

Ringveien 42

3 soverom | 187 kvm | Enebolig





Velkommen til

Ringveien 42

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
38	Om boligen
49	Nabolagsprofil
54	Tilstandsrapport
76	Vedlegg
83	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig med 3 soverom, 2 bad, loftstue og garasje.
Fine uteplasser i rolig og familievennlig område

Prisantydning	7 950 000,-
Omkostninger	200 130,-
Totalpris	8 150 130,-
BRA-i	187 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1978
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Ringveien 42, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig område på Gullhella i Asker. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til det meste av fasiliteter.

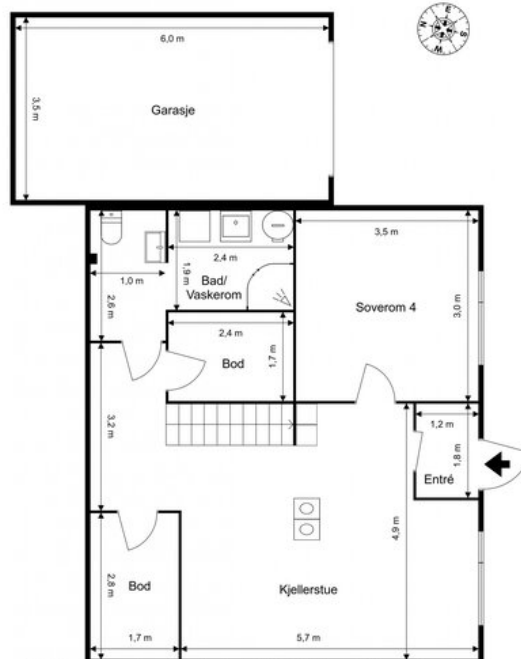
Nærområdet byr på nærhet til marka, fjorden, skoler og barnehager, samt flotte tur- og skimuligheter året rundt. Vardåsen skisenter ligger i nærheten og gir gode tilbud for både små og store. I tillegg er det kort vei til dagligvarebutikk, buss og tog.

Høydepunkter:

- Innholdsrik enebolig
- Fin utsikt over nærområdet
- Romslig stue og koselig loftstue
- 3 fine soverom og 2 bad
- Fine uteplasser med gode solforhold gjennom dagen
- Opparbeidet hage over ulike nivåer
- Gode lagringsmuligheter
- Garasje



Ringveien 42 1386 Asker U-etasje



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



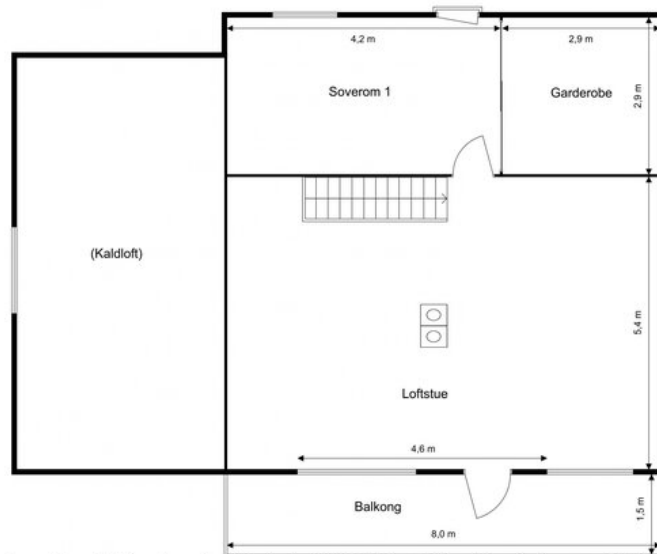
Ringveien 42 1386 Asker 1. Etasje



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



Ringveien 42 1386 Asker Loft



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



















































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0024/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ringveien 42, 1386 ASKER
Gnr 61, bnr 496 (ideell andel 1/1) / Gnr 61, bnr 497 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Selger
Olav Førde

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
198 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

200 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 150 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 169 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1978

Antall soverom
3

Arealer og innhold

BRA-i: 187 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 226 kvm
TBA: 44 kvm

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, kjellerstue, gang, bad/vaskerom, to boder og soverom.
BRA-e: 21 kvm. Garasje.
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 17 kvm. Overbygd vestvendt terrasse ved stuen.
TBA: 22 kvm. Syd-østvendt takterrasse over garasjetak ved kjøkkenet.

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Loftstue og soverom.
BRA-e: 18 kvm. Kaldtloft (brukes til lagring).
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 5 kvm. Overbygd balkong på ca. 4,6 kvm. Gulvareal er på ca. 12 kvm, men det er skråtak.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde (mangler i utvendig trapp) enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Ikke målbare arealer:
Gulvareal (GUA):
Loftsetasje 78 kvm. Av dette arealet er 53 kvm målbart areal og 25 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller

utvendig adkomst.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.04.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjellerstuen og soverom i underetasjen er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

Intervju med selger

Hva kommer du til å savne med boligen og området? Frokost i morgensol på terrasse. Kveldssol på platting i hage. Usjenert begge steder. Soverom med åpen dør ut mot hage i sommerhalvåret - uten støy fra nærmiljø.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.

