

Hvalstadåsen 1B



Velkommen til

Hvalstadåsen 1B



Salgsoppgaven produsert 13. august 2025

Hvalstad

Arkitekttegnet og velholdt familievilla m/utleiedel, dobbelgarasje, store terrasser & utsikt. Barnevennlig & naturskjønt

Prisantydning	14 750 000,-
Omkostninger	389 300,-
Totalpris	15 139 300,-
BRA-i	296 kvm
Totalt BRA	354 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1999

Megler	Nadia Strand
Telefon	970 98 060
E-post	n.strand@nordvikbolig.no
Megler 2	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no







HØYDEPUNKTER

- Pen og innholdsrik enebolig
- Godkjent 3-roms utleieleilighet
- Betydelig påkostet i senere år
- Høytliggende tomt på over ett mål
- Solrikt med vidstrakt utsikt
- Vestvendt hage, skjermet av hekk
- Steinsatt uteareal på ca. 155 kvm
- Solrik markterrasse på ca. 27 kvm
- -Tettvokst hekk og fine støttemurer
- Trapp med granittstein og varmekabler
- Dobbelgarasje med innredet hems
- Nyere elbillader fra 2023 i garasjen
- Utleiedel med separat inngang
- Entré og hall med fliser og gulvvarme
- Skyvedørsgarderober i hall og entré
- Trimrom, wc og bod i u. etasje i hoveddel
- Luftig stue tilknyttet et bibliotek
- Spisekjøkken med utgang til terrasse
- Integrerte hvitevarer av nyere dato
- Nyere kjøkkenfronter og oljet benk i eik
- Peis med innsats i stue og kjøkken
- Pen og praktisk tv-stue i andre etasje
- To flislagte bad og et separat vaskerom
- Fire soverom i hoveddel, ett med suiteløsning
- Omkledningsrom og to boder
- Nymalte overflater i utleiedelen
- Gulvvarme fra Legalett varmesystem

Arealer og innhold

BRA-i:	296 kvm
BRA-e:	58 kvm
Totalt BRA:	354 kvm
TBA:	182 kvm

Beskrivelse

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

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

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

Trimrom og hems med innredet rom over garasje er ikke omsøkt/godkjent for varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".



Enebolig med utleiedel

Underetasje 107 kvm BRA-i: Entre, gang/hall, toalettrom, trimrom og bod.
Leilighet: Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom kjøkken, stue og bod under trapp.
1. etasje 107 kvm BRA-i: Gang, vaskerom, soverom, bibliotek, stue, spisestue, kjøkken og bod.
2. etasje 82 kvm BRA-i: TV-stue, gang, 3 soverom, 2 baderom, omkledningsrom/walk in closet og kott.

Gulvareal (GUA):
2. etasje 100 kvm. Av dette arealet er 82 kvm målbart areal og 18 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

Terrasse- og balkongareal (TBA):
Underetasje 90 kvm: Steinbelagte områder.
1. etasje 65 kvm: Steinbelagte områder.
1. etasje 27 kvm: Vestvendt terrasse ved kjøkken.

Garasje

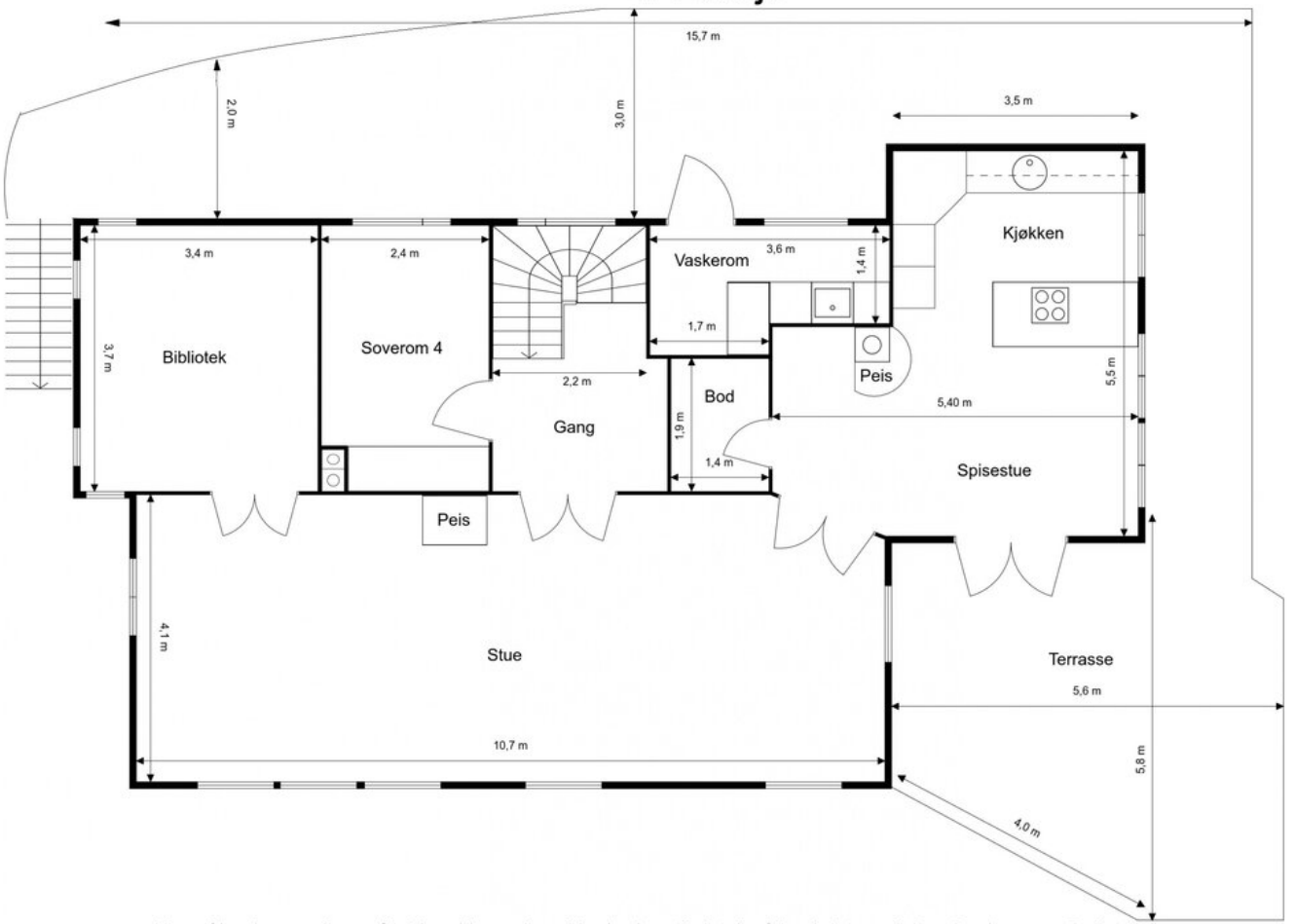
1. etasje 35 kvm BRA-e: Dobbelgarasje.
2. etasje 23 kvm BRA-e: Hems over garasjen med et isolert innredet rom på ca. 20 kvm.

Gulvareal (GUA):
2. etasje 33 kvm. Av dette arealet er 23 kvm målbart areal og 10 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

BOLIGTAKSTMANNEN

Hvalstadåsen 1B 1395 Hvalstad, Norge

1. Etasje

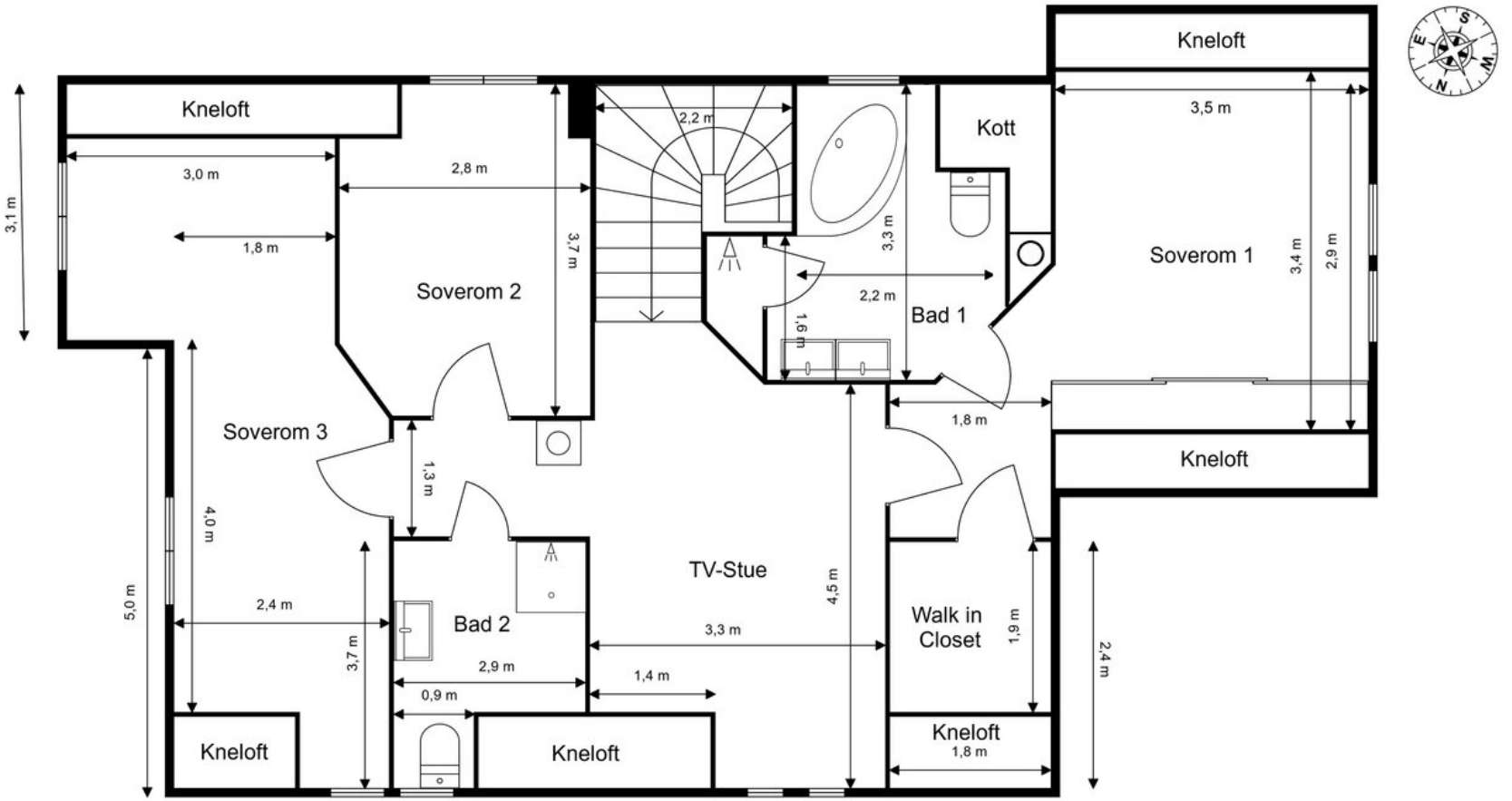


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Hvalstadåsen 1B 1395 Hvalstad, Norge

2. Etasje

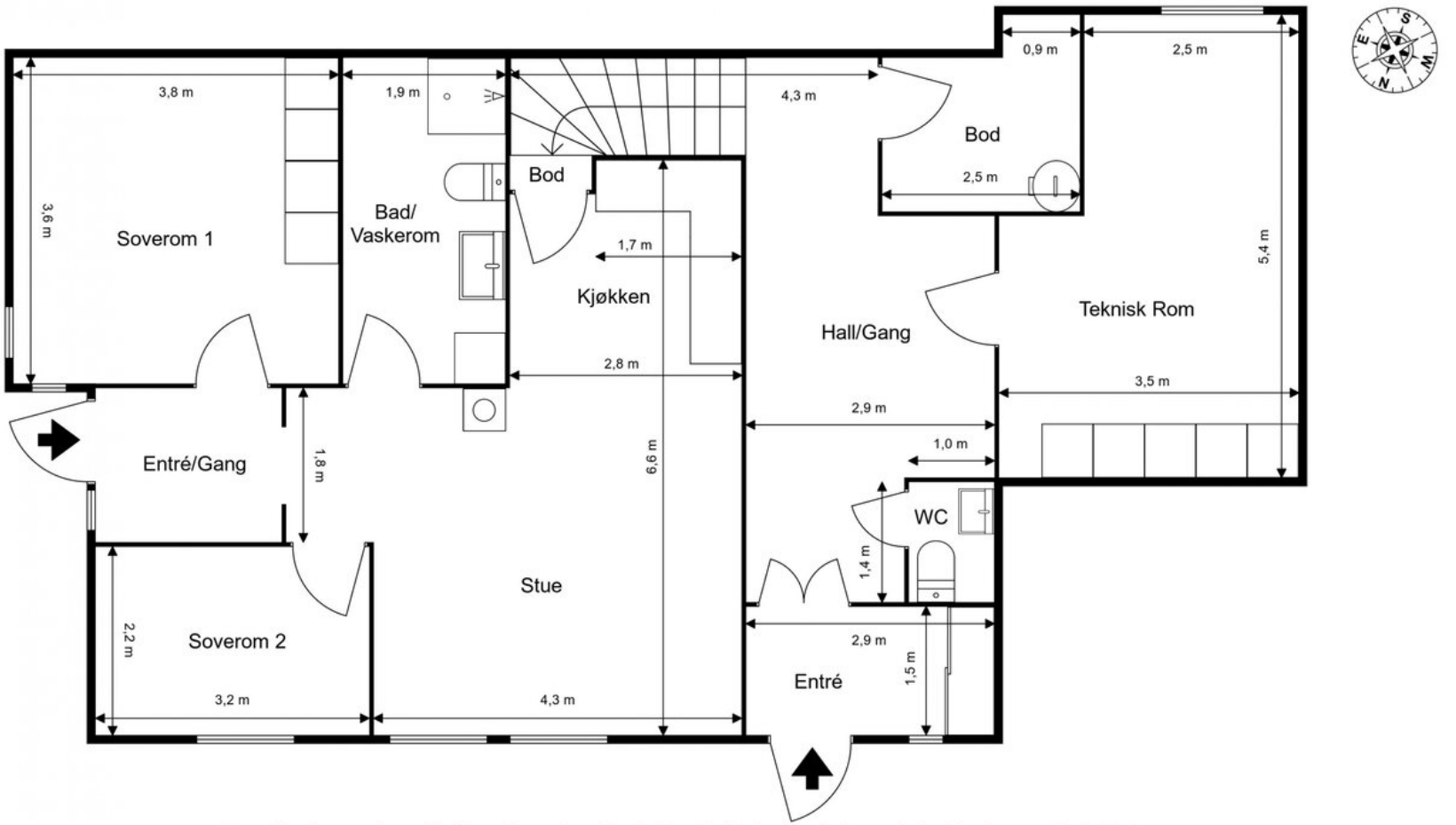


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Hvalstadåsen 1B 1395 Hvalstad, Norge

U. Etasje



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



Ditt nye hjem -rom for rom

Entré

Velkommen inn i en innholdsrik og attraktiv enebolig med familievennlig og fleksibel planløsning. Boligen er arkitekttegnet og er jevnlig vedlikeholdt og har fått flere små og store påkostninger de siste årene som er med på å gi et godt helhetsinntrykk. Alle oppgraderinger er utført av håndverkere og holder en god standard. Hoveddelen har adkomst via steinsatt gårdsplass til et overbygd inngangsparti med flislagt dekke.

Entreen er innbydende med skiferfliser på gulvet, lysmalte vegger, gulvvarme og tofløyet dør med glassfelter inn til en flott hall, med downlights og samme overflater som entreen. Hallen har inngang til gjestetoalett og bod, samt en pent oppusset trapp med trinn i eikeparkett. Både entreen og hallen har skyvedørsgarderobe med speilfronter fra 2020, og fra hallen er det inngang til en romslig bod med hyller.

Kjøkken og spisestue

Kjøkkenet har en egen spisedel og ligger tilknyttet stuen, hvor det er plass til full spisestue. Fra spisesonen i kjøkkenet fører en tofløyet glassdør ut til en solrik terrasse med fantastisk utsikt og god plass til sommerens grillmåltider. Kjøkkenet har lettstelte fliser på gulv med gulvvarme, kombinert med hvitmalte vegger og tak i panel.

Downlights er montert over spiseplassen og det er satt opp takskinner til gardiner i denne sonen. I benkehøyde er det murt opp en peis med glassdører som vender ut mot spisesonen. Peisen ble malt opp i 2025, mens øvrige overflater ble malt i 2018.

Kjøkkeninnredningen er klassisk i stilen med hvite rammefronter fra Creoform, montert i 2020, takoppforede veggskap og benkeplate i heltre som ble pusset og oljet nå i 2025. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra 2020 i form av induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vinskap, kjøleskap og frys, samt en oppvaskmaskin fra 2018.

Kjøkkenet har en ventilator fra 2020, fliser over benken, god benkebelysning og vaskekum i stål. Innredning plassert langs fire sider gir god arbeidsflyt, samt rikelig med skap- og skuffeplass. I spisesonen er det en nisje egnet for side-by-side kjøleskap, og inngang til en bod som kan benyttes som spiskammers.

Stue og bibliotek

Stuen i første etasje er stor og luftig med vinduer på tre sider som gir rikelig lys og ivaretar utsikten. Fra stuen fører tofløyede dører med glass inn til biblioteket, et koselig og skjermet rom med plass til tv-lounge. Biblioteket har parkettgulv, malte panelvegger, hvitmalt panelhimling med downlights og gode vindusflater på to sider.

Stuen har god plass til møblering i to soner, og ligger tilknyttet hallen og spisekjøkkenet via tofløyede dører med glassfelt. En murt peis med glassdører skaper ekstra hygge og et lunt blikkfang. Stuen har lyse, glatte veggflater som ble malt opp i 2015, himling med downlights og gulv i parkett med gulvvarme.

Trimrom og tv-stue

I underetasjen er boligen innredet med trimrom, mens andre etasje har en koselig tv-stue som et sosialt knutepunkt utenfor soverommene. Tv-stuen har tregulv, malte veggflater, panelhimling med downlights og godt dagslys fra et vindu. Trimrom er ikke godkjent for varig opphold.

Tregulvet ble slipt og oljet i 2020 og veggene ble malt opp samme år. Her er det god plass til både sofa og tv-løsning, eller hjemmekontor hvis man trenger. Trimrommet nede har også tregulv, malte veggflater, hvite takess og gulvvarme. Rommet er innredet med garderobeskap og har et kjellervindu mot sydøst.

Bad/wc/vaskerom

Hoveddelen har to fine bad i andre etasje, et gjestetoalett i underetasjen og et separat vaskerom i første etasje. Badene er utført med blå fliser på gulvene, hvite fliser på veggene og gulvvarme. Det ene badet ligger i suiteløsning med hovedsoverommet og er innredet med et innfliset hjørneboblebad for ekstra velvære. Badet har også en dusjnisje med nyere dusjvegg i glass fra 2020.

Innredningen består av en heldekkende dobbelservant på hvitt servantskap med nye fronter fra 2020, speil fra 2020 med belysning og et toalett. Badet får dagslys fra et vindu over badekaret og har rikelig med downlights i taket.

Det andre badet fikk nytt servantspeil med integrert belysning og en ny servantinnredning med hvite skuffer i 2025. Videre er det et toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører fra 2020. Dette badet har et vindu i endeveggen over toalettet.

Toalettrommet i underetasjen har inngang fra hallen og er utført med skiferbelagt gulv, gulvvarme, malte vegger og himling med downlights. Innredningen består av en servant og et toalett.

Vaskerom

Vaskerommet ligger i første etasje og har både vindu og dør ut til en steinsatt markterrasse på sydøstsiden. Vaskerommet er utført med fliser på gulvet, våtromstapet på veggene og gulvvarme. Rommet er innredet med nyere veggskap fra Creoform, vaskekum og benkeskap, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og garderobe

Hoveddelen har fire gode soverom, der tre ligger i andre etasje og ett ligger i første etasje. Flere av rommene har fin og vidstrakt utsikt. Hovedsoverommet i andre etasje ble malt opp i 2025 av fagfolk, og de øvrige rommene i 2020. Det ene rommet ble utvidet i 2020. Disse tre rommene har tregulv og panelhimling med downlights, mens soverommet nede har parkettgulv og gulvvarme.

Hovedsoverommet oppe ligger i suiteløsning med det ene badet og et omkledningsrom. Soverommet får dagslys fra et vakkert buevindu og ble oppgradert med en varmepumpe i 2021, noe som gir kjøling ved behov. I omkledningsrommet er det åpen garderobeløsning, mens hovedsoverommet

har skyvedørsgarderobe bygd inn i kneveggen. Ett av de andre rommene fikk nye garderobeskap i 2020 og soverommet i første etasje er innredet med garderobeskap. Det største soverommet oppe kan deles i to om man skulle trenge ekstra rom. Boligen har ellers bod i første etasje og underetasjen, samt kaldloft med tilgang via luke, flere kneloft i andre etasje og hems over garasjen.

Utleieleilighet

I underetasjen er det etablert en fin 3-roms leilighet, godkjent for utleie, noe som kan gi gode leieinntekter. Leiligheten har separat inngang og består av en stue med åpen løsning til kjøkkenet, et stort bad, to gode soverom og en praktisk bod på kjøkkenet. Entreen og stue/kjøkken har terrakottafargede gulvfliser, gulvvarme og slette vegger.

Soverommene har parkettgulv, gulvvarme, lyse vegger og garderobeskap. Vegger, tak og lister i soverommene, stue/kjøkken og entré ble malt opp i 2025. Kjøkkeninnredningen er plassert i en L-form og har glatte, hvite fronter som ble malt opp samtidig som øvrige rom. Det ble også montert ny benkeplate i grå laminat, ny vaskekum, komfyr og avtrekksvifte.

Kjøkkenet har hvite fliser over benken, opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap. I rommet er det god plass til frokostbord i kjøkkensonen og en tv-lounge i egen sone. To vinduer i stuen sørger for nok av dagslys og det er spotlampe i taket.

Badet er utført med blå fliser på gulv med gulvvarme, og har hvite veggfliser med blå kontrastfliser. Innredningen består av en heldekkende servant på hvitt servantskap med nyere fronter fra Creoform, speilskap med hylle, et toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

For utfyllende opplysninger om boligens tekniske tilstand og eiendommen generelt, vises det til vedlagt tilstandsrapport, egenerklæring og øvrige dokumenter i prospektet. Informasjonen som er gitt om boligen er basert på tredjehåndsopplysninger, og interessenter oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser – gjerne i samråd med fagkyndig – før bud inngis. Tilstandsrapporten gir nærmere detaljer om boligens tilstand og tilstandsgrader, og bør gjennomgås nøye.



1. Etasje



































2. Etasje






FLOWER POETRY


FLOWER POETRY



















Underetasje











Utleiedel



















Uteområde

Eneboligen ligger på et solrikt høydedrag, med en velstelt og pent opparbeidet tomt på drøye ett mål. Hagen ligger i hovedsak vestvendt med fine plenarealer, omkranset av tettvokst hekk og lysmalt mur med teglstein langs toppen. En lekestue ligger helt i hjørnet av hagen. Lunt plassert i indre hushjørnet, er det bygd en markterrasse på ca. 27 kvm mot hagen.

Terrassen har utmerkede solforhold, dekke av terrassebord, rekkverk på siden, samt god plass til flere komfortable utemøbler og grill. Med plassering utenfor kjøkkenet er det enkelt å ta med måltidene ut om sommeren. Utsikten herfra er nydelig og vidstrakt til grønnkledde åser, fjell og Holmenkollen i det fjerne.

Tomten er ellers opparbeidet med to steinsatte uteplasser, den ene på ca. 65 kvm, vendt mot sydøst og plassert utenfor første etasje. Her er det adkomst direkte fra vaskerommet og hagen. Denne terrassen rammes inn av mur mot skråning og har trapp ned til den andre steinsatte uteplassen, som ligger utenfor inngangspartiet i underetasjen.

Arealet på denne uteplassen er ca. 90 kvm med god plass til flere utemøbler. Hele plassen skjermes av tettvokst, vintergrønn hekk, samt trær og prydbusker. Hovedinngangen har flislagt dekke fra 2020 med overbygg, og det er egen inngang i gavlveggen til utleiedelen i underetasjen.



Fra uteplassen fører en trapp ned til gårdsplassen og til et steinsatt inngangsparti utenfor garasjehemsen. Trappen har varmekabler og dekke av granittstein fra 2025. Hemsen er innredet og har et rom på ca. 20 kvm med gulvareal på ca. 28 kvm, belagt med parkett. Det er også etablert egen dør til en bod på ca. 3,2 kvm. Det romslige arealet kan åpne for flere muligheter, f.eks. gjesterom og bad, men det må i tilfelle byggemeldes.

Boligen fremstår som velholdt og pent ivaretatt gjennom årene. Den ble sist overflatebehandlet utvendig i 2017, og det ble samtidig vasket tak både på boligen og garasjen. Snøfangere ble montert på hustaket i 2025. Store vindusflater gir grønn og vidstrakt utsikt fra flere rom i første etasje og soverommene i andre etasje.

















Ditt nye nabolag?

På Hvalstad i Asker bor du høyt og fritt, med skogen i bakgården, fjorden i front og byen innen rekkevidde. Her får du det beste av begge verdener, naturskjønne omgivelser, familievennlig nærmiljø og kort vei til både Asker sentrum, Holmen, Sandvika, Lysaker og Oslo. Med enkel adkomst til E18 og både tog og buss i gangavstand, er området ideelt for pendlere og barnefamilier.

Eiendommen ligger på et solfylt høydedrag med vidstrakt utsikt helt til Holmenkollen. I bakkant ligger marka med flotte tur- og skiområder. Skaugumsåsen, Semsvannet og Askermarka frister med hverdagsturer i naturskjønne omgivelser. I motsatt retning venter kystperler som Holmenskjæret, Hvalstrand og Vollen, med badeplasser, brygger, volleyballbaner og kiosk.

Hvalstad er et eldorado for barn. Området byr på trygge skoleveier, kort vei til både barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt et aktivt fritidstilbud. I tillegg til Hvalstad IL og den nye aktivitetsparken med BMX, skating, buldring og basket, ligger Holmen idrettspark og svømmehall kun minutter unna.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi Hvalstad eller Meny Holmen. For større utvalg ligger både Holmen Senter, Asker sentrum og Sandvika storsenter en kort kjøretur unna. Med så mange kvaliteter samlet på ett sted, er det lett å forstå hvorfor dette området er et av Askers mest populære bosteder.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Hvalstad stasjon, som ligger ca. 400 meter unna. Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Asker, 8 min til Sandvika, 24 min til Drammen, 22 min til Oslo S og 54 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det ca. 550 meter til Hvalstad barneskole og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 1,5 km til Torstad ungdomsskole. Kommunen har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder.



Hvalstadåsen 1B

Nabolaget Hvalstadåsen/Brusetkollen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hvalstad skole (1-7 kl.)	**11 min**
421 elever, 21 klasser	1 km
Hofstad skole (1-7 kl.)	**22 min**
326 elever, 14 klasser	1.9 km
Jansløkka skole (1-7 kl.)	**24 min**
395 elever, 21 klasser	1.9 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....	**18 min**
425 elever, 23 klasser	1.6 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	**7 min**
326 elever, 20 klasser	3.1 km
Nesbru videregående skole	**9 min**
715 elever, 37 klasser	4.1 km
Asker videregående skole	**8 min**
486 elever	5.4 km

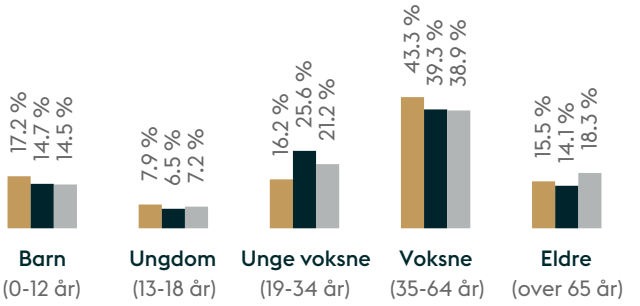
Offentlig transport

Hvalstad	**6 min**
Linje 270	0.5 km
Hvalstad stasjon	**9 min**
Linje L1	0.7 km
Oslo S	**23 min**
Totalt 24 ulike linjer	21.1 km
Oslo Gardermoen	**53 min**

Barnehager

Rudolf Steinerbarnehagen i Ask...	**7 min**
47 barn	0.6 km
Solstad barnehage (1-5 år)	**9 min**
53 barn	0.8 km
Tertitten barnehage (0-5 år)	**9 min**
19 barn	0.8 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 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Hvalstad	6 min
Brusetkollen skole balløkke	15 min
Asker Squash og Fitness	18 min
MOVA Nesbru	7 min

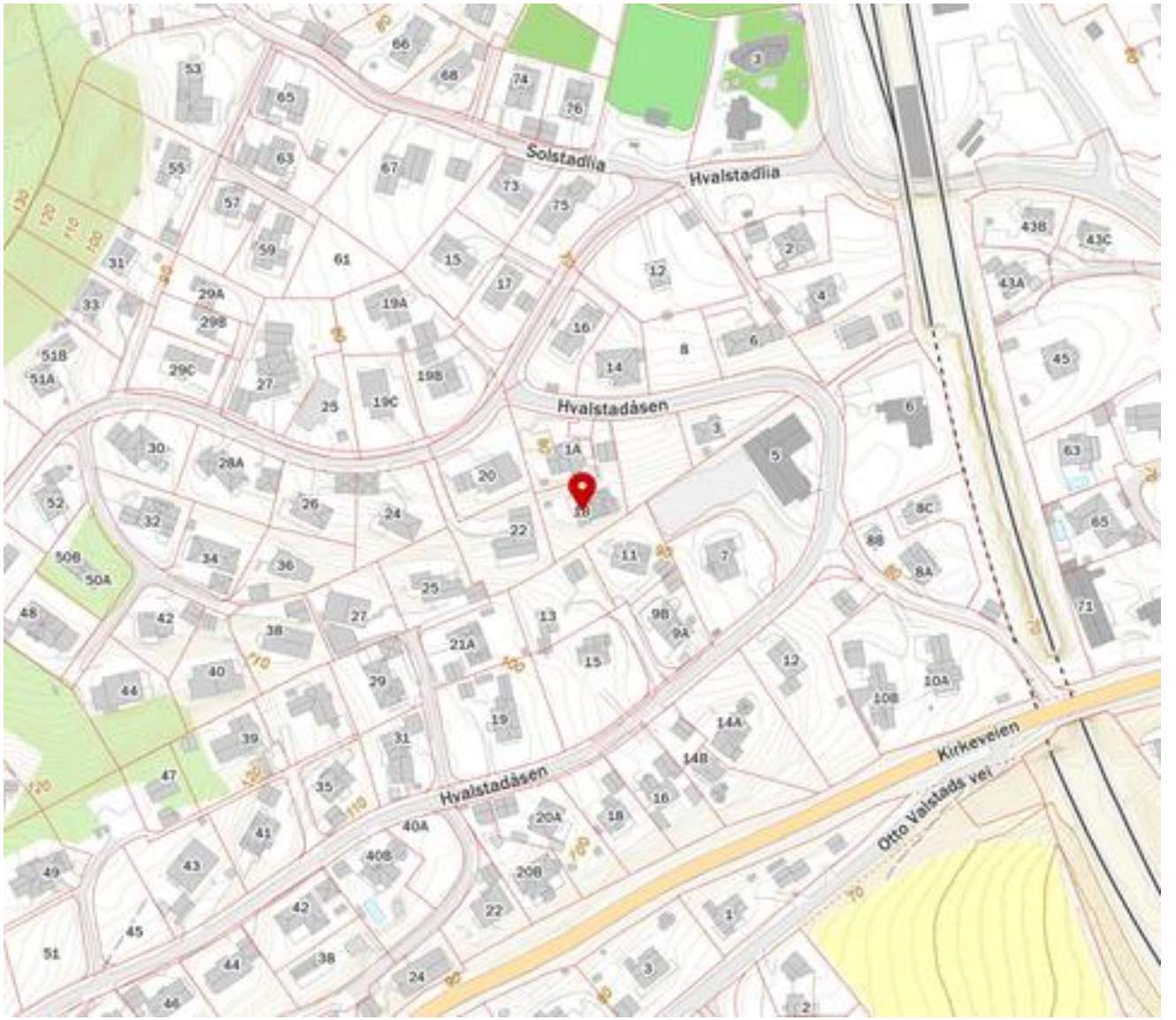
«Et godt sted å vokse opp med trygge gater og naboer.»

— 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






Ubetjent
Ubetjent







Informasjon

Hvalstadåsen 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0157/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hvalstadåsen 1B, 1395 HVALSTAD
Gnr 30, bnr 378 / Gnr 30, bnr 379 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Selger
Max Erik Arnhjell

Kjøpesum og omkostninger
14 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke Hus* (valgfritt))
368 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
370 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Hus))
389 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Hus))
---
15 120 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Hus))
15 139 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Hus))

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

Om boligen

Byggeår
1999

Antall soverom
6

Solforhold
Solen kommer rundt kl 07 på husets nordøstre side forteller selger. Solen beveger seg rundt huset gjennom dagen og går ned ved den vestvendte terrassen rundt kl 20 midtsommers.

Parkering
Det er parkering i dobbelgarasje med elbillader montert i 2023 og motoriserte dører i foldet tre. I tillegg er det parkering foran garasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger har laget en detaljert liste over oppgraderinger som er foretatt i boligen de siste årene. Denne følger vedlagt til salgsoppgaven.

Selger opplyser feil/mangler:
Hus
Stort bad: Jet i boblekar virker, men ikke boblene.
Bibliotek: Litt vann gjennom trepanel himling for 15-20 år siden (ikke mye). Skjedd på nytt høsten 2024, varte 1 dag.

Leilighet
Bad: Gulvarme er svak og borte i noen soner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i mai 1999. 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. Utført av Hvalstad Håndverksservice: Stort bad: montert glassvegg m/glassdør i dusjsone og montert nytt speil i 2020. Lite bad: montert glassvegg m/glassdør i dusj-sone i 2020 og ny baderomsinnredning i 2025. Utført av Creoform: Byttet fronter til baderomsinnredning i 2020.

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. Utført av Haukjem: Tetting ved pipe i 1999.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. I hele huset: Byttet downlights i ca 2010 Kjøkken: Montert stikkontakt til kjøl og frys, byttet stikkontakt bak micro og byttet benkebelysning i 2020 Ute på tak: Byttet takvifte og hurtighetsregulator i 2020 Stort soverom: Installert varmepumpe i 2021 Bod 2 etg: Byttet aggregat i gulv i 2021 Ved vaskerom: Montert stikkontakt til varmepumpe i 2021 Garasje: Montert elbil-lader i 2023 Kjøkken i leilighet: Installert avtrekksvifte i 2025 Ute: Lagt varmekabler i trapp, montert utebelysning på rekkverk og garasje i 2025 Arbeidene er utført av: Elite Kulde, Omega Installasjon, Five Elektro og Ansnes Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Ble kontrollert av Elvia 25/2-2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Utført av Ansnes Elektro: Installering av elbil-lader i 2023.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Sprekk i noen veggfliser på bad i utleiedelen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Kom litt vann gjennom himling i biblioteket for 15-20 år siden. Ikke merket noe siden den gang, før det skjedde på nytt høsten 2024(litt vann 1 dag).

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Leiligheten er godkjent som egen boenhet.

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?
Ja. Nabo har tinglyst rett til å gå i nedre del av trapp.

Selger opplyser i tillegg om følgende:
- Stort bad: Jet i boblekar virker, men ikke boblene.
- Bibliotek: Litt vann gjennom trepanel himling for 15-20 år siden (ikke mye). Skjedd på nytt høsten 2024, varte 1 dag.
- Bad i leilighet: Gulvvarme er svak og borte i noen soner.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Enebolig med utleiedel over tre plan, herav en underetasje. Byggeår er 1999. Solid bygd bolig og garasje. Husvegger er på ca. 30 cm i tykkelse med tilleggs isolasjon, og det er bl.a. montert ekstra takstoler. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med murpuss og liggende panel. Taket har salttaksform og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke i kjellergulv og 1 etg, og trebjelkelag mellom 1. og 2. etg. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

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

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis, datert 02.07.2025. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.
I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG0-TG3, hvor TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 4
TG-1: 29
TG-2: 15
TG-3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Yttervegger: Redusert lufting bak kledning pga. bruk av klosser som musesperre. Tidligere lekkasje i bibliotek. Eieren opplyser at det har vært utbedring av potensiell årsak til lekkasje i taket som ble gjennomført i 2025.
- Trapp 1. etasje: Mangler håndløper langs vegg (krav iht. dagens forskrift).
- Utvendige trapper: Mangler håndløper på begge sider av trappeløp.
- Avløpsrør: Fra byggeår (25+ år), økt risiko for lekkasje.
- Vannledninger: Fra byggeår (25+ år), økt lekkasjerisiko.
- Varmesentral: Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden til

aggregatene være usikker. Det ene aggregatet (i kjøkkenbod) ble byttet i 2021, resten har passert 25 års drift.
- Varmtvannsbereder: Over 20 år, usikker restlevetid.
- Varmtvannsbereder leilighet: Over 20 år, plassert i rom uten sluk, ingen vannstoppventil.
- Bad 2: Membran/tettesjikt har usikker restlevetid pga. alder. Dusjkabinett anbefales.
- Bad ved hovedsoverom: Vindu i våtsone, karmlister ikke fuktbestandige. Sprekk i list. Membran/tettesjikt har usikker restlevetid pga. alder. Dusjkabinett anbefales.
- Bad/vaskerom i leilighet: Skadet/sprukket flis (trolig setningsskader). Membran/tettesjikt har usikker restlevetid pga. alder. Dusjkabinett anbefales.
- Vaskerom: Høydeforskjell fra slukrist til terskel under 25 mm. Membran/tettesjikt har usikker restlevetid pga. alder.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Vaskerom: Hulltaking i vegg bak våtsone ikke mulig pga. bygningsmessige hindringer.

Byggemåte - utvendig

For utfyllende opplysninger om boligens tekniske tilstand og eiendommen generelt, vises det til vedlagt tilstandsrapport, egenerklæring og øvrige dokumenter i prospektet. Informasjonen som er gitt om boligen er basert på tredjehåndsopplysninger, og interessenter oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser – gjerne i samråd med fagkyndig – før bud inngis. Tilstandsrapporten gir nærmere detaljer om boligens tilstand og tilstandsgrader, og bør gjennomgås nøye.

Terrasse
Det er etablert en terrasse med tilgang fra kjøkken på ca. 27 m2. Steinbelagte områder i u-etg på ca. 90 m2 og i 1 etg mot sydøst, på ca. 65 m2. Terrasse er med treimpregnerte terrassebord, rekkverk i malt tre.

Vinduer og dører
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malte inngangsdører. Innvendige dører med profilerte malte dørblader, flere fløydører i boligen.
Tak
Saltak tekket med takstein. Takrenner og nedløp i metall.

Byggemåte - innvendig

Etasjeskiller
Gulvene i u-etg og 1 etg er støpte mens etasjeskille mellom 1 og 2 etg er trebjelkelag.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Creoform kjøkkenfornying med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i heltre, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Skroget er fra byggeår, alle fronter ble byttet i 2020, samtlige hvitevarer er fra 2020. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken i leilighet
Innredningen består av både over- og underskap, med hvite glatte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, kjøleskap med frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Kjøkkeninnredning ble oppgradert/pusset opp i 2025 med bl.a. malt kjøkkeninnredning, ny komfyr og avtrekksvifte, ny benkeplate og vask og nymalte vegger, lister og himling. Arbeidene ble utført av Hvalstad Håndverksservice. Mekanisk avtrekk.

Sanitær
Avløpsrør av plast. Vannledninger i kobber. Varmtvannsbereder på 287 liter fra 1999 plassert i bod. Varmtvannsbereder til leilighet er på 198 liter fra 1999 og er plassert i bod under trapp.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap med automatsikringer. Det er totalt 3 sikringsskap i boligen. Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn ELVIA datert 25/02/2025. Det foreligger sluttseddel på utført arbeid.

Varmesentral
Varmepumpe montert på soverom1. Det er ellers montert Legalett varmesystem i boligen, med støpte luftrør i gulvene i u-etg og i 1. etg. Luften varmes gjennom 4 stk installerte varmeenheter som er skjulte i forskjellige rom. I U-etg er disse plassert i husets entre under garderobeskap og i entre til leiligheten (under flis). I 1 etg er det montert under garderobeskap på soverom 4, og den andre enheten i kjøkken bod. Aggregatet i kjøkkenbod ble byttet i 2021.

Eieren har vært i kontakt med Legalett som har levert gulvarmesystemet ang rutiner for vedlikehold. De sier at Legaletts gulvvarmesystem er helt vedlikeholdsfrie, det er ingen filter eller lignende som må rengjøres. Det er bare hvis man har mistanke om at noe ikke stemmer man åpner luken i gulvet.

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk med vifte plassert i kaldloft.

Byggemåte - våtrom

Bad 1 ved hovedsoverom
Flislagt gulv og vegg. Det ble montert glassvegg med glassdør i dusjsonen, samt ny speil i 2020. Det er etablert servantskap med dobbelt nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett, dusjsone med glassvegg og innfelt dusjdør i herdet glass. Boblebadekar. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights. Mekanisk avtrekk.

Bad 2
Flislagt gulv og vegg. Det ble montert glassvegg med glassdør i dusjsonen i 2020 og ny baderomsinnredning i 2025. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd berørings lys, gulvmontert klosett, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Flislagt gulv og våtromstapet på vegg. Det er etablert vaskekum med ettgreps blandingsbatteri og servantskap. Skap og veggskap. Opplegg vaskemaskin og tørk. Utgang til terrasse/terreng. Mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom i leilighet
Flislagt gulv og vegg. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin og tørk. Mekanisk avtrekk.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Frittstående kjøleskap/fryseskap i hoveddelen.

Følgende medfølger ved salg:
- Alle integrerte hvitevarer på kjøkkenet i hoveddelen.
- Vaskemaskin på vaskerom i hoveddelen.
- Alle hvitevarer på kjøkkenet i utleiedelen.

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med gulvvarme via Legalett varmesystem. Dette har støpte luftrør i gulvene i underetasjen og første etasje, tilknyttet fire varmenheter. Det ble

byttet aggregat i kjøkkenboden i 2021. I andre etasje er det montert panelovner og i det ene soverommet ble det montert en varmepumpe i 2021. Boligen har ellers peis med innsats i hovedstuen og kjøkkenet.

Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra begge kjøkken, toalettrom, alle bad og vaskerom.

Varmtvannsbereder i hoveddelen er på ca. 287 liter og bereder i leiligheten er på ca. 198 liter.

Boligen har tre sikringsskap med automatsikringer. Alle downlights i boligen ble byttet ut i 2010. Det ble montert varmekabler i utvendig trapp i 2025 og samtidig montert ny utebelysning i trapp og garasje.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 37 403 kWh. Dette er for hele boligen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 677,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7 137,- pr år.
- Selger har benyttet bredbånd fra Telia og informerer om at det er opplegg for kabel-tv.
- Selger og naboen hadde avtale med lokal bonde om å måke og strø felles oppkjørsel vinteren 2024/2025, men dette er ingen bindende avtale.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 3 897 379
Som sekundærbolig: kr 11 996 256

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

Fremtind
Polisenr: 27872942/13

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 035 kvm (Eiertomt)

En mindre del av boden for avfallsdunkene er plassert over tomtegrensen mot øst.

Det medfølger 1/2 av gbnr. 30/379 som er felles oppkjørsel som deles med nabo i Hvalstadåsen 1A.

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 visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Solstad barnehage
Stiftelsen Tertitten barnehage
Rudolf Steinerbarnehagen
Hvalstad barnehage

Hvalstad barneskole
Torstad ungdomsskole
Steinerskolen

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.10.2000. Denne gjelder for nybygg bolg m/hybelleilighet + garasje.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Trimrom, samt deler av bod i hoveddelens underetasje var på byggetegningen merket som "ikke utgravet". Rommet er i dag innredet til trimrom og bod. Dette er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Innredet rom over garasje er ikke godkjent til bruk for varig opphold. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom 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. Oppkjørselen er felles med naboen i Hvalstadåsen 1A. Det medfølger 1/2 av denne oppkjørselen som ligger på gbnr. 30/379. Det foreligger tinglyst avtale om bruksrett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Hvalstadåsen (id 022055B) datert 01.07.1980.

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

Naboeiendommen mot øst på gbnr. 30/425 og gbnr. 30/341 mot nord (Hvalstadlia 8) er ubebygget og det må forventes at eiendommene bebygges i fremtiden. Begge eiendommene er regulert til bolig. Selger opplyser om at det har vært/er noen planer for Hvalstadlia 6-8 og 12, men at det i følge lokalavisen Budstikka 02.06.2025 skal være avvist av Asker kommune. Det må likevel forventes at det kan skje noe her i fremtiden.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da det medfølger 1/2 av oppkjørselen som er ubebygget.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 15426, tinglyst 12.06.1998, type heftelse: Best. om vann/kloakkledning, anlegg og vedlikehold av ledninger, med flere bestemmelser - Asker vann- og kloakkvesen har rett til å når som helst la avstenge og forsegle felles hovedstoppekran for fellesanlegget for vann- og kloakkledning når det finnes nødvendig eller ønskelig av tekniske hensyn mm. Forpliktelse til å i fellesskap med andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger. Gir videre fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende felles vann- og kloakkledninger over eiendommen, samt adkomstrett for reparasjon og ettersyn.

Dagboknr 4462, tinglyst 15.02.2001, type heftelse: Best. om adkomstrett og trapp med flere bestemmelser. Denne er tinglyst både som en heftelse og rettighet - Hvalstadåsen 1B (denne eiendom) gis rett til adkomst via felles trapp over eiendommen Hvalstadåsen 1A. Hvalstadåsen 1B (denne eiendom) gis videre rett til å ha liggende trapp for felles adkomst med Hvalstadåsen 1A på grunneiendommen til denne eiendommen. Felles trapp for adkomst skal være lokalisert mellom eiendommenes garasjer. Hvalstadåsen 1A har adkomstrett over nevnte trapp. Adkomstretene og retten til plassering av trapp er evigvarende.

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
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 13. august 2025

Megler

Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Megler 2

Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

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

Hvalstadåsen 1B

Hvalstadåsen 1 B
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1999
BRA: 296 m^2
BRA-i: 296 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	29	15	0	1

Supertakst

GNR: 30 BNR: 378

Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Hvalstadåsen 1 B
1395 Hvalstad

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad 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/33202

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 TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Eieren opplyser om at det har ved enkelte tilfeller vært drypp lekkasje (vann som trer gjennom tak i biblioteket). Takstmannen målte etter fukt i himling uten at det ga utslag. Eieren opplyser at det har vært utbedring av potensiell årsak til lekkasje i taket som ble gjennomført i 2025.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Trapp: 1. etg.

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Utvendige trapper

Oppsummering

Utvendig trapp må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.

Anbefalte tiltak

Håndløpere for bedre sikkerhet anbefales etablert i begge utetrapper.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder (passert 25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder (passert 25 år) hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden til aggregatene være usikker. Det ene aggregatet (i kjøkkenbod) ble byttet i 2021, resten har passert 25 års drift.

Anbefalte tiltak

Legaletts gulvvarmesystem er ifølge leverandøren vedlikeholdsfrie, det er kun varme aggregatene som eventuelt må byttes i tilfellet de slutter å virke.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: Leilighet

Oppsummering

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid. Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid. Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra bereder.

Våtrom: Bad 2.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad 1 (v/ hovedsoverom).

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.
Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Karmlist med en liten sprekk som bør utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad/vaskerom i leilighet.

Oppsummering av overflater

Det registreres flis som er skadet / sprukket, på begge hjørner i rommet mot sør. Skyldes trolig setningsskader.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det ble målt etter fukt og det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Vegger i 2 etg mot øst ble fjernet, og to tidligere rom ble gjort om til et større soverom. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2025

Rapportdato
2.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Max Erik Arnhjell**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan."
Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
2. etg og hems i garasjen er med en del 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." Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hvalstadåsen 1 B, 1395 Hvalstad**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	30	Bruksnr:	378	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101		

Byggeår: **1999**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Solid bygd bolig og garasje. Husvegger er på ca. 30 cm i tykkelse med tilleggs isolasjon, og det er bl.a. montert ekstra takstoler. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med murpuss og liggende panel. Taket har salttaksform og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke i kjellergulv og 1 etg, og trebjelkelag mellom 1. og 2. etg. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020-2025 2. etg	Eieren har følgende oversikt over arbeid i huset: Huset, 2 etg: Soverom 1: -2025, Malt vegger - Hvalstad Håndverkservice -2021, Installert varmepumpe - Elektriker, Elite Kulde -2021, Montert stikk til varmepumpe - Elektriker, Omega Installasjon Bad 1: -2020, Montert glassvegg m/glassdør i dusjsone - Hvalstad Håndverkservice -2020, Montert nytt speil - Hvalstad Håndverkservice -2020, Byttet fronter til	Ja
	baderomsinnredning - Creoform TV-stue/gang: -2020, Slipt og oljet gulv - Hvalstad Håndverkservice -2020, Malt vegger og lister - Hvalstad Håndverkservice Soverom 2: -2020, Malt vegger og lister - Hvalstad Håndverkservice -2020, Ny garderobeinnredning - Hvalstad Håndverkservice Soverom 3: -2020, Malt vegger og lister - Hvalstad Håndverkservice -2020, Tatt ned vegg for å lage større soverom - Hvalstad Håndverkservice Bad 2: -2025, Montert ny baderomsinnredning m/speil - Hvalstad Håndverkservice -2025, Rørleggerarbeid ifm ny baderomsinnredning - Underleverandør Hvalstad Håndverk -2020, Montert glassvegg m/glassdør i dusj-sone - Hvalstad Håndverkservice	
2015-2025 1. etg	Huset, 1 etg: -2025, Pusset og oljet alle benkeplater - Hvalstad Håndverkservice -2025, Malt peis - Hvalstad Håndverkservice -2025, Gang: Montert vegg til bod - Hvalstad Håndverkservice -2021, Byttet Legalett-aggregat i gulv - Elektriker, Elite Kulde -2020, Nye fronter/overflater på kjøkkeninnredning - Creoform -2020, Nye hvitevarer (minus oppvaskm) + vinskap - Creoform -2020, Diverse el arbeid - Elektriker, Omega Installasjon -2020, Vaskerom: montert overskap - Creoform -2020, Trapp (alle etasjer): -Malt trapp + eikeparkett i trappetrinn - Hvalstad Håndverksservice -2018, Ny oppvaskmaskin -2018, Maling av vegger, tak og lister. -2015, Stue: Malt vegger, lister og peis.	Ja
2020-2025 Leilighet og U. etg	Huset, U. etg Hall/gang: -2020, Montert 2 stk skyvedørsgarderober m/speil - Hvalstad Håndverkservice Leilighet. -2025, Malt kjøkkeninnredning - Hvalstad Håndverkservice -2025, Ny komfyr og avtrekksvifte - Hvalstad Håndverksservice -2025, Montert ny benkeplate og kum - Hvalstad Håndverksservice -2025, Malt vegger, tak og lister - Hvalstad Håndverksservice -2025, Stue: Malt vegger, tak og lister - Hvalstad Håndverksservice -2025, Stor soverom: Malt vegger, tak og lister - Hvalstad Håndverksservice -2025, Lite soverom: Malt vegger, tak og lister - Hvalstad Håndverksservice -2025, Bad: Montert nye fronter til baderomsinnredning- Creoform -2025, Hall/gang: Malt vegger, tak og lister - Hvalstad Håndverksservice -2020, Montert nytt speil/hylleløsning	Ja
2010-2025 generelt	Generelt: -2020 Byttet takvifte og hurtighetsregulator - Elektriker, Omega Installasjon -2010 Byttet alle downlights i huset - Elektriker, Five Elektro Utearealer/Hus utvendig -2025 Montert varmekabler i trapp - Elektriker, Omega Installasjon -2025 Montert ny ute belysning i trapp og på garasje - Elektriker, Omega Installasjon -2025 Montert granittstein i trapp - Hvalstad Håndverksservice -2025 Pusset og malt håndløper trapp/inngangsparti - Hvalstad Håndverksservice -2020 Montert skiferstein i inngangsparti - Hvalstad Håndverksservice -2017 Fasadene til hus og garasje ble malt, takene ble vasket. -1999 Tetting ved pipe (pipe ved stort bad) - Haukjem Garasje -2023 Installert el-billader - Elektriker, Ansnes Elektro	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med utleie	296	296	0	0	182
Garasje	58	0	58	0	0
Totalt m²	**354**	**296**	**58**	**0**	**182**

Bygning: Enebolig med utleie

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	107	107	0	0	90
1. etasje	107	107	0	0	92
2. etasje	82	82	0	0	0
Totalt m²	**296**	**296**	**0**	**0**	**182**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	100	82	18
Totalt m²	**100**	**82**	**18**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	107	101	6	Bolig: Entre, gang/hall, WC, trimrom. Leilighet: Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom kjøkken og stue.	Bolig: Bod. Leilighet: Bod under trapp.
1. etasje	107	105	2	Gang, vaskerom, soverom, bibliotek, stue, spisestue og kjøkken.	Bod.
2. etasje	82	80	2	TV-stue, gang, 3 soverom, 2 baderom, omkledningsrom/walk in closet.	Kott.
Totalt m²	**296**	**286**	**10**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35	0	0
2. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	**58**	**0**	**58**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	33	23	10
Totalt m²	**33**	**23**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	0	35		Garasje med motoriserte dører i foldet tre, og med installert el-billader. Støpt gulv, Leca blokker i vegg med murpuss og utvendig kledd med liggende panel. Saltak tekket med takstein.
2. etasje	23	0	23		Hems over garasjen er et isolert innredet rom på ca. 20 m2. Gulvet er med parkett og vegger og tak er malte overflater. Innredet rom har gulvareal på ca. 28 m2, men pga skråtak er målbart BRA på ca. 19,6 m2. En del av hem er utebod med egen inngang, på ca. 3,2 m2. (skråtak - boden har gulvareal på ca. 5 m2.)
Totalt m²	**58**	**0**	**58**		

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en vestvendt terrasse med tilgang fra kjøkken på ca. 27 m2. Steinbelagte områder i u-etg på ca. 90 m2 og i 1 etg på ca. 65 m2. Kaldloft med tilgang via takluke med skyvestige som brukes til lagring. Flere kneloft rom i 2 etg. Hems over garasjen på ca. 20 m2 og utebod på ca. 3,2 m2. Loftet 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." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen, skråtak og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Rom under terreng



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i soverom til leiligheten - rom under terreng - viser normale fuktverdier.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved fuktmåling i overflater i rom under terreng, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med tilgang fra kjøkken på ca. 27 m2. Steinbelagte områder i u-etg på ca. 90 m2 og i 1 etg mot sydøst, på ca. 65 m2. Terrasse er med treimpregnerte terrassebord, rekkverk i malt tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Behov for overlatebehandling av terrassebord.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malte inngangsdører. Innvendige dører med profilerte malte dørblader, flere fløydører i boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble sist overflatebehandlet i 2017.	
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 er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Eieren opplyser om at det har ved enkelte tilfeller vært drypp lekkasje (vann som trer gjennom tak i biblioteket). Takstmannen målte etter fukt i himling uten at det ga utslag. Eieren opplyser at det har vært utbedring av potensiell årsak til lekkasje i taket som ble gjennomført i 2025.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.9 Renner og nedløp

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

6.10 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**

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige

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

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**
Snøfanger etablert i 2025.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Gulvene i u-etg og 1 etg er støpte mens etasjeskille mellom 1 og 2 etg er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.14 Ildsted/Skorstein



Plassbygd peis plassert i stuen.



Plassbygd peis plassert på kjøkkenet.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er montert peis i stue og kjøkken.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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 stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra Creoform kjøkkenfornying med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i heltre, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Skroget er fra byggeår, alle fronter ble byttet i 2020, samtlige hvitevarer er fra 2020. Kjøkkenet er nymalt, ny benkeplate m/kum og ny komfyr m/avtrekksvifte i 2025.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Vifte er fra 2020.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.16 Kjøkken: Leilighet

Overflater og innredning

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

Innredningen består av både over- og underskap, med hvite glatte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, kjøleskap med frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Kjøkkeninnredning ble oppgradert/pusset opp i 2025 med bl.a. malt kjøkkeninnredning, ny komfyr og avtrekksvifte, ny benkeplate og vask og nymalte vegger, lister og himling. Arbeidene ble utført av Hvalstad Håndverksservice.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.17 Lovlighet

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Vegger i 2 etg mot øst ble fjernet, og to tidligere rom ble gjort om til et større soverom. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Det er montert brannslange i underskap vask på kjøkkenet i boligen og i leiligheten.

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.19 Trapp: 2 etg.



Innvendig trapp til 2. etg er en åpen tretrapp.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår, ble renovert i 2020.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.20 Trapp: 1. etg.



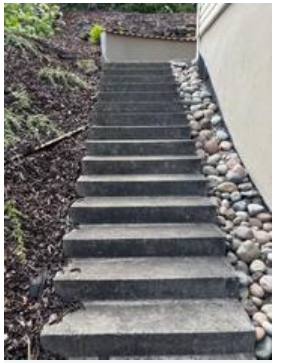
Innvendig trapp til 1. etg er en lukket tretrapp.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, ble renovert i 2020.	
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**
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Trapp: Utvendige trapper



Trapp fra garasje til boligen.



Trapp fra u-etg mot sørsiden av boligen.

Beskrivelse	
Utvendige trapper i betong. Trappen fra garasje mot huset er dekket med skiferstein, belysning og håndløper på høyre side.	
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**
Utvendig trapp må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløpere for bedre sikkerhet anbefales etablert i begge utetrapper.	

6.22 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet til leiligheten.

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**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder (passert 25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

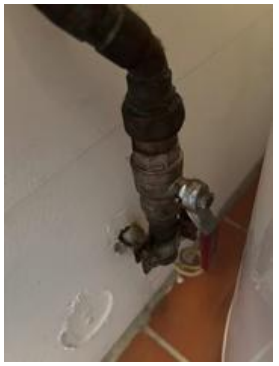
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran lett tilgjengelige og synlig plassert på vaskerom.



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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder (passert 25 år) hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Stoppekran til leiligheten er lett tilgjengelig og synlig plassert i bod under trapp.

6.24 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

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

Oppsummering av elektrisk **TG-0**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn ELVIA datert 25/02/2025. Det foreligger sluttseddel på utført arbeid.



Sikringsskap til leiligheten med automatsikringer plassert i entre/gang.



Kursfortegnelse sikringsskap.



Sikringsskap til garasjen med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i disponibelt rom over garasjen.

6.25 Varmesentral



Varmepumpe plassert på hovedsoverom.

Type anlegg	Varmepumpe, Annet

Varmepumpe montert på soverom1. Det er ellers montert Legalett varmesystem i boligen, med støpte luftrør i gulvene i u-etg og i 1. etg. Luften varmes gjennom 4 stk installerte varmeenheter som er skjulte i forskjellige rom. I U-etg er disse plassert i husets entre under garderobeskap og i entre til leiligheten (under flis). I 1 etg er det montert under garderobeskap på soverom 4, og den andre enheten i kjøkken bod.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Aggregatet i kjøkkenbod ble byttet i 2021.

Når var siste service på anlegget?

Eieren har vært i kontakt med Legalett som har levert gulvarmesystemet ang rutiner for vedlikehold. De sier at Legaletts gulvvarmesystem er helt vedlikeholdsfrie, det er ingen filter eller lignende som må rengjøres. Det er bare hvis man har mistanke om at noe ikke stemmer man åpner luken i gulvet.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden til aggregatene være usikker. Det ene aggregatet (i kjøkkenbod) ble byttet i 2021, resten har passert 25 års drift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Legaletts gulvvarmesystem er ifølge leverandøren vedlikeholdsfrie, det er kun varme aggregatene som eventuelt må byttes i tilfellet de slutter å virke.

6.26 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert på

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
287 lt	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

vaskerom.	



Leilighetens varmtvannsbereder plassert i bod under trapp.

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 bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.	

6.27 Varmtvannsbereder: Leilighet

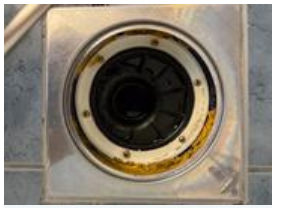
Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid. Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid. Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra bereder.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk med vifte plassert i kaldloft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.29 Våtrom: Bad 2.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende TV-stue mot våtsone, uten avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble montert glassvegg med glassdør i dusjsonen i 2020 og ny baderomsinnredning i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd berørings lys, gulvmontert klosett, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Våtrom: Bad 1 (v/ hovedsoverom).



Baderomssluk plassert i gulv ved boblebad.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble montert glassvegg med glassdør i dusjsonen, samt ny speil i 2020.

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

Oppsummering av overflater TG-2

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Karmlist med en liten sprekk som bør utbedres.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende TV-stue mot våtsone, uten avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er installert to sluk på rommet, en i dusjsone.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med dobbelt nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett, dusjsone med glassvegg og innfelt dusjdør i herdet glass. Boblebadekar. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Våtrom: Bad/vaskerom i leilighet.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende bod under trapp, mot våtsone, uten avvik.

Overflate

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

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres flis som er skadet / sprukket, på begge hjørner i rommet mot sør. Skyldes trolig setningsskader.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin og tørk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.32 Våtrom: Vaskerom.



Sluk plassert på gulv i vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt tapet i vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert vaskekum med ettgreps blandingsbatteri og servantskap. Skap og veggskap. Opplegg vaskemaskin og tørk. Utgang til terrasse/terreng.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det ble målt etter fukt og det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig med utleie

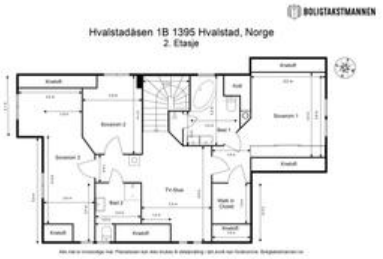
U. etasje



1. etasje



2. etasje



Garasje

1. etasje



2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arnhjell, Max Erik	9578-5999-4-1690442	2025-06-25 13:47:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. jun. 2025

Oppdragsnummer
33-0157/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hvalstadåsen 1B, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Max Erik Arnhjell

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 27872942/13
Forsikret i: Fremtind

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: Utført av Hvalstad Håndverksservice: Stort bad: montert glassvegg m/glassdør i dusj-sone og montert nytt speil i 2020. Lite bad: montert glassvegg m/glassdør i dusj-sone i 2020 og ny baderomsinnredning i 2025. Utført av Creoform: Byttet fronter til baderomsinnredning i 2020

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Haukjem: Tetting ved pipe i 1999

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hele huset: Byttet downlights i ca 2010 Kjøkken: Montert stikkontakt til kjøl og frys, byttet stikkontakt bak micro og byttet benkebelysning i 2020 Ute på tak: Byttet takvifte og hurtighetsregulator i 2020 Stort soverom: Installert varmepumpe i 2021 Bod 2 etg: Byttet aggregat i gulv i 2021 Ved vaskerom: Montert stikkontakt til varmepumpe i 2021 Garasje: Montert elbil-lader i 2023 Kjøkken i leilighet: Installert avtrekksvifte i 2025 Ute: Lagt varmekabler i trapp, montert utebelysning på rekkverk og garasje i 2025 Arbeidene er utført av: Elite Kulde, Omega Installasjon, Five Elektro og Ansnes Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert av Elvia 25/2-2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Ansnes Elektro: Installering av elbil-lader i 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i noen veggfliser på bad i utleiedelen

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kom litt vann gjennom himling i biblioteket for 15-20 år siden. Ikke merket noe siden den gang, før det skjedde på nytt høsten 2024(litt vann 1 dag).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Leiligheten er godkjent som egen boenhet

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Nabo har tinglyst rett til å gå i nedre del av trapp.

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0157/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arnhjell, Max Erik	**2025-06-25**

Identifikasjon

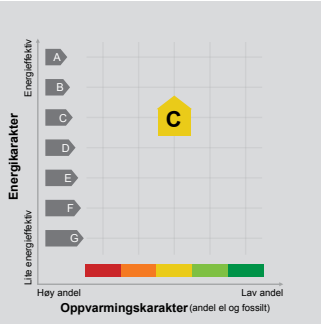
bankID Arnhjell, Max Erik

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hvalstadåsen 1B
Postnummer	1395
Sted	HVALSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	378
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16250414
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137423
Dato	19.06.2025



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:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Hvalstadåsen 1B – Oppussing og vedlikehold

Hva slags arbeider	År	Utført av
Huset, 3 etg		
Stort soverom:		
-Malt vegger	2025	Hvalstad Håndverkservice
-Installert varmepumpe	2021	Elektriker, Elite Kulde
-Montert stikk til varmepumpe	2021	Elektriker, Omega Installasjon
Stort bad:		
-Montert glassvegg m/glassdør i dusj-sone	2020	Hvalstad Håndverkservice
-Montert nytt speil	2020	Hvalstad Håndverkservice
-Byttet fronter til baderomsinnredning	2020	Creoform
Tv-stue/gang:		
-Slipt og oljet gulv	2020	Hvalstad Håndverkservice
-Malt vegger og lister	2020	Hvalstad Håndverkservice
Soverom:		
-Malt vegger og lister	2020	Hvalstad Håndverkservice
-Ny garderobeinnredning	2020	Hvalstad Håndverkservice
Soverom:		
-Malt vegger og lister	2020	Hvalstad Håndverkservice
-Tatt ned vegg for å lage større soverom	2020	Hvalstad Håndverkservice
Lite bad:		
-Montert ny baderomsinnredning m/speil	2025	Hvalstad Håndverkservice
-Rørleggerarbeid ifm ny baderomsinnredning	2025	Underleverandør Hvalstad Håndverk
-Montert glassvegg m/glassdør i dusj-sone	2020	Hvalstad Håndverkservice
Huset, 2 etg		
Kjøkken:		
-Pusset og oljet alle benkeplater	2025	Hvalstad Håndverkservice
-Malt peis	2025	Hvalstad Håndverkservice
-Nye fronter/overflater på kjøkkeninnredning	2020	Creoform
-Nye hvitevarer (minus oppvaskm) + vinskap	2020	Creoform
-Diverse el arbeid	2020	Elektriker, Omega Installasjon
-Ny oppvaskmaskin	2018	
-Maling av vegger, tak og lister	2018	
Stue:		
-Malt vegger, lister og peis	ca.2015	Utført selv
Vaskerom:		
-Montert overskap	2020	Creoform
Gang:		
-Montert vegg til bod	2025	Hvalstad Håndverkservice
-Byttet Legalett-aggregat i gulv	2021	Elektriker, Elite Kulde
Trapp (alle etasjer):		
-Malt trapp + eikeparkett i trappetrinn	2020	Hvalstad Håndverksservice
Huset, 1.etg		
Hall/gang:		
-Montert 2 stk skyvedørsgarderober m/speil	2020	Hvalstad Håndverkservice
Generelt:		
-Byttet takvifte og hurtighetsregulator	2020	Elektriker, Omega Installasjon
-Byttet alle downlights i huset	ca.2010	Elektriker, Five Elektro

Leiligheten

Kjøkken:		
-Malt kjøkkeninnredning	2025	Hvalstad Håndverkservice
-Ny komfyr og avtrekksvifte	2025	Hvalstad Håndverksservice
-Montert ny benkeplate og kum	2025	Hvalstad Håndverksservice
-Malt vegger, tak og lister	2025	Hvalstad Håndverksservice
Stue:		
-Malt vegger, tak og lister	2025	Hvalstad Håndverksservice
Stort soverom:		
-Malt vegger, tak og lister	2025	Hvalstad Håndverksservice
Lite soverom:		
-Malt vegger, tak og lister	2025	Hvalstad Håndverksservice
Bad:		
-Montert nye fronter til baderomsinnredning	2020	Creoform
-Montert nytt speil/hylleløsning	2020	
Hall/gang:		
-Malt vegger, tak og lister	2025	Hvalstad Håndverksservice

Garasje

-Installert elbil lader	2023	Elektriker, Ansnes Elektro

Utearealer/Hus ute

-Montert varmekabler i trapp	2025	Elektriker, Omega Installasjon
-Montert ny utebelysning i trapp og på garasje	2025	Elektriker, Omega Installasjon
-Montert granittstein i trapp	2025	Hvalstad Håndverksservice
-Pusset og malt håndløper trapp/inngangsparti	2025	Hvalstad Håndverksservice
-Montert skiferstein i inngangsparti	2020	Hvalstad Håndverksservice
-Tetting ved pipe (pipe ved stort bad)	1999	Haukjem

Asker kommune

Max Arnhjell
Hvalstadåsen 1B

1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	TEBYHJJ S97/01749	L45 -BY30/378 L038564/00	09.10.2000

GNR. 30, BNR. 378 FERDIGATTEST NYBYGG BOLIG M/HYBELLEILIGHET + GARASJE
HVALSTADÅSEN 1 B. BYGGHERRE: MAX ARNHJELL

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte, approbert 21.07.1997.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i approbasjonen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

for Hans Jørgen Jakobsen
Avdelingsingeniør

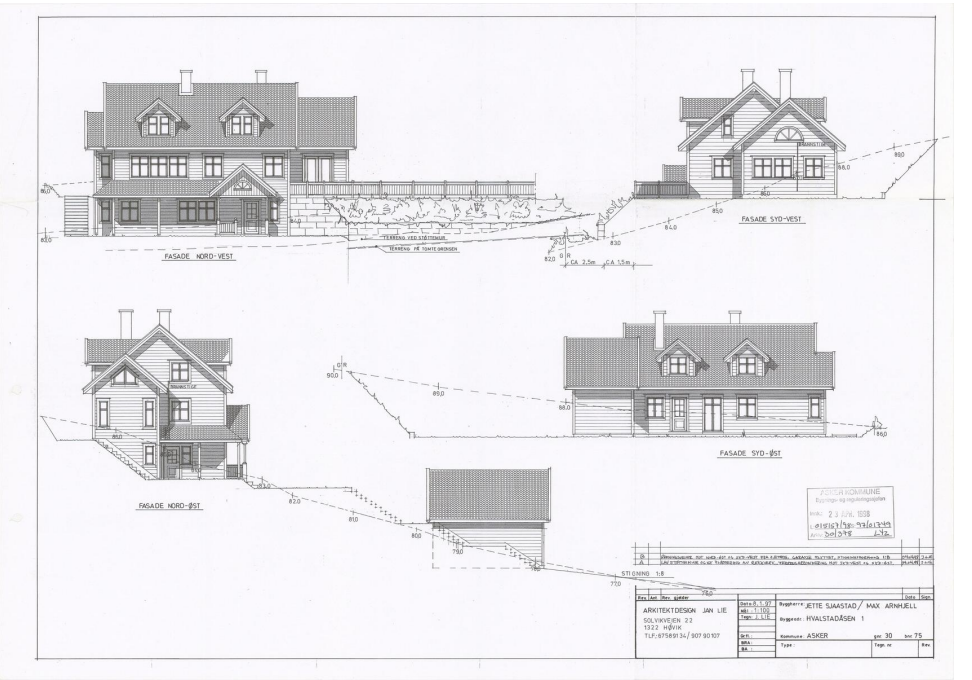
Kopi til: Arkitektdesign, Solvikveien 22, 1363 HØVIK

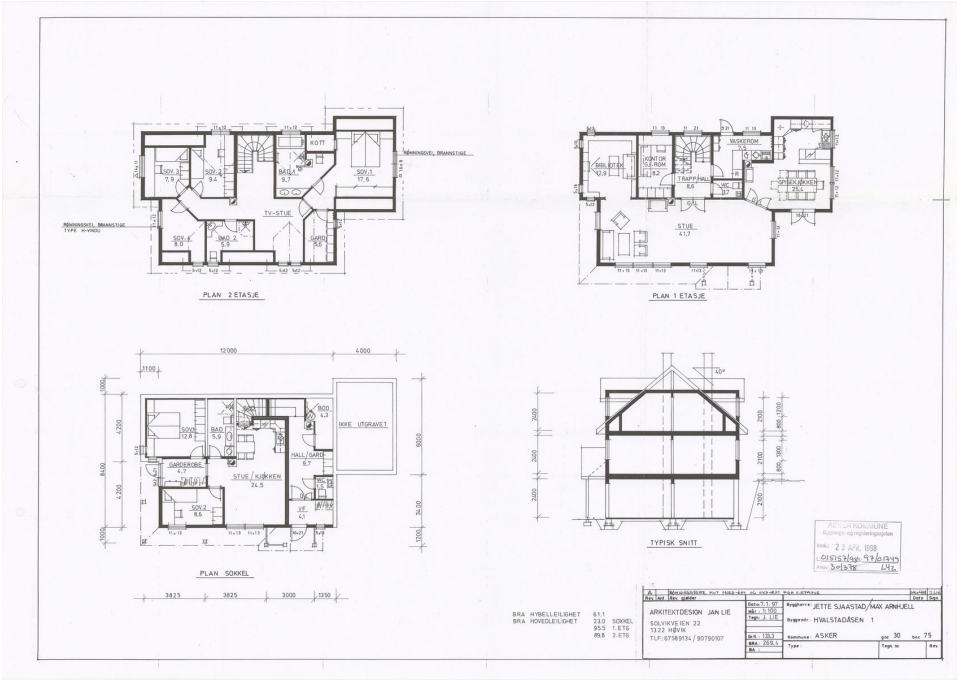
Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker

Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202

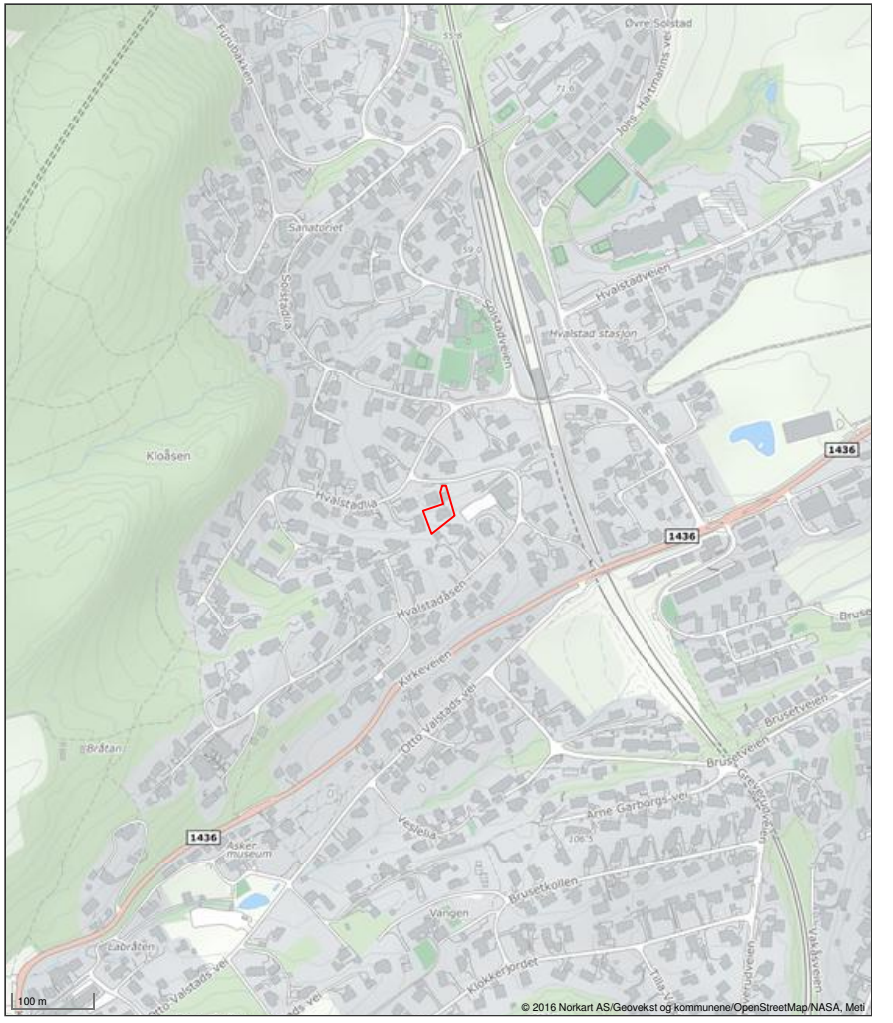
Org.nr. 944 382 038 mva.





Utskriftsdato: 01.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 30/378//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 30/378
Adresse: Hvalstadåsen 1B
Dato: 01.07.2025
Målestokk: 1:1000

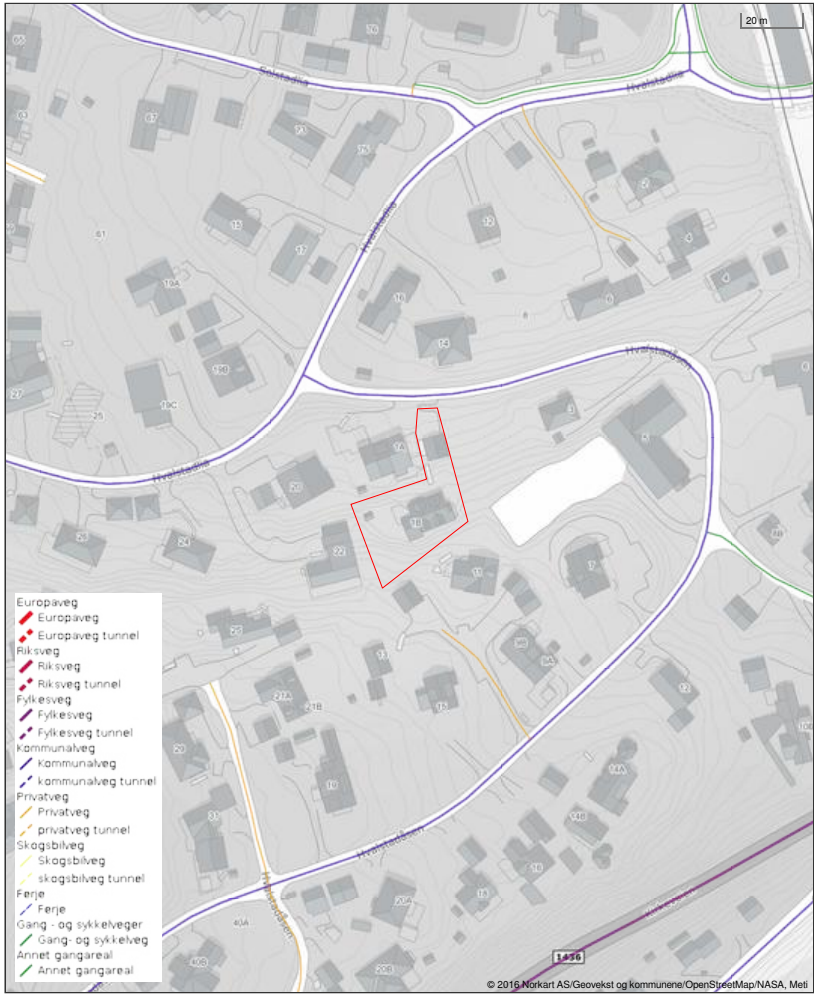
UTM-32



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

Utskriftsdato: 01.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 30/378//



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

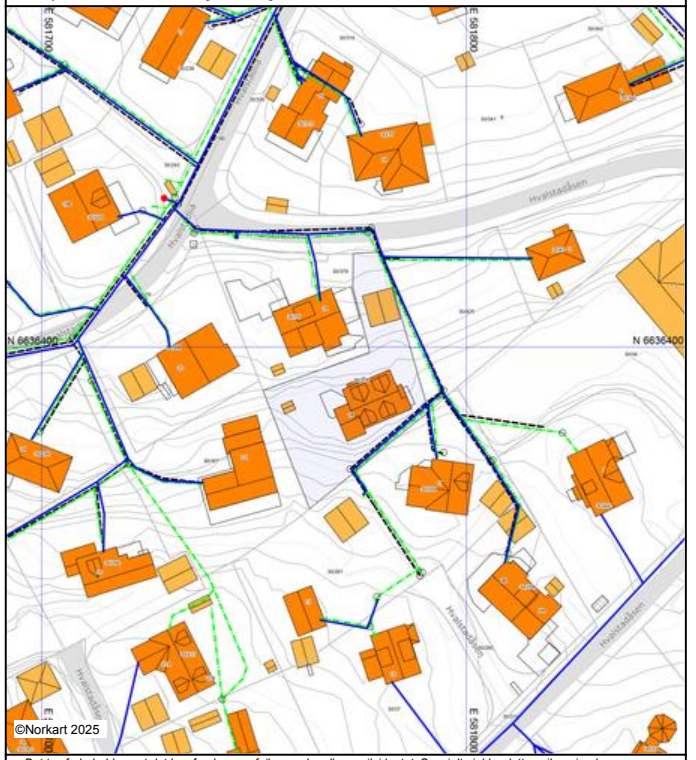
Eiendom: 30/378
Adresse: Hvalstadåsen 1B
Dato: 01.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

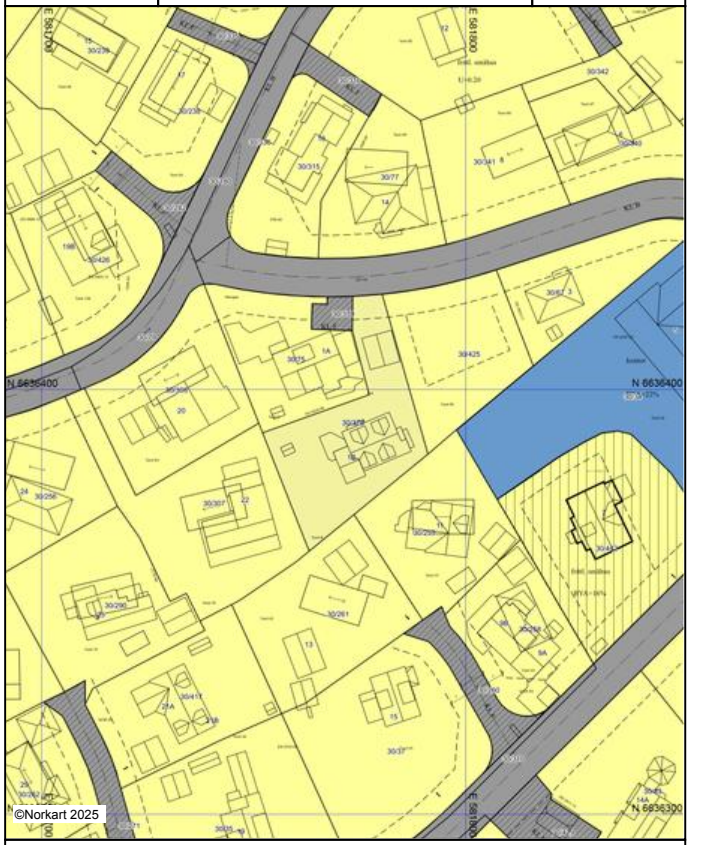
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/378
Adresse: Hvalstadåsen 1B
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



Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 33-0157/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hvalstadåsen 1B 1395 HVALSTAD

Betegnelse: Gnr 30, bnr 378 / Gnr 30, bnr 379 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no