

Klokkerjordet 15



Velkommen til

Klokkerjordet 15



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Øvre Vakås / Hvalstad

Sjarmerende bolig med 3 soverom, stor hage og garasje. Nær skole, tog, butikk og turmuligheter. Renovering må påregnes

Prisantydning	7 300 000,-
Omkostninger	203 050,-
Totalpris	7 503 050,-
BRA-i	142 kvm
Totalt BRA	158 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1960

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







Kort fortalt

Velkommen til Klokkerjordet 15, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

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

Boligen har hovedsakelig standard fra byggeår og har behov for oppgradering, så her kan du skape ditt drømmehjem!

Høydepunkter:

- 3 soverom samlet på ett plan
- Stor hage med trær og bærbusker
- God lagringsplass
- 5 min gange til tog og matbutikk
- 1/2 av garasje som deles med nabo

Arealer og innhold

BRA-i:	142 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	158 kvm
TBA:	18 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
Internt bruksareal (BRA-I):
Kjelleretasje 50 kvm: 4 boder (en bod brukes idag til vaskerom m/WC og en som kjellerstue med plassbygd peis).
1. etasje 51 kvm: Entré, gang, kjøkken, spisestue og stue.
2. etasje 41 kvm: Gang, 3 soverom og bad.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 16 kvm: Garasje.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje 15 kvm: Sydvendt platting på ca. 15 kvm.
1. etasje 3 kvm: Syd-østvendt balkong på ca. 3,4 kvm.

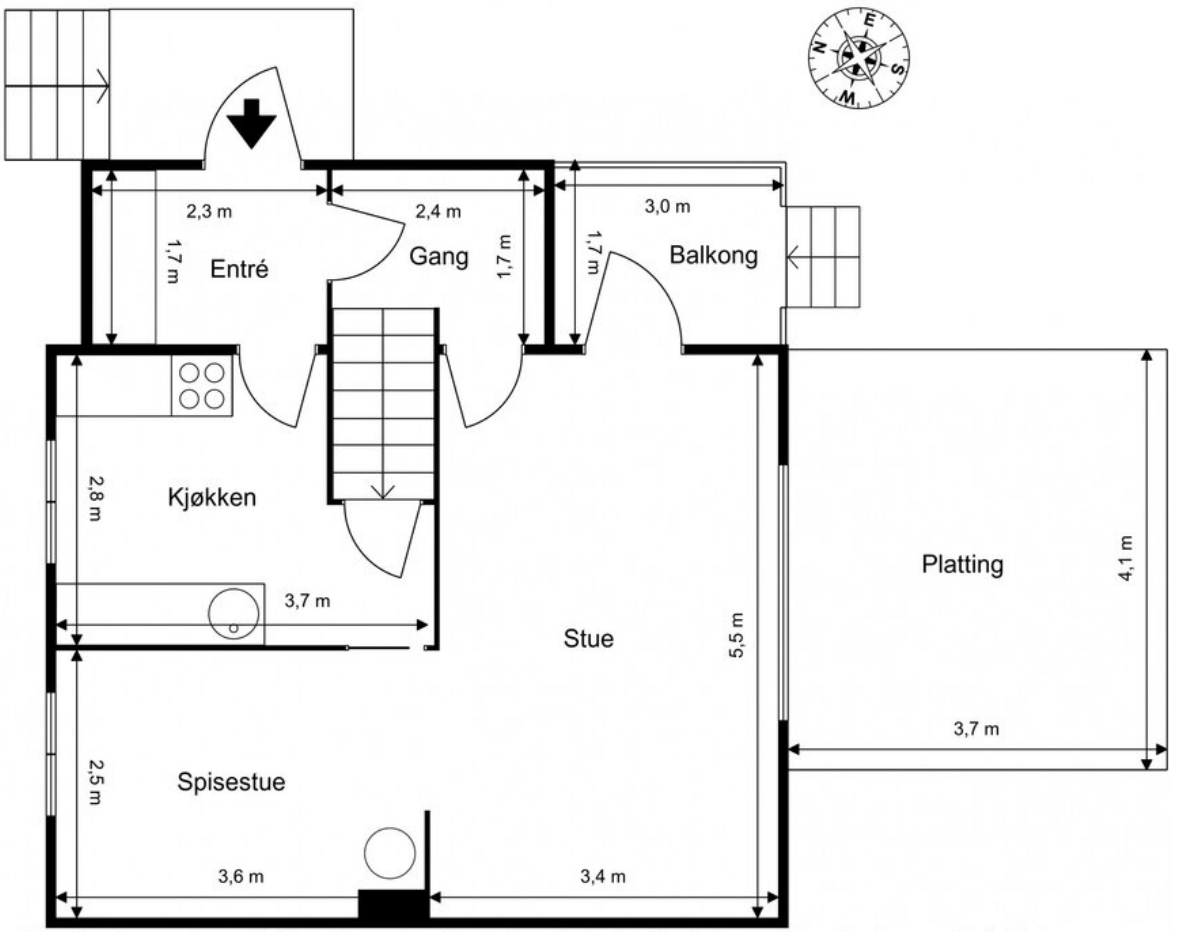
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.08.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Vaskerom og kjellerstue er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

BOLIGTAKSTMANNEN

Klokkerjordet 15, 1395 Asker

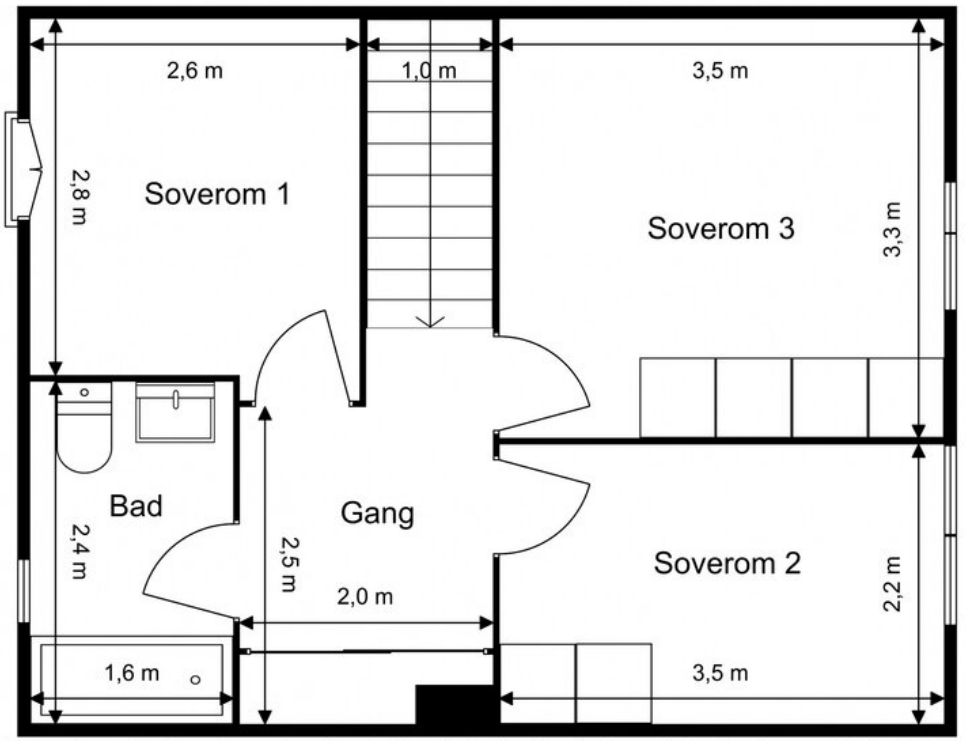
1. Etasje



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

BOLIGTAKSTMANNEN

Klokkerjordet 15, 1395 Asker
2. Etasje

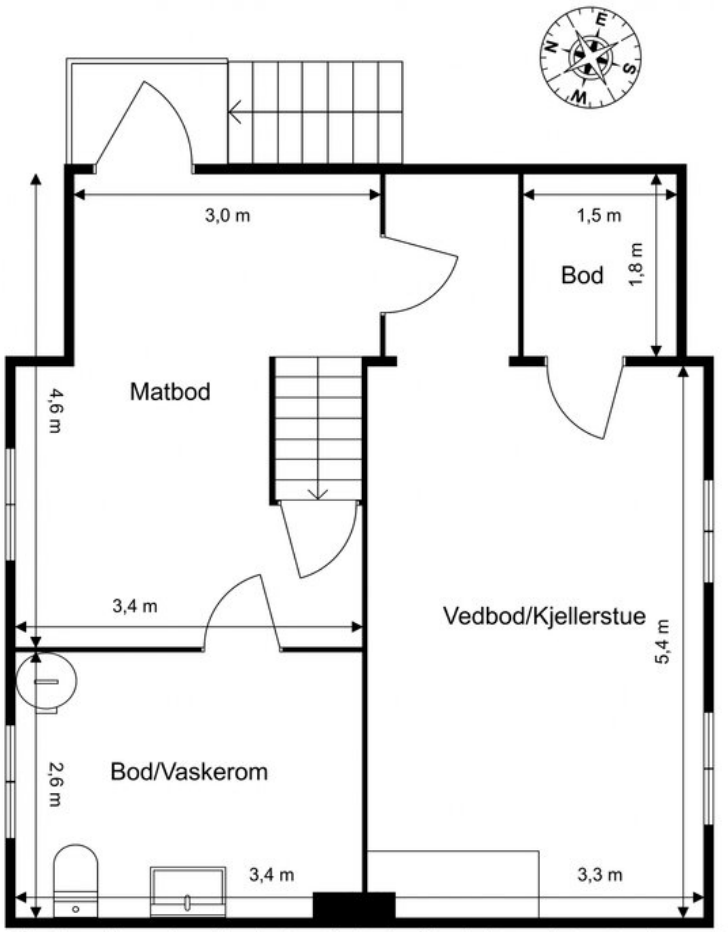


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Klokkerjordet 15, 1395 Asker

Kjeller



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









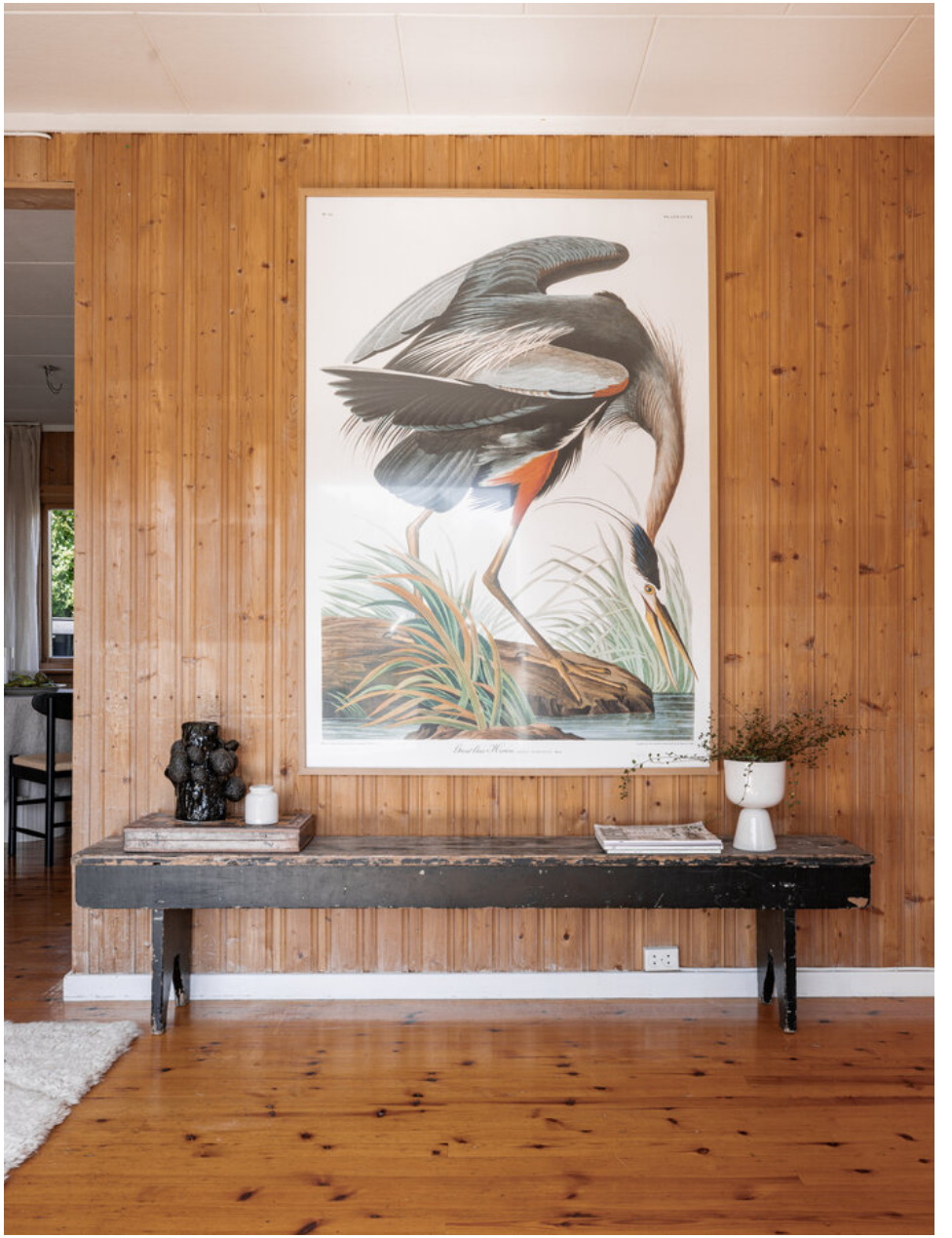








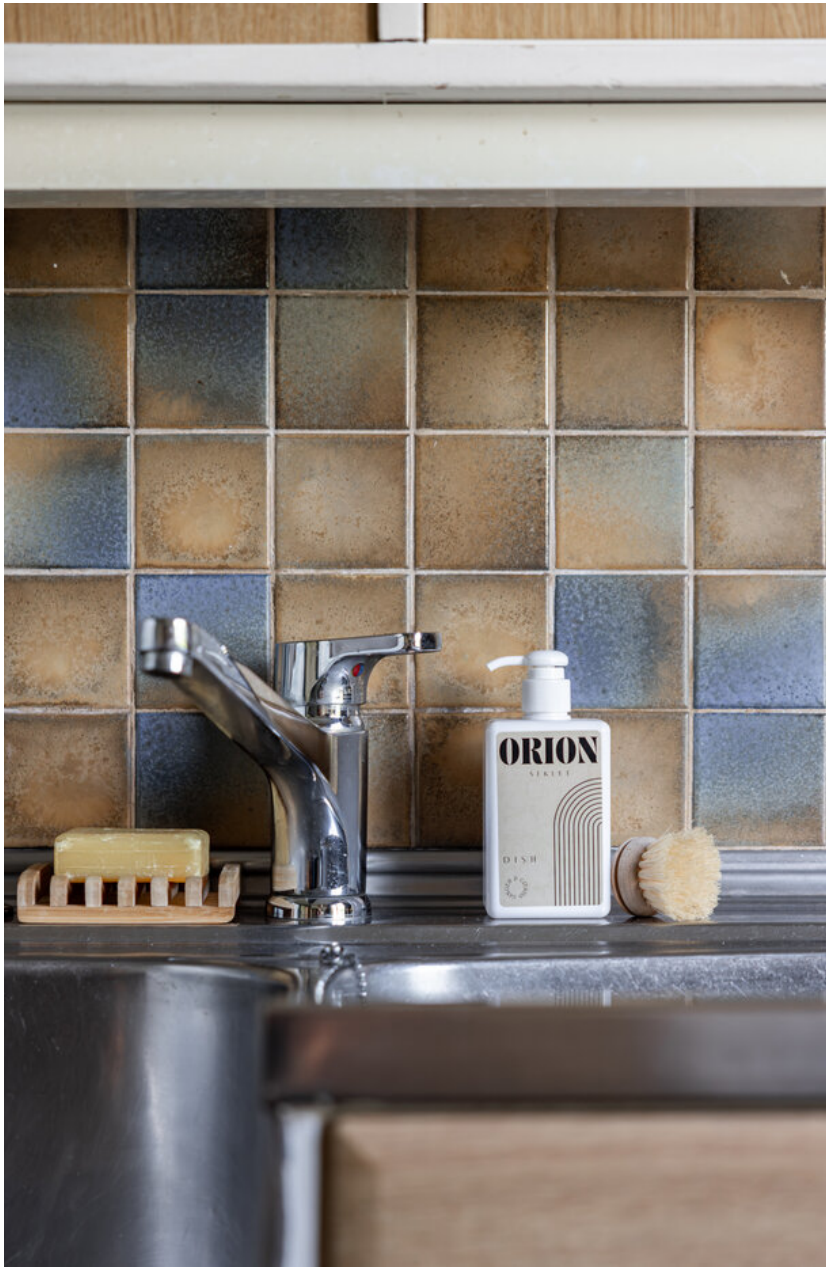









ORION


ORION
DISH








Electrolux





















































Ditt nye nabolag

Boligen ligger fredelig til i et etablert og barnevennlig område i Asker, i en rolig og hyggelig gate. Området oppleves trygt og trivelig. Her bor både småbarnsfamilier, godt voksne og eldre, og det er en fin blanding som skaper et inkluderende nærmiljø.

I nærområdet finner du både barnehager og skoler, og det er gangavstand til begge deler. Det er kort vei til kollektivtilbud, med ca. 5 minutters gange til nærmeste togstasjon ved Vakås. Toget tar deg effektivt mot både Asker sentrum og Oslo. Langs Slemmestadveien går det også ekspressbuss til Oslo. Daglige innkjøp kan enkelt gjøres ved flere dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Joker, Kiwi og Meny. Joker ligger rett ved togstasjonen, kun 350 meter fra boligen.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Rett i nærheten har du Skaugumsåsen, Semsvannet og Vestmarka, som alle inviterer til turer i vakker natur. Fra Vakås er det tilgang til et nettverk av stier og skiløyper videre innover i Vestmarka. Solli gård er et perfekt utgangspunkt for lengre turer, blant annet til Hovdehytta som byr på nydelig utsikt over landskapet. Ellers er Semsvannet et naturlig valg for både fotturer, skiturer og pikniker, og området er kjent for sin vakre natur og sitt historiske preg.

Det er også kort avstand til flere populære kystområder, som bademuligheter på Holmenskjæret, båthavner, Holmen Fjordhotell og Hvalstrand Bad. Med andre ord, du har kort vei til både sjø og skog, noe som gir varierte aktivitetsmuligheter gjennom hele året.

I tillegg finner du idrettsanlegg og en moderne svømmehall ved Holmen, og Asker sentrum er lett tilgjengelig. Her tilbys et rikt utvalg av spisesteder, butikker, kulturarrangementer, kino og konserter.