Fornuftige naboer. Hjelpsomme, ingen uenighet.

Villaområde med generasjonsskifte på gang. Ser ofte barn løpende på vei til skolen og hele klasser på tur mot Vardåsen.

Fortell litt om nærmiljøet.

Fem minutters gange til Gullhella stasjon. Tog til Asker sentrum tar tre minutter. Til Oslo ca 30 minutter. Syv min til buss med forbindelse til Asker og Oslo. Kort vei til Rema 1000-butikk, barnehage og barneskole. Gullhella Vel eier barnehagen og ønsker velmedlemmer velkommen. Gangavstand til oppkjørte skiløyper og skiskole for barn. Kort vei til alpinanlegg (Vardåsen).

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?

Fottur til Vardåsen (350moh) med flott utsikt over Askerlandet og Oslofjorden. Fottur langs Bondivannet. Skiturer i preparerte løyper i retning Heggedal og Sydskogen.

Standard

Entré

Boligen har adkomst via entré i underetasjen. I entréen er det mulighet for oppheng av jakker. Videre inn mot kjellerstuen er det integrert garderobeskap for ytterligere oppbevaring. Gulvet er belagt med fliser med gulvvarme, mens vegger er kledd med malt panel og himlingen har panel.

Stue og spisestue

Stue og spisestue ligger i åpen løsning og utgjør et stort oppholdsrom med naturlig soneinndeling. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og egner seg godt til både daglig bruk og sosiale sammenkomster. Store vindusflater gir godt med lysinnslipp, og fra stuen er det utgang til terrasse via skyvedør, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet. I stuen er det installert kamin som bidrar til oppvarming. Overflatene består av parkett på gulv, malt tapet på vegger og panel i himling.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med hvite fronter, bestående av både under- og høyskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Benkeplaten er i limtre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps, svingbart blandingsbatteri i krom, og det er fliser på vegg over kokesonen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Rommet har plass til spisebord, og de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et åpent preg. Fra kjøkkenet er det utgang til en sydøstvendt takterrasse. Kjøkkenet fungerer som det skal, men fremstår noe utdatert, og det må påregnes modernisering. Overflatene består av parkett på gulv, malte vegger og panel i himling.

Bad i 1. etasje

Bad i 1. etasje med flislagt gulv og delvis flislagte vegger, for øvrig malt panel på vegger og i himling. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap, gulvmontert klosett og frittstående badekar. Det er varmekabler i gulvet.

Loftstue

I 2. etasje finner man en loftstue med flere innredningsmuligheter. Rommet har skråtak og god takhøyde ved mønet på ca. 2,61 meter. Loftstuen fremstår som et hyggelig oppholdsrom, med god plass til sofagruppe slik at det kan benyttes som en tv-stue. Fra rommet er det utgang til en overbygd balkong. Overflatene består av tregulv og panel på vegger og i himling.

Soverom

Boligen har tre soverom, med to i 1. etasje og et i loftsetasjen ved loftstuen. Det er i tillegg innredet til et fjerde soverom i underetasjen, men dette er ikke omsøkt/godkjent for varig opphold. Alle soverommene er av god størrelse og på de to i 1. etasje er det garderobeskap plassert i nisje.

Kjellerstue

I underetasjen er det innredet til kjellerstue. Kjellerstuen har god plass til både sittegruppe og oppbevaring, og egner seg godt som ekstra oppholdsrom. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malt panel på vegger og panel i himling. Rommet er ikke omsøkt/godkjent for varig opphold.

Bad/vaskerom i underetasje

I underetasjen finner vi boligens andre bad, som er kombinert med vaskerom. Rommet har flislagt gulv og panel på veggene. Det er varmekabler i gulvet. Rommet er praktisk inndelt med dusjkabinett, vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin, samt plass til øvrig vaskeromsinnredning. Toalett og servant er plassert i en separat del av rommet. Varmtvannsbereider, vannmåler og stoppekran er plassert i rommet.

Lagringsplass

I underetasjen er det to boder, samt at det er et stort loft i øverste etasje.

Parkering

Parkering i enkeltgarasje med vippeport. Øvrig parkering i egen innkjørsel.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om at følgende arbeider er utført i boligen de senere år.

2012:

- Nytt elektrisk anlegg, varmekabler i gulv og bad i underetasjen. Installasjonen kontrollert og godkjent.
- Nye fliser i gulv og vegger på bad i 1. etasje.

2014:

- Nytt kjøkken fra IKEA, komfyr og benkeplater i eik.

2022

- Kontroll av elektrisk anlegg. Godkjent.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i august 1980. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja.

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

Ja, faglært. Ing. Knut Edvardsen. Flislegging.

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

Ja, faglært. Ing. Knut Edvardsen. Antatt år 2000.

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. Innkledning av pipe Blikkenslager Ett pipeløp tettet, vifte demontert Sandvika blikkenslagerverksted.

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

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. AB Elektro/AB Entreprenør AS 26. juni, 2012 Nytt elektrisk anlegg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. 09.09. 2022.

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

Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Ing. Knut Edvardsen.

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

Ja. Sent på 80-tallet. Ikke dokumentasjon.

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

Ja. Ett vindu på kjøkken, antatt punktert.

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

Nei. Alt står på fjell.

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. Et og annet sølvkre, en og annen maur - ikke nødvendig å ta i bruk skadedyrforsikringen.

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

Ja. Veiledende takstvurdering 1985.

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

Ja. Areal oppgitt i takstvurdering av Axel O. Berner 30.mai 1985.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Enebolig over tre plan, herav en underetasje og en loftsetasje. Byggeår er 1978. Boligen ble tilbygget i 1988. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er med siporexplater. Vindu med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger av kobber. Vannmåler og stoppekran lett tilgjengelige plassert på bad/vaskerom. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2020 plassert på vaskerom. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod under trapp. Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke foreligger konkrete mangler rundt det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring. Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn Elvia datert 09.09.2022, avvik ble utbedret og saken ble avsluttet med vedtak datert 21.10.2022.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:

TG-0: 2

TG-1: 9

TG-2: 14

TG-3: 0

TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:

- Drenering: Nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres noe forhøyde fuktverdier.
- Vinduer: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Taktekking: Takstein med lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- Kjøkken: Eldre kjøkken med fortsatt bra funksjon.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert 25 år og har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Bad i 1. etasje: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. Det er en mindre fuktskade på servantskap pga vannsøl. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Bad/vaskerom i underetasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:

- Oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, 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, prismetlamper 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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen. Ved utleie er det krav om forsvarlig radonnivå.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler på begge bad, samt i entré og kjellerstuen. I stuen i 1. etasje er det kamin. Ellers har panelovner vært benyttet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 293 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 584,-pr. 2025

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 månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 106,- pr år.
- Internett fra Telenor kr 800,- pr mnd.
- Selger har benyttet ved til rundt kr 2 000,- i året til fyring.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 873 240

Som sekundærbolig: kr 7 492 960

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring

IF

Polisenr: 7873962

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 764 kvm (Eiertomt)

Boligen har en dels skrånet tomt, med ulike nivåer.

Den er opparbeidet med gruslagt innkjørsel, hekk, plenarealer, trær, busker og øvrig beplantning.

Fra stuen er det utgang via skyvedør til en vestvendt terrasse på ca. 17 kvm. Terrassen er delvis overbygd og har videre adkomst til hagen. Her er det god plass til både loungegruppe og solsenger. Den vestvendte beliggenheten gir gode solforhold utover ettermiddagen.

På den andre siden av boligen finner vi en sydøstvendt takterrasse på ca. 22 kvm, beliggende over garasjetaket. Terrassen har adkomst fra kjøkkenet. Her er det god plass til både spisegruppe og sittegruppe, og løsningen legger til rette for hyggelige måltider utendørs. Den sydøstvendte orienteringen gir gode solforhold fra morgen. Samtlige uteplasser og rekkverk er utført i trekonstruksjon, som gir et helhetlig uttrykk.

Fra loftstuen er det utgang til en overbygd, vestvendt balkong på ca. 4,6 kvm. Balkongen oppleves større i bruk, med et gulvareal på ca. 12 kvm under skråtak. Her er det plass til sittegruppe og et lite bord. Den overbygde løsningen gir ly for vær og vind, samtidig som beliggenheten sikrer gode solforhold utover ettermiddagen og kvelden. Utsynet er luftig og vender mot omkringliggende bebyggelse og grøntområder. På motsatt side i 2. etasje har soverommet en fransk balkong.

Selger beskriver gode solforhold på eiendommen gjennom sommerhalvåret, med flere soner som gir gode muligheter for å nyte solen gjennom dagen. Terrasse mot sydøst har sol fra ca. kl. 09 til ca. kl. 13, mens platting mot vest overtar ettermiddagssolen med sol fra ca. kl. 13 til ca. kl. 19. Balkongen i øverste etasje har sol omtrent en snau time lenger enn dette. Hage og innkjørsel, som vender mot syd, har gode solforhold fra ca. kl. 09 til ca. kl. 17.

Eiendommen har en ideell andel på 1/2 i et realsameie på gbnr. 61/497. Dette er ytterste del innkjørselen som deles med naboen i Ringveien 40. Arealet er regulert til felles avkjørsel.

Adkomst

Se kartskisse 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 visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger opplyser om at det ble utført radonmåling sent på 80-tallet, men at det ikke foreligger dokumentasjon på dette. Det ble påvist noe forhøyet verdi på soverom i 2. etasje, så ventiler er montert.

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Gullhella er et ettertraktet og familievennlig område i Asker som byr på et bredt spekter av rekreasjonsmuligheter. Områdets popularitet skyldes blant annet nærheten til marka, skoler, barnehager, fjorden, lysløyper og gode transportforbindelser.

Her finner du noen av Askers beste tur- og skimuligheter, med Vardåsen skisenter lett tilgjengