstattet med nytt. Ny takstein også. Fasaden ble vasket med kraftvask, skrapt og råtne bord erstattet. Malt på nytt med Drygolin. Utført i 2018

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering til nytt sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern. Arbeidet er utført i 2012 av Borgen elektriske AS.

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noen endringer

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?
Ja

Beskriv: Oljefyringsanlegget ble erstattet med vannbåren bergvarme i 2019. Utført av EnergiCo AS. Oljetank ble da fjernet og destruert.

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med noe slikt

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med noe

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med det

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

Eventuell kommentar: Nytt tak i 2017. Før det var det en lekkasje i tak i stue ved siden av peis. Det ble borte etter nytt tak.

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Noe maur i kjeller om våren

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: I 2023 mottok brev fra Asker kommune om forundersøkelser i forbindelse med planlagt vann- og avløpsprosjekt på Båstad.

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: Ble fjernet og destruert i 2019 ved overgang til bergvarme

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: 33-0072/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kildal, Sveinar Gustav	**2025-03-25**	**Kildal, Kjersti Karine**	**2025-03-25**

Identifikasjon

bankID Kildal, Sveinar Gustav

Identifikasjon

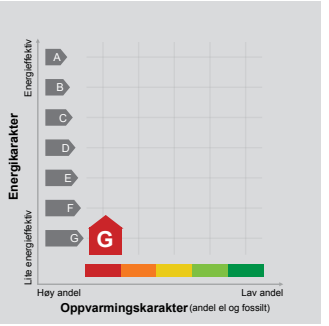
bankID Kildal, Kjersti Karine

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Båstadryggen 14
Postnummer	1387
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149819274
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97144
Dato	25.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 24 957 kWh pr. år

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

24 824 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	286
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 23: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 24: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 25: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 27: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 28: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 29: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 30: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 31: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 32: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 33: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 34: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 47	Bnr.: 23	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 19.03.2025

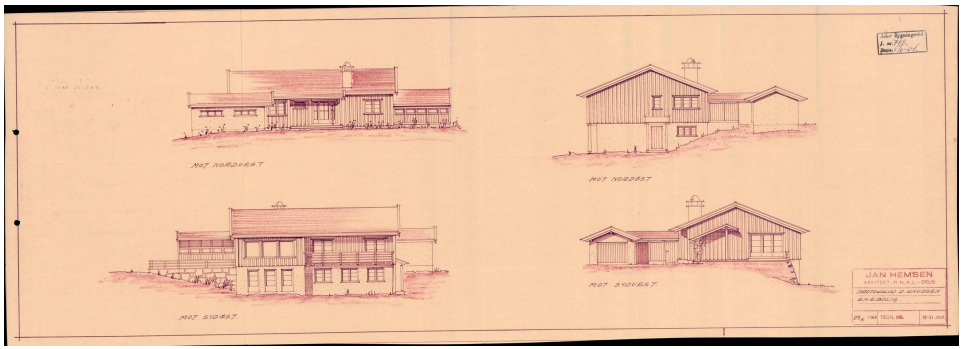
Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

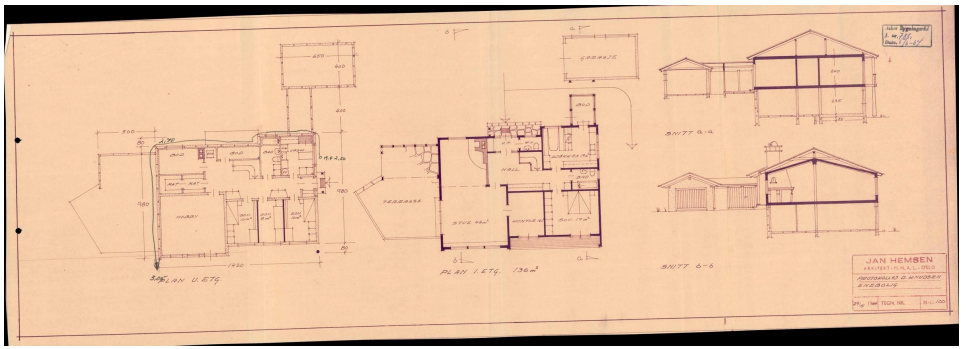
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

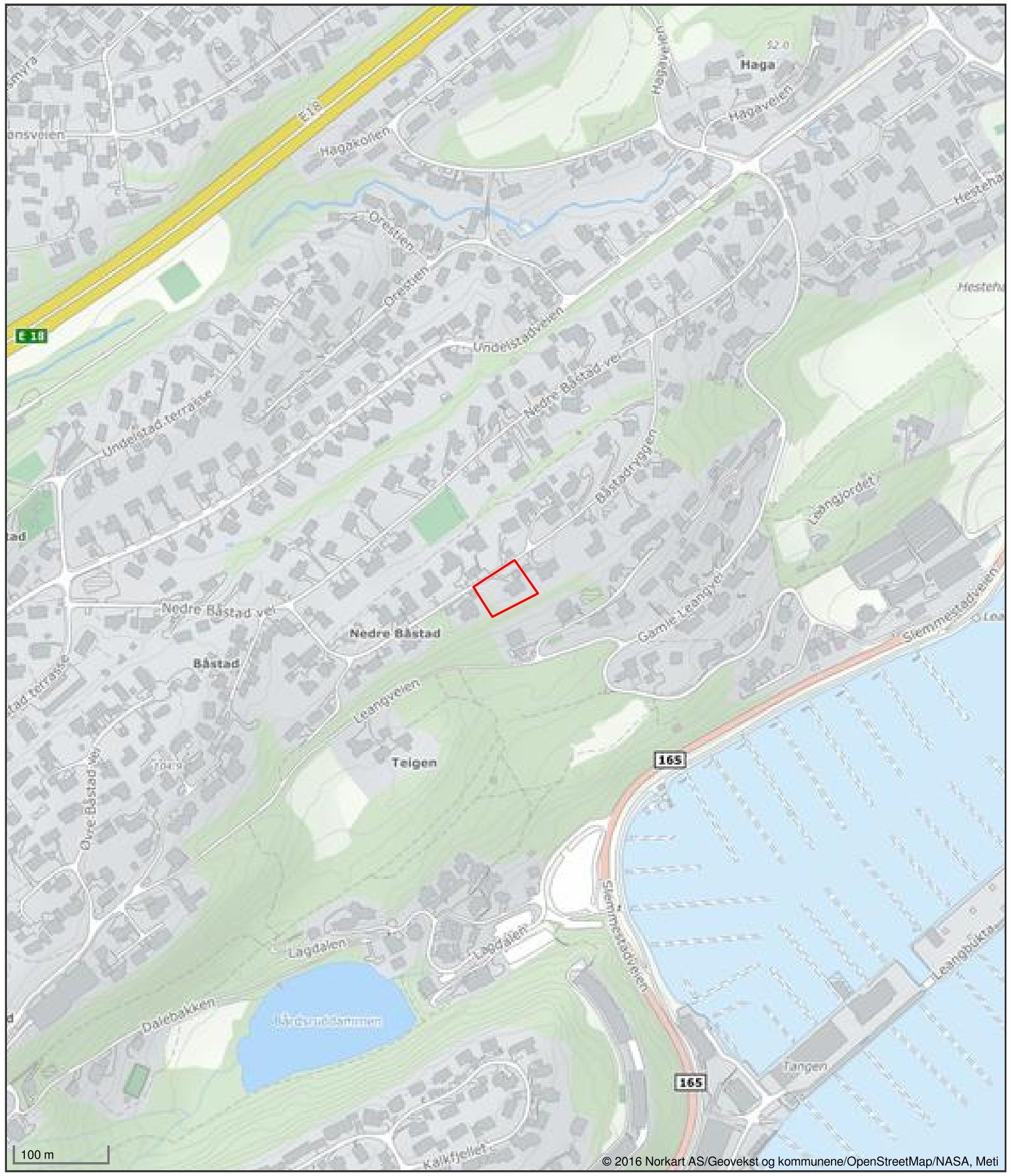
Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.


MOT NORDVEST
MOT NORDØST
MOT SYDØST
MOT SYDVEST
JAN HEMSEN
ARKITEKT M.N.A.L. OSLO


PLAN U. ETG.
PLAN I. ETG. 136 m²
SNITT A-A
SNITT B-B
JAN HEMSEN
ARKITEKT M.N.A.L. OSLO

Utskriftsdato: 19.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 47/23//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 47/23
Adresse: Båstadryggen 14
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 47/23
Adresse: Båstadryggen 14
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

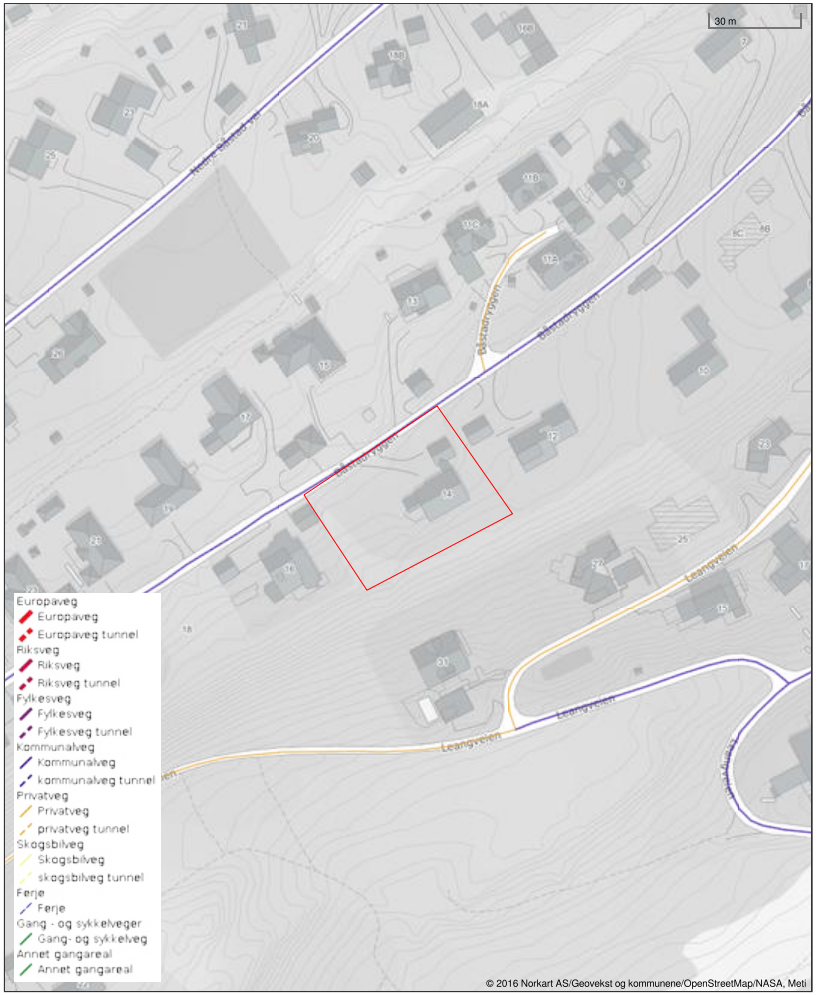
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 19.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 47/23//



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.

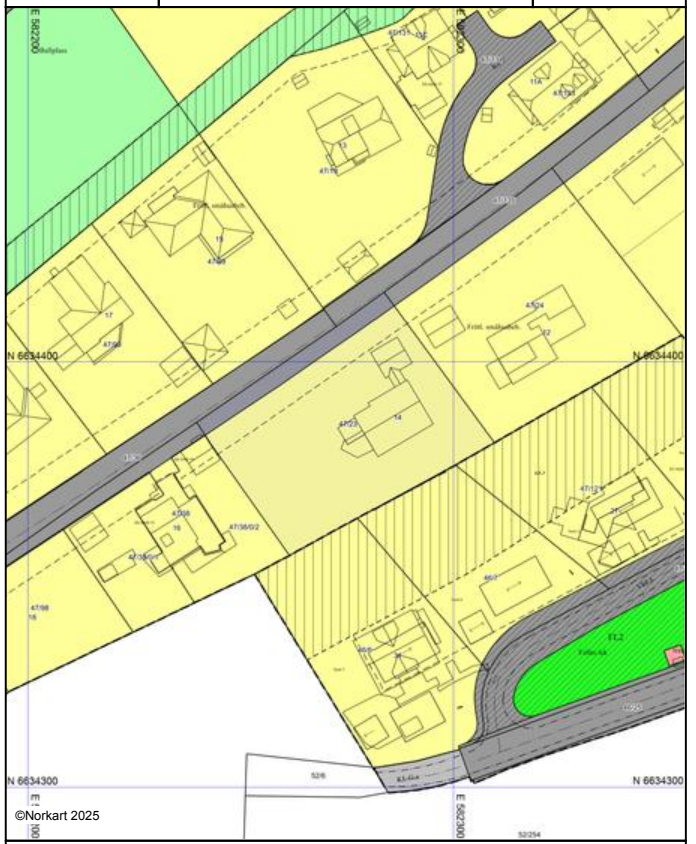
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/23
Adresse: Båstadryggen 14
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Turveg
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg
- 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
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0072/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Båstadryggen 14 1387 ASKER

Betegnelse: Gnr 47, bnr 23 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no