ANTON SPORT
ARK
PAPPERIET
Lady Shoe
Helsetorget
JERNIA
SUNKOST
nille
PRINCESS
Optiker
HOLMEN ZOO
Krogh Optikk
H&M
APOTEK 1
Cubus
coop
mega
Holmen





Klokkerjordet 15

Nabolaget Hvalstadåsen/Brusetkollen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	**11 min** 0.9 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	**16 min** 1.4 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	**19 min** 1.5 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 23 klasser	**22 min** 1.9 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 319 elever, 20 klasser	**7 min** 3.5 km
Asker videregående skole 486 elever	**7 min** 3.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**9 min** 4.1 km

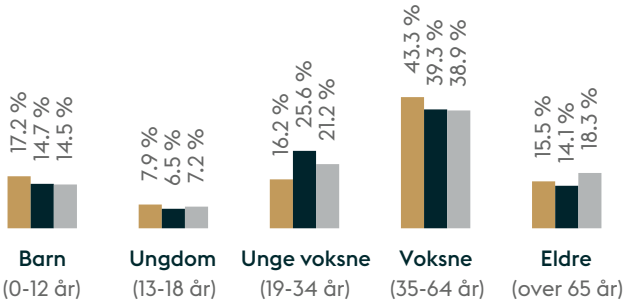
Offentlig transport

Vakås stasjon Linje L1	**7 min** 0.5 km
Vakåsveien Linje 297	**7 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 21.6 km
Oslo Gardermoen	**55 min**

Barnehager

Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	**3 min** 0.2 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	**10 min** 0.7 km
Solgården barnehage (1-5 år) 112 barn	**16 min** 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvalstadåsen/Brusetkollen	1 073	451
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Vakåsletta balløkke	9 min
Leikarvollen ballbinge	9 min
Asker Squash og Fitness	15 min
EVO Asker Sentrum	6 min

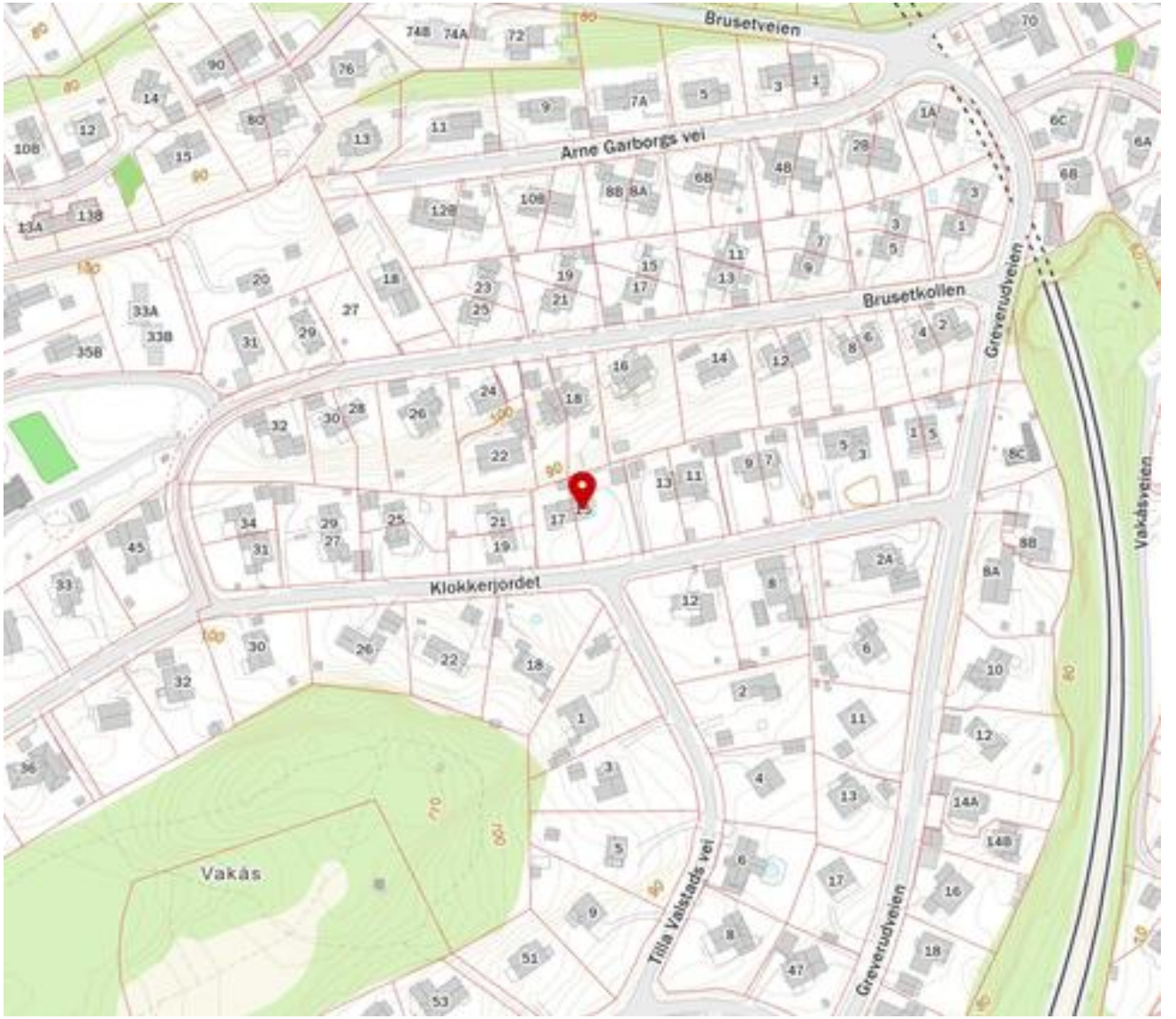
«Et godt sted å vokse opp med trygge gater og naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Klokkerjordet 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0162/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Klokkerjordet 15, 1395 HVALSTAD
Gnr 1, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Fredrik Ree
Øystein Ree
Ingeborg Ree

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke Hus* (valgfritt))
182 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
183 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Hus))
203 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Hus))
---
7 483 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Hus))
7 503 050,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1960

Antall soverom
3

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

Standard
Sjarmerende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, herav en kjelleretasje. Boligen har en god planløsning med tre soverom og badet samlet i 2. etasje. Det vil være behov for renovering da standarden hovedsakelig er fra byggeår.

Entré
Entré med korkbelegg på gulv, malt panel på vegger og i himling. Rommet har integrerte garderobeskap fra gulv til tak med god oppbevaringsplass.

Stue og spisestue
Stuen har åpen løsning til spisestuen og store vindusflater som gir godt lysinnslipp, samt utsikt mot hagen og grønne omgivelser. Det er utgang til uteplassen, og rommet har vedovn. I spisestuen er det installert varmepumpe. Gulvet i begge rom er belagt med original parkett, veggene har panel, og himlingen er kledd med takess-plater.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra byggeåret, men har fått oppgraderte skapfronter. Innredningen har profilerte, folierte fronter og benkeplate i laminat. Det er nedsenket stålkum med ettgreps svingbart blandebatteri, samt fliser mellom benkeplate og overskap. Det er nisjer til plassering av kjøleskap og komfyr. Gulvet har korkbelegg, mens vegger og himling har malte overflater. En mindre spiseplass ved vinduet gir utsyn mot grønne omgivelser.

Soverom
Alle boligens tre soverom ligger samlet i 2. etasje, noe som gir en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedsoverommet er romslig og har store garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Det har god plass til dobbeltseng og nattbord. De to øvrige soverommene er lyse og trivelige med plass til seng og skrivebord til barna. Det ene rommet har utgang til en liten fransk balkong.

Bad
Badet ligger i 2. etasje og har flislagt gulv og vegger, samt malt himling. Innredningen består av badekar, gulvmontert klosett, servantskap med nedsenket servant og veggskap med speildør og belysning. Våtrommet står foran full oppgradering, og det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran. Rommet har naturlig avtrekk.

Vaskerom (ikke godkjent for varig opphold)
I kjelleren er det et vaskerom med toalett. Rommet har støpt gulv, murpuss på vegger og himling, og er utstyrt med stålkum, gulvmontert klosett, varmtvannsbereder, to varmeelementer, vannmåler og stoppekran. Takhøyden er ca. 2,09 meter.

Kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold)
I kjelleretasjen er det innredet en kjellerstue med teppebelagt gulv, vegger med tapet og malt murpuss, samt takess i himlingen. Rommet har en sjarmerende, plassbygd peis og panelovn som gir ekstra varme på kjølige dager. Takhøyden er ca. 2,05 meter.

Lagringsplass
I kjelleretasjen er det gode lagringsmuligheter i to boder.

Parkering
Eiendommen deler en dobbelgarasje med naboen i Klokkerjordet 17, som er den andre halvparten av tomannsboligen. Hver enhet har en halvpart av garasjen. Garasjen ligger på denne eiendommen, og adkomstveien for naboen er regulert av tinglyste avtaler fra 1962 og 1993.

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen ble overtatt i august 1960, og selges nå som et dødsbo ved arvingene. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Baderoms vegger og gulv er flislagt. Fornyet baderoms innredning. Ukjent firma og når det ble gjennomført.

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. Utvendig taktekking skiftet. Ukjent firma og når det ble gjennomført.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Oppgraving og drenering langs vegg (nord/vest) tilknyttet ny kum ved garasje. Utført 2013. Firma Bærum Hage & anlegg service AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Modernisering av sikringsskap og bytte inntak til 3 fas. Firma Viken Elektro AS - utført i 2014.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Omlegging av vannledning. Utført 1991. Firma Billingstad rør AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei. Innvendig parafintank fjernet i 2025. Firma Miljø service AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Montert varmepumpe. Utført 2014. Firma Lier varmepumpe service. Varmekabler i utvendig trapp og tilknyttet plate på mark. Utført av Firma Welin og Haneborg AS Alle vinduer i 1 etg og 2 etg har vært fornyet av ukjent firma med unntak av ; - stort stuevindu i stue, - lite vindu på bad 2 etg, - terrasse dør å soverom 2 etg Terrasse- og inngangs dør i 1 etg er fornyet. Utført av Firma Welin og Haneborg AS Garasjeport er fornyet med elektrisk åpne funksjon. Firma Mora garasjeporter.

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Salt utslag på kjeller vegger og fukt merke påført vegg i kjellerstue. Fuktighet i utvendig kjellernedgang. Ellers ukjent.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Staket opp tett avløp på kjøkken. Utført 2025. Firma Miljø service AS. Ellers ukjent.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, herav en kjelleretasje. Byggeår er 1960. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført

delvis i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel og malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolervinduer.

Avløpsrør av plast og støpejern. Innvendige avløpsrør er delvis skiftet ut etter byggeår. Vannledninger av kobber og jern. Det ble lagt frem faktura for utført arbeid i 1991 hvor det ble gravd og lagt ny vannledning fra offentlig nett til boligen og frem til stoppekran. Varmepumpe ble montert i 2014. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1999 plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I 2013 ble sikringsskapet oppgradert og det ble foretatt utskiftning av strøminntak til 3-fas.

Boligen fremstår som et renoveringsobjekt.

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

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 8
TG-2: 11
TG-3: 7
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3 med utbedringskostnad:
- Rom under terreng: Fuktinnhold over faregrensen, mineralutslag og forhøyede fuktverdier på murvegger. 150 000-300 000 kr.
- Balkong/terrasse: Rekkverk for lavt (88 cm) og for store åpninger (>10 cm), betongskader og rust i armering, også ved hovedinngang. 50 000-150 000 kr.
- Kjøkken: Fuktskader rundt vask, generelt slitt innredning fra byggeår. 50 000-150 000 kr.
- Kjellertrapp: Mangler håndløper, stedvis manglende rekkverk, åpninger >10 cm. Under 10 000 kr.
- Utetrapp: Mangler håndløpere på begge sider, løse trappetrinn, betongskader/rust i armering som ved balkong/hovedinngang. 10 000-50 000 kr.
- Bad: Totalrenoveringsbehov. Mangler tilfredsstillende tettesjikt, kun naturlig avtrekk, støpejernssluk fra byggeår. 150 000-300 000 kr.
- Vaskerom med toalett: Totalrenoveringsbehov. Mangler tilfredsstillende tettesjikt, kun naturlig avtrekk, støpejernssluk fra byggeår, høyt fuktinnhold i overflater. 50 000-150 000 kr.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Manglende grunnmursplast (unntatt nordside), drenering nær levetidsslutt (30 år). Salt/kalkutslag på grunnmur, indikasjon på fukt i kjellergulv og grunnmur.

- Grunnmur og fundament: Betonggulv uten isolasjon/fuktsperre fra byggeår, ikke i tråd med dagens krav.
- Vinduer: Kondens på enkelte vinduer, avflassing maling, sprekker i karmer, åpning mellom karm og vannbrett. Isolerglass fra 1987 nær slutten av levetiden. Balkongdør i 2. etasje fungerer dårlig.
- Yttervegger: Malingsavflassing, uttørking av kledning, redusert lufting pga klosser brukt som musesperre.
- Kjøkken: Eldre ventilator.
- Innvendig trapp til 2. etasje: Mangler håndløper langs vegg.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra byggeår, høy alder med økt risiko for skader.
- Vannledninger: Innvendige vannrør fra byggeår, høy alder med økt lekkasjerisiko.
- Elektrisk: Anlegg (utenom sikringsskap) fra byggeår, utidsmessige løsninger, ujordede stikk.
- Varmesentral: Eldre varmepumpe fra 2014.
- Varmtvannsbereder: Fra 1999, over 20 år, usikker restlevetid.

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

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

Innbo og løsøre

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet kombinert med vedfyring. Det er

vedovn i stuen og åpen peis i kjelleren. På badet er det varmekabler. I tillegg er det en varmepumpe fra 2014 montert i spisestuen.

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

Informasjon om strømforbruk

Eiendommen har hatt et estimert årsforbruk på ca. 15 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 951,-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.

Velavgift

Kr 843,- pr. år

Årlig velavgift til Vakås Tomtefestelag for benyttelse av friområder ved Leikarvollen. Avgiften er på ca. kr 843,- i året.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 792,- pr år.

Kostnad for internett (fiber) ligger på omkring kr 749,- + utstyr i måneden via Telenor i følge tall selger har hentet fra Telenor sin nettside. Inkludert TV vil det være ca kr 999,- i måneden + utstyr.

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til øvrige løpende utgifter for eiendommen.

Formuesverdi

Formuesverdi for 2024 ved bruk som primærbolig er beregnet til kr 1 393 823.

Skatteetatens kalkulator for formuesverdi er benyttet da løsningen for attestbestilling i Altinn ikke fant eiendommen.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF

Polisenr: 8043806

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 902 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en hjørnetomt med lett helning og er pent opparbeidet med frodig plen, velstelte busker og flere trær som gir både skjerming og et grønt preg. Innkjørselen er gruslagt og deles med naboen i nr. 17.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 3,4 kvm, som leder videre ned til en vestvendt steinbelagt platting på ca. 15 kvm. Her har du plass til en sittegruppe og det er hekk som levegg mot naboen. Det er direkte adkomst til den flotte hagen fra uteplassen.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av tomannsboliger og eneboliger.

Skoler og barnehager

Stiftelsen Rudolf Steinerbarnehagen i Asker
Stiftelsen Tertitten barnehage
Solstad barnehage
Hvalstad barnehage
Læringsverkstedet Bjørndalen

Hvalstad barneskole
Torstad ungdomsskole

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 30.11.1961. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Innpussing av kjellervinduer.
2. Montering av rekkverk foran dør 2. etasje.
3. Muring av vegg for vaskerom.
4. Montering av utkast på nedløpsrenner.
5. Zinkbeslag bør forandres ved sløys ved utbygg.

6. Montert list i soverommenes klesskaper må fjernes da den kommer nærmere røkløp enn 23 cm.
Gjenstående arbeider skal utføres innen 01.03.1962.

Det er er uklart om overnevnte arbeider er utført. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Den midlertidige brukstillatelsen omhandler ikke garasjen. Det foreligger tegninger av garasjen som er stemplet av kommunen 27.07.1962, men ikke ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

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

Vaskerom/bod i kjelleren er byggemeldt som bryggerhus. Kjellerstuen er byggemeldt som disponibelt rom/vedbod. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som vaskerom og kjellerstue må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei. Innkjørselen til garasjen er på denne eiendommen. Garasjen deles mellom denne boligen og den andre halvparten av tomannsboligen og naboen har tinglyst adkomstrett til garasjen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Vakås/Haugbo (id 02201) datert 03.05.1958.

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

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 2130, tinglyst 09.06.1960, type heftelse: Bestemmelse om bebyggelse, benyttelse, vann/kloakkledning og gjerde med flere bestemmelser - Eldre festekontrakt fra da tomten var festet.

Dagboknr 5276, tinglyst 17.12.1962, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig - Avtale fra 1962 som omhandlet samvirke mellom de to enhetene i tomannsboligen. Grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Pliktig til å vedlikeholde utvendig. Eierne har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over øvrige deler og foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene mm. Gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter og den felles garasjen som ligger på denne eiendommen.

Dagboknr 26254, tinglyst 04.11.1993, type heftelse: Best. om adkomstrett. Rettighetshaver er gbnr. 1/225 - Skjøte fra 1993. Eierne av gnr. 1, bnr. 93 og 225 (Klokkerjordet 15 og 17) er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og 4 meter bred vei til felles garasje som ligger på eiendommen til Klokkerjordet 15. Eier av Klokkerjordet 17 (naboen) har rett til nødvendig adkomst til sin bolig via 2 meter bred vei på eiendommens nordvestre side over Klokkerjordet 15 (denne eiendommen).

Dagboknr 26255, tinglyst 04.11.1993, type heftelse: Erklæring/avtale. Best. om vedlikehold av ledninger og garasje m.v - Skjøte fra 1993. Eierne av gnr. 1, bnr. 93 og 225 (Klokkerjordet 15 og 17) er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og 4 meter bred vei til felles garasje som ligger på eiendommen til Klokkerjordet 15. Eier av Klokkerjordet 17 (naboen) har rett til nødvendig adkomst til sin bolig via 2 meter bred vei på eiendommens nordvestre side over Klokkerjordet 15 (denne eiendommen).

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2025

Megler

Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Klokkerjordet 15

Klokkerjordet 15
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1960
BRA: 158 m^2
BRA-i: 142 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	11	7	0

Supertakst
GNR: 1 BNR: 93
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Klokkerjordet 15
1395 Hvalstad

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad 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/34183

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det ble også målt etter fukt på mur overflater, fuktmålinger viser forhøyde fuktverdier.
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å drenere rundt boligen. Skal det ikke dreneres anbefales det at alt av påforinger i gulv og vegg i kjellerstuen fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkongens rekkverk er på 88 cm og med 12 cm i åpningen mellom spiler. Spiler åpninger i rekkverk samt manglende underside (åpning på ca. 20 cm) i den franske balkongen utgjør en stor fare for små barn og dyr. Slike åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Balkong konstruksjon har symptom på skader/svikt i betong, samt søyler og fundament pga rust i armeringsjern og behov for tiltak. Det samme gjelder betongkonstruksjonen ved hovedinngangen til boligen.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpningene i rekkverkene skal ikke være større enn 10 cm. Overflatebehandling på samtlige uteplasser må påregnes. Søyler og fundament til balkongen og betongkonstruksjonen ved hovedinngangen til boligen må utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fuktskader rundt vask og på gulv i underskap vask. Kjøkkenet er fra byggeår med senere oppgradering av skapfronter. Profilerte folierte fronter, benkeplate i laminat, nedsenket kum i stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det anbefales å montere både komfyrvakt og aquastopp (vannstopp i tilfellet vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og er generelt slitt, bør vurderes skiftet ut.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Trappen mangler stedvis rekkverk, og åpningen i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en stor risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det må etableres rekkverk. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Utetrapp

Oppsummering

Trappene mangler håndløpere på begge sider som er et krav iht dagens forskrift. De nederste trappetrinnene i trappen fra balkong til platting/terreng/hage har løsnet. Balkong konstruksjon har symptom på skader/svikt i betong, samt søyler og fundament pga rust i armeringsjern og behov for tiltak. Det samme gjelder betongkonstruksjonen ved hovedinngangen til boligen pga rust i armeringsjern.

Anbefalte tiltak

Håndløper på begge sider av veggene for bedre sikkerhet anbefales etablert. Løse trappetrinn i trappen fra balkong til terreng mot syd, må repareres. Samtlige betongkonstruksjoner til balkongene må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Baderom

Oppsummering

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstill. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk. Sluk på rommet er en støpejerns sluk fra byggeår og bør byttes (TG3).

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom med WC

Oppsummering

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstill. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk. Sluk på rommet er en støpejerns sluk fra byggeår og må byttes. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold..

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast, med unntak av den nordlige delen av boligen.
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.
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Dette kan skyldes kapillæroppsug fra grunnen, men også eller fuktinntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Bygget er fundamentert til antatt faste masser/fjell. Det er støpt betongguly på antatt uisolert, kultet og fast grunn. Dagens krav til isolasjon og fuktsikring er strengere enn når bygget ble oppført. Det er satt TG2 grunnet alder og at konstruksjonen ikke holder dagens krav til fuktsperre og isolasjon. Det er ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmuren.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Ved avflassing av maling på innvendig side kommer ofte årsaken fra at det dannes kondens på vindu. Dette pga for høy luftfuktighet inne og manglende luftutskifting i rommet. Når den varme og fuktige inneluften avkjøles mot de kaldere vinduene, dannes det vanndråper som setter seg på ruten og renner ned på karmen.
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.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene fra 1987 (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Balkongdør i 2 etg fungerer ikke tilfredsstillende og anbefales byttet.

Anbefalte tiltak

Avvik må utbedres og det må beregnes overflatebehandling i nesten alle vinduer. Alternativt vurdere å skifte vinduer og dører fra byggeår - det kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres malingsavflassing i fasadene med murpuss og flere uttørkende kledningsbord på sør og øst siden av boligen. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning noe som har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Eldre ventilator som bør skiftes ut.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilator bør vurderes skiftet ut ved en eventuell renovering av kjøkkenet.

Trapp: Innvendig trapp til 2. etg.

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Innvendige vannrør 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

Innvendig vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

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

Det elektriske anlegget er med unntak av innmaten i sikringsskapet fra byggeår og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmesentral

Oppsummering

Innvendig oljetank ble fjernet i 2025. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.8.2025

Rapportdato
13.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Ree**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Dødsbo. Tilstede var Ingeborg Ree, Fredrik Ree og Øystein Ree.**

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Klokkerjordet 15, 1395 Hvalstad**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **93** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1960**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen fremstår som et renoveringsobjekt. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført delvis i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel og malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolervinduer.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Drenering langs veien samt installasjon av ny kum. Levert av Bærum Hage og Anleggsservice AS.	Ja
2014	Varmepumpe ble montert, levert av Lier Varmepumpesenter AS. Modernisering av sikringsskap, utskiftning strøm inntak til 3-fas. Arbeidet ble utført av Viken Elektro AS.	Ja
2025	Innvendig parafintank ble fjernet av selskapet Miljø service AS.	Ja
2015	Eieren opplyser at det ble montert varmekabler i utvendig trapp og tilknyttet plate på mark. Arbeidet ble utført av Wellin og Haneborg AS. Det ble montert ny motorisert garasjeport av Mora garasjeporter 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.

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	50	50	0	0	0
1. etasje	67	51	16	0	18
2. etasje	41	41	0	0	0
Totalt m²	**158**	**142**	**16**	**0**	**18**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	50	0	50		4 boder (en bod brukes idag til vaskerom m/WC og en som kjellerstue med plassbygd peis).
1. etasje	53	53	0	Entre, gang, kjøkken, spisestue og stue.	
2. etasje	41	41	0	Gang, 3 soverom og bad.	
Totalt m²	**144**	**94**	**50**		

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en lukket garasje for en bil på ca. 16 m2, i samme frittstående bygg med naboen. Felles innkjørsel med naboen i nr. 17, dekket med singel. Kaldloft med tilgang via takluke i gangen 2. etg som brukes til lagring (gulvareal på kaldloft med tregulv er på ca. 38 m2 (beregnes ikke som BRA-areal pga skråtak-lav takhøyde). Sydvendt platting på ca. 15 m2 og syd-østvendt balkong på ca. 3,4 m2 med tilgang fra stue. Eiertomt på ca. 902 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?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren opplyser at boligen i 2013 ble drenert langs veggen på nordsiden. Arbeidet ble utført av Bærum Hage & anlegg service AS.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**
Det registreres manglende bruk av grunnmursplast, med unntak av den nordlige delen av boligen. 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. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Dette kan skyldes kapillæroppsug fra grunnen, men også eller fuktinntrengning fra utsiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For videre omtale se "rom under terreng"	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse, Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

Bygget er fundamentert til antatt faste masser/fjell. Det er støpt betonggulv på antatt uisolert, kultet og fast
grunn. Dagens krav til isolasjon og fuktsikring er strengere enn når bygget ble oppført. Det er satt TG2 grunnet alder og at konstruksjonen ikke holder dagens krav til fuktsperre og isolasjon. Det er ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmuren.

6.3 Rom under terreng



Fuktmålinger på overflater i kjellerstuen mot naboen - rom under terreng - viser forhøyde fuktverdier.



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i bod/vaskerom/WC - rom under terreng mot nord - viser forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	Delvis innredet

Kjelleren er byggemeldt med diverse boder. Per i dag er et av rommene innredet som kjellerstue og et annet som vaskerom.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
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 er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det ble også målt etter fukt på mur overflater, fuktmålinger viser forhøyde fuktverdier.
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å drenere rundt boligen. Skal det ikke dreneres anbefales det at alt av påforinger i gulv og vegg i kjellerstuen fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000



Hulltaking med fuktmåling i utforende yttervegg under terreng (bod/kjellerstue) viser forhøyde fuktverdier.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting

Det er etablert flere uteplasser. En sydvendt skiferbelagt platting på ca. 15 m2, en syd-østvendt balkong med tilgang fra stuen på ca. 3,4 m2 og en nordvendt fransk balkong på soverom 1. Skifer på plattingen bør tas opp og legges på nytt, balkongen er med betonggulv og med rekkverk i malt jern, det samme er rekkverket i den franske balkongen. Den generelle tilstanden på samtlige uteplasser er at de har behov for renovering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkongens rekkverk er på 88 cm og med 12 cm i åpningen mellom spiler. Spiler åpninger i rekkverk samt manglende underside (åpning på ca. 20 cm) i den franske balkongen utgjør en stor fare for små barn og dyr. Slike åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Balkong konstruksjon har symptom på skader/svikt i betong, samt søyler og fundament pga rust i armeringsjern og behov for tiltak. Det samme gjelder betongkonstruksjonen ved hovedinngangen til boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpningene i rekkverkene skal ikke være større enn 10 cm. Overflatebehandling på samtlige uteplasser må påregnes. Søyler og fundament til balkongen og betongkonstruksjonen ved hovedinngangen til boligen må utbedres.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med foldet glass og 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassruter. Innvendige dører med slette dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

De fleste vinduene i boligens 1. og 2 etg ble byttet ut i 1987. Inngangsdøren og balkongdøren i 1. etg er ifølge eier fra 2006. Baderoms vindu, vindu på kaldloft og samtlige vinduer i kjelleren er fra byggeår.

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

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Ved avflassing av maling på innvendig side kommer ofte årsaken fra at det dannes kondens på vindu. Dette pga for høy luftfuktighet inne og manglende luftutskifting i rommet. Når den varme og fuktige inneluften avkjøles mot de kaldere vinduene, dannes det vanndråper som setter seg på ruten og renner ned på karmen.
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.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene fra 1987 (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Balkongdør i 2 etg fungerer ikke tilfredsstillende og anbefales byttet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avvik må utbedres og det må beregnes overflatebehandling i nesten alle vinduer. Alternativt vurdere å skifte vinduer og dører fra byggeår - det kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Kledningen mot nord er mindre utsatt for sol enn resten av sidene på huset og ser bra ut. Resten av kledningen (mot øst og sør) med behov for overflatebehandling.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger TG-2

Det registreres malingsavflassing i fasadene med murpuss og flere uttørkende kledning bord på sør og øst siden av boligen. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning noe som har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

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

Loft med adkomst via luke med skyvestige. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade, men ved bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp ble skiftet ved omlegging av tak.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

6.9 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**

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren opplyser om at det ble lagt ny taktekking, men med ukjent år.	
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?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

Det er ukjent når taksteinene og taket ble lagt om, men det virker som om takstein med underlagspapp og lekter ikke har passert 30 år som er "fristen" for at tettheten blir usikker.

6.11 Utstyr på tak

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

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Det anbefales likevel å montere snøfanger på begge sider av boligen (syd og nord).

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

6.13 Ildsted/Skorstein



Ovn plassert i stuen.



Plassbygd peis i kjellerstuen.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Ovn i stuen som nå brukes med ved, og plassbygd - åpen peis i kjellerstuen.	
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. Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.
Skal ildstedene tas i bruk, anbefales det - med bakgrunn i alder og at skorstein fra byggeår kan ha innvendige skader - en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-3

Det registreres fuktskader rundt vask og på gulv i underskap vask. Kjøkkenet er fra byggeår med senere oppgradering av skapfronter. Profilerte folierte fronter, benkeplate i laminat, nedsenket kum i stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det anbefales å montere både komfyrvakt og aquastopp (vannstopp i tilfellet vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og er generelt slitt, bør vurderes skiftet ut.

Utbedringskostnader overflater og innredning	**50 000 - 150 000**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-2

Eldre ventilator som bør skiftes ut.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilator bør vurderes skiftet ut ved en eventuell renovering av kjøkkenet.

6.15 Lovlighet

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

Kjelleren ble byggemeldt med flere type boder, men to av rommene brukes idag som kjellerstue og et vaskerom. Disse rommene er ikke godkjent til varig opphold. Det er ikke søkt kommunen om bruksendring av rommene.

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

Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998 og det vil derfor ikke være mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp: Innvendig trapp til 2. etg.



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Trapp: Kjellertrapp



Kjellertrapp er en lukket tretrapp.

Beskrivelse

Innvendig kjellertrapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

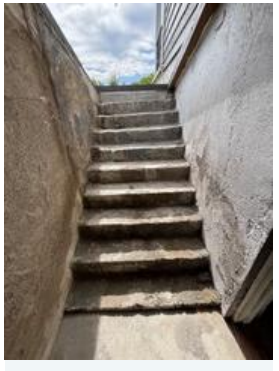
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappen mangler stedvis rekkverk, og åpningen i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en stor risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må etableres rekkverk. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.18 Trapp: Utetrapp



Utvendig trapp fra balkong til terreng/platting.



Utvendig trapp til kjelleren.

Beskrivelse
Utvendige trapper til platting fra balkong og ved inngangspartiet, samt utvendig kjellertrapp. Samtlige utetrapper er med betong. Det er installert varmekabler på platå og trapp ved inngangspartiet.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-3
Trappene mangler håndløpere på begge sider som er et krav iht dagens forskrift. De nederste trappetrinnene i trappen fra balkong til platting/terreng/hage har løsnet. Balkong konstruksjon har symptom på skader/svikt i betong, samt søyler og fundament pga rust i armeringsjern og behov for tiltak. Det samme gjelder betongkonstruksjonen ved hovedinngangen til boligen pga rust i armeringsjern.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på begge sider av veggene for bedre sikkerhet anbefales etablert. Løse trappetrinn i trappen fra balkong til terreng mot syd, må repareres. Samtlige betongkonstruksjoner til balkongene må utbedres.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.19 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet ut etter byggeår.	
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	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.20 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i bod/vaskerom.

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt frem faktura for utført arbeid i 1991 hvor det ble gravd og lagt ny vannledning fra offentlig nett til boligen og frem til stoppekran. Arbeidet ble utført av Billingstad Rør AS.	
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
Innvendige vannrør 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

Innvendig vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse sikringsskap.

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

I 2013 ble sikringsskapet oppgradert og det ble foretatt utskiftning av strøminntak til 3-fas. Arbeidet ble utført av Viken Elektro AS.

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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

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

Det elektriske anlegget er med unntak av innmaten i sikringsskapet fra byggeår og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.22 Varmesentral



Varmepumpe montert i spisestue.

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

Varmepumpe ble montert i 2014, levert av Lier Varmepumpesenter AS.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Innvendig oljetank ble fjernet i 2025. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1999

Størrelse

198 lt.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen fungerer, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.	

6.25 Våtrom: Baderom



Baderomssluk fra byggeår.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom	TG-3
Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstill. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk. Sluk på rommet er en støpejerns sluk fra byggeår og bør byttes (TG3).	
Anbefalte tiltak	
Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.	
Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.26 Våtrom: Vaskerom med WC



Våtroms sluk fra byggeår er et eldre støpejernssluk.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom	TG-3
Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstill. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk. Sluk på rommet er en støpejerns sluk fra byggeår og må byttes. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold..	
Anbefalte tiltak	
Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig

Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ree, Fredrik	9578-5993-4-2077049	2025-08-06 12:59:53
Ree, Øystein	9578-5993-4-3572712	2025-08-06 13:03:42
Ree, Ingeborg	9578-5999-4-1242197	2025-08-06 13:00:43

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
6. aug. 2025

Oppdragsnummer
33-0162/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klokkerjordet 15, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Fredrik Ree, Øystein Ree, Ingeborg Ree

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1960

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Anne Helene Ree

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: 8043806
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderoms vegger og gulv er flislagt. Fornyet baderoms innredning. Ukjent firma og når det ble gjennomført

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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: Utvendig taktekking skiftet. Ukjent firma og når det ble gjennomført

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgraving og drenering langs vegg (nord/vest) tilknyttet ny kum ved garasje. Utført 2013. Firma Bærum Hage & anlegg service AS.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Modernisering av sikringsskap og bytte inntak til 3 fas. Firma Viken Elektro AS - utført i 2014.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omlegging av vannledning. Utført 1991. Firma Billingstad rør AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Innvendig parafintank fjernet i 2025. Firma Miljø service AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe. Utført 2014. Firma Lier varmepumpe service. Varmekabler i utvendig trapp og tilknyttet plate på mark. Utført av Firma Welin og Haneborg AS Alle vinduer i 1 etg og 2 etg har vært fornyet av ukjent firma med unntak av ; - stort stuevindu i stue, - lite vindu på bad 2 etg, - terrasse dør å soverom 2 etg Terrasse- og inngangs dør i 1 etg er fornyet. Utført av Firma Welin og Haneborg AS Garasjeport er fornyet med elektrisk åpne funksjon. Firma Mora garasjeporter.

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: Kjellervegger har salt utslag på vegger

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: Ukjent

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

Ja

Beskriv: Salt utslag på kjeller vegger og fukt merke påforet vegg i kjellerstue. Fuktighet i utvendig kjellernedgang Ellers ukjent

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Beskriv: Staket opp tett avløp på kjøkken. Utført 2025. Firma Miljø service AS Ellers ukjent

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: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

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

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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: 33-0162/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ree, Ingeborg	2025-08-06	Ree, Øystein	2025-08-06
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ree, Ingeborg		bankID Ree, Øystein	

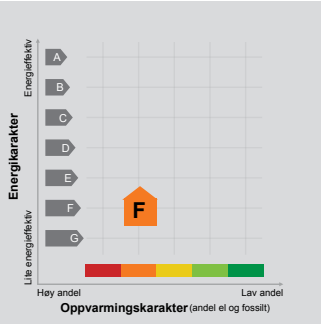
Navn	Dato
Ree, Fredrik	2025-08-06
Identifikasjon	
bankID Ree, Fredrik	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Klokkerjordet 15
Postnummer	1395
Sted	HVALSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149852247
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155612
Dato	15.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Vedr. gnr. 1 bnr. 93. tomt nr. 24. Tomannsbolig.
Eier. Andreas Pee og J.E.Smestad.

Det gis herved midlertidig tillatelse til at ta ibruk ovenfor - nevnte eiendom på betingelse at gjenstående arbeider blir utført innen 1.mars 1962.

Gjenstående arbeider pr 30/11 - 1161.

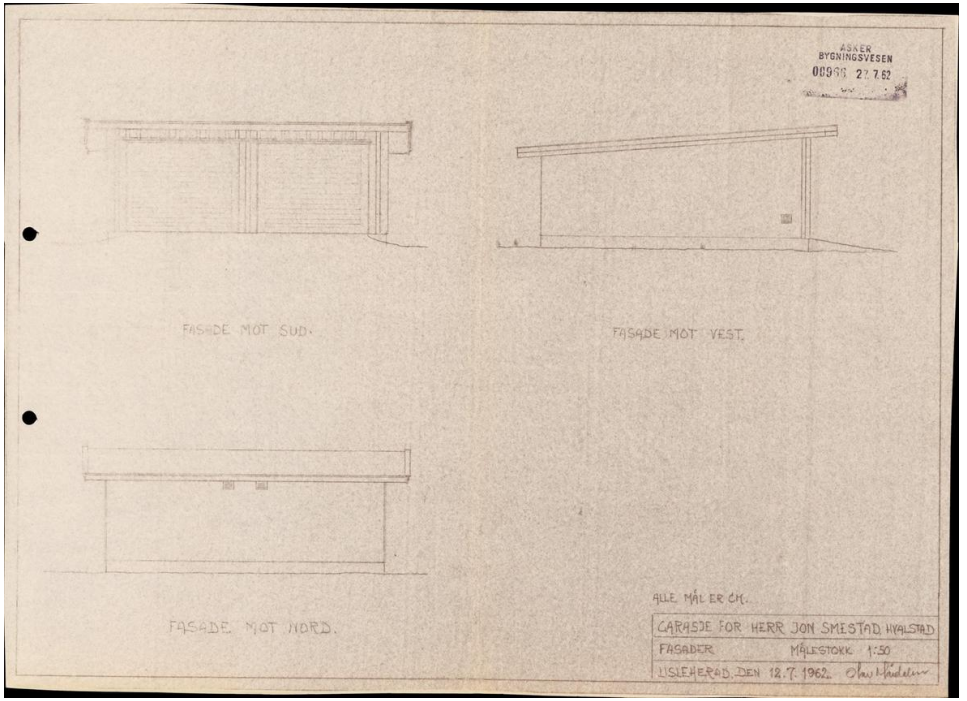
1) Innpussing av kjellervinduer.
2) Montering av rekkverk foran dør 2.etasje.
3) Muring av vegg for vaskerom.
4) Montering av utkast på nedløpsrenner.
5) Zinkbeslag bør forandres ved sløys ved utbygg.
6) Montert list i soverommenes klesskaper må fjernes da den kommer nærmere rekkløp enn 23 cm.

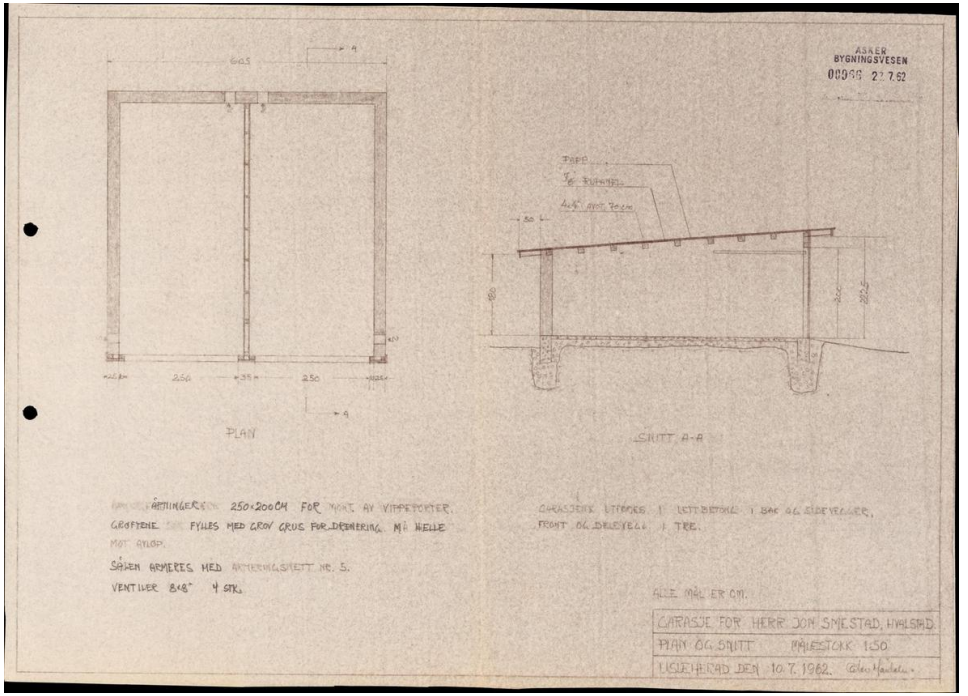
Asker bygningsvesen 30.november 1961.

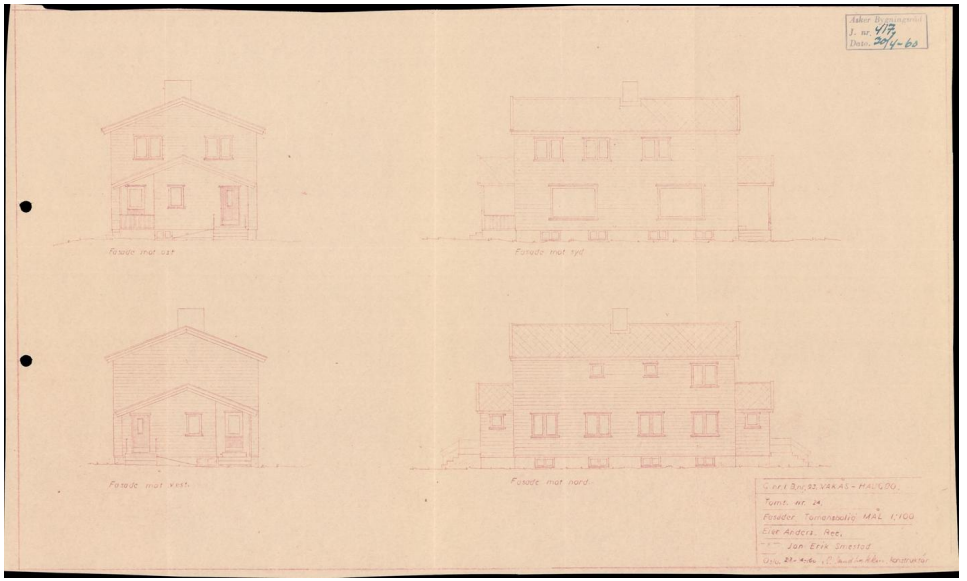
Reidar Gudim

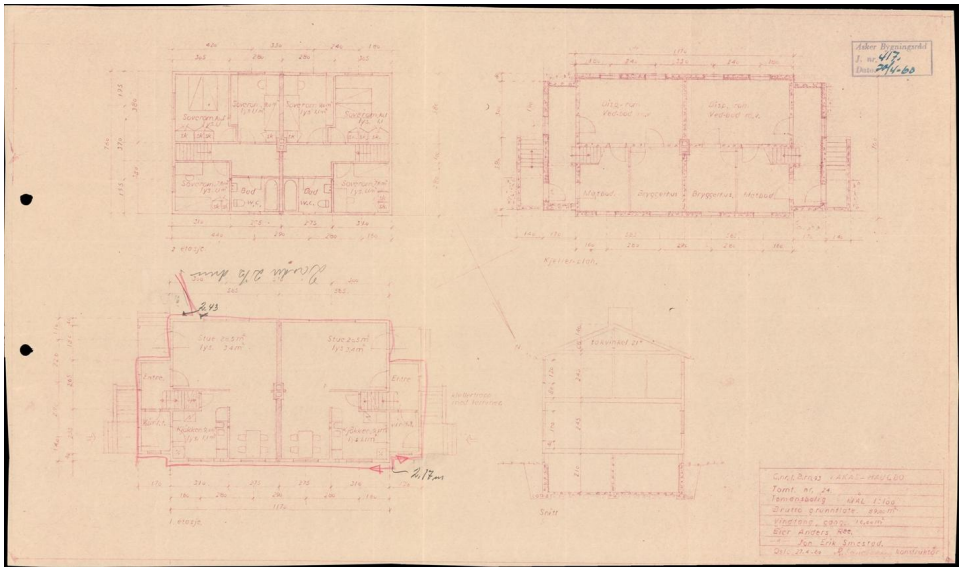
Reidar Gudim

Harald Monsen



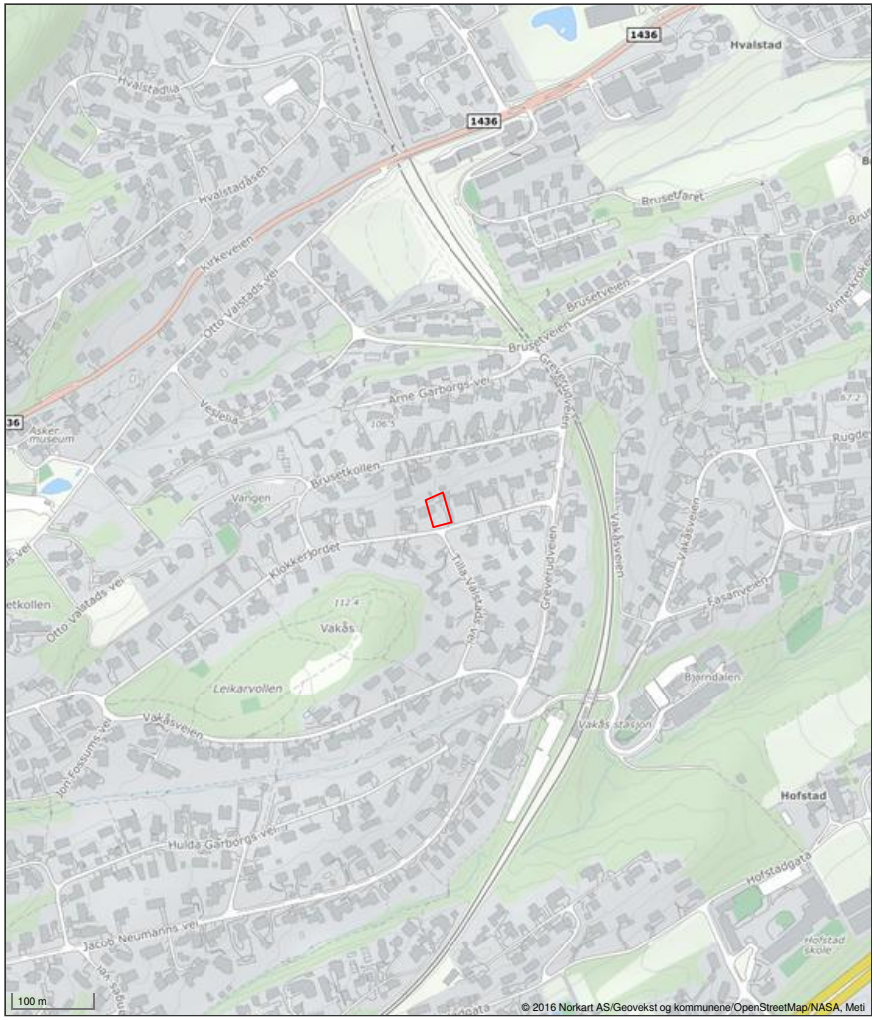

ASKER
BYGNINGSVESEN
00096 27.7.62
PAPP
PLAN
SNITT A-A
ÅPNINGER 250×200CM FOR VENT. AV VINDSKYTER.
GRØFTENE FYLLES MED GROV GRUS FOR DRENERING. MÅ HELLE
MOT AVLØP.
SÅLEN BEHANDLES MED ASFALTMALING NR. 5.
VENTILER 8"Ø 4 STK.
GAVLSKIVE UTFØRES I LETTBETONG I BAC OG SIDEVEGGER,
FRONT OG DELVEGG I TRE.
ALLE MÅL ER CM.
CARPORT FOR HERR JON SMESTAD, HVALSTAD
PLAN OG SNITT MÅLESTOKK 1:50
USJEKKRAD DEN 10.7.1962.


Asker Byggesaksarkiv
J. nr. 417
Dato. 20/4-62
Fasade mot øst
Fasade mot syd
Fasade mot vest
Fasade mot nord
Gnr. 28 Bnr. 82 VAKÅS - HVALSTAD
Tomt. nr. 14
Fasader Tomteskiss MÅL 1:100
Eier Anders. Ree.
" Jan Erik Smestad



Utskriftsdato: 01.07.2025

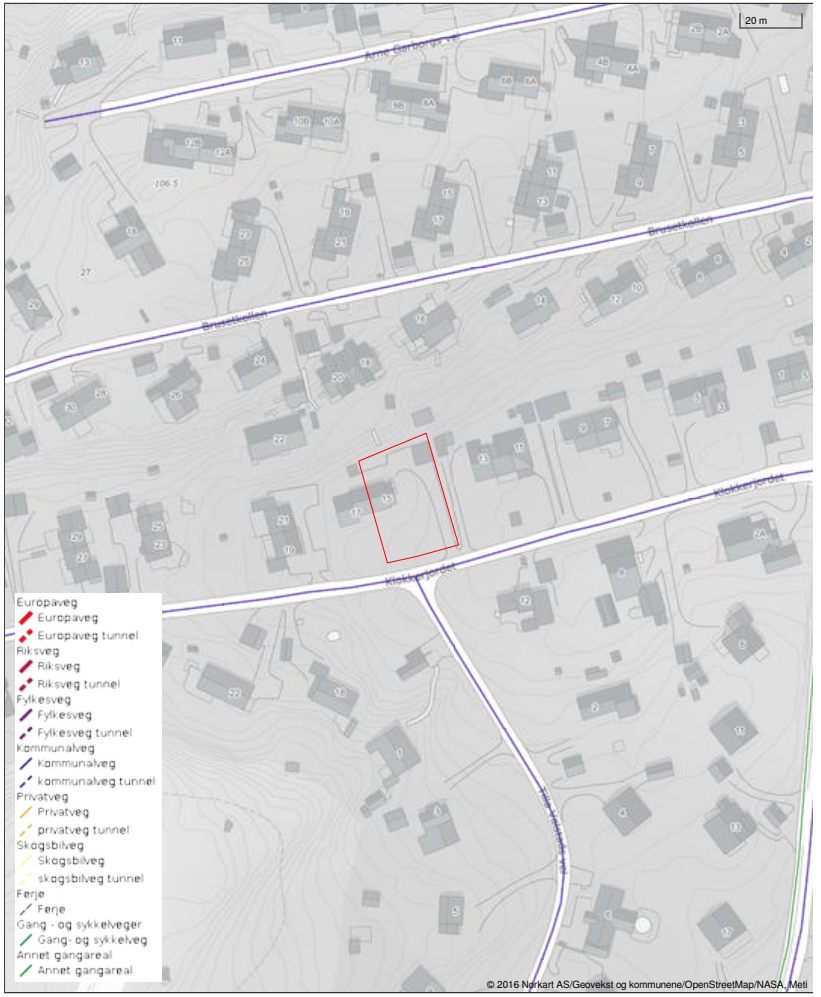
Oversiktskart for eiendom 3203 - 1/93//



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

Utskriftsdato: 01.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 1/93//



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

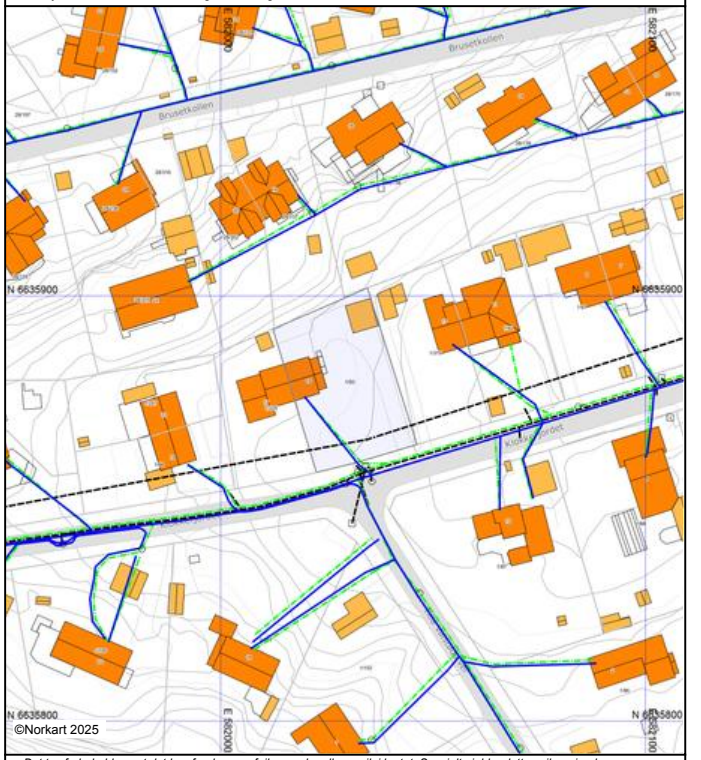
Ledningskart

Eiendom: 1/93
Adresse: Klokkerjordet 15
Dato: 01.07.2025
Målestokk: 1:1000

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.

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/93
Adresse: Klokkerjordet 15
Dato: 01.07.2025
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
- Park
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Returneres til:

Anders Ree
Klokkerjordet 15
1364 HVALSTAD

Doknr 26255 Tinglyst 04.11.1993 Emb 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dbnr. 26255

SKJØTE

Reg 04 NOV. 1993

Asker og Bærum herredsrett

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ev.sameiebr.
0220	Asker	1	93			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet:
☒ 1 bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☒ B Bolig ☐ F Fritid. ☐ V Forretn. ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☒ FB Frittl. bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkeh./kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 69 608,-

Markedsverdi: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgj. ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

4. Overdras fra

Navn
OPPLYSNINGSVESENETS FOND
v/ Kirke, utdannings- og forskningsdepartementet
i henhold til fullmakt i Kronprinsregentens resolusjon av 11. mai 1956.

5. Til

Fødselsnr.(11 siffer)/Foretaksnr.(7 siffer) | Navn

21 10 51 31 0 [redacted] Anders Ree

6. Særskilte avtaler

1. Den fradelte parsell overtar ingen av hovedbrukets rettigheter og heftelser med mindre annet er avtalt.
2. Eierne av gnr 1, bnr 93 og gnr 1, bnr 225 er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og 4 meter bred vei til felles garasje som er på eiendommen gnr 1, bnr 93 samt at eier av gnr 1, bnr 225 har rett til nødvendig adkomst til sin bolig via 2 meter bred vei på eiendommens nordvestre side (over gnr 1, bnr 93).

8. Underskrifter

Sted, dato

Oslo, 28. oktober 1993

Utsteders underskrift

Harald M. Glomdal e.f.

Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet

28/10-1993

Unni Øgård

Tillegg til fremfestekontrakt ~~fra~~ 1/5 1959 mellom A/L Vakås Boligbyggelag og Anders Ree om feste av en ca 904 m2 stor tomt av Asker prestegard.

Parsellens registernummer er gnr. 1, bnr. 93 i Asker.

Gnr. 1, bnr. 93 er nå solgt til Anders Ree.
Fra det tidspunkt skjøtet for parsellen tinglyses skal festekontrakten fra 1. mai 1959 derfor bare gjelde for parsell-eierens rett til bruk av fellesarealer (veger og friareal) i området innenfor gnr. 1, bnr. 68 og 70.

Festeavgiften for parsellens andel av felles-arealene er beregnet til kr 198,- pr år fram til 1. mai 2009.

Anders Ree
Fnr

Fester

O. Nygaard

for Øvre Vakås Tomtefestelag

GODKJENT

Oslo, 28. oktober 1993
KIRKE-, UTDANNINGS- OG FORSKNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Harald M. Glomdal

Unni Øgård

Det bekreftes at denne underskriften er en korrekt gjengivelse av påtegningen på festekontrakt gjeldende fra 1.5.1959 med Anders Ree.

Oslo, 28. oktober 1993
Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet
Etter fullmakt

Harald M. Glomdal

Unni Øgård

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

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

66 78 71 00

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0162/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Klokkerjordet 15 1395 HVALSTAD

Betegnelse: Gnr 1, bnr 93 (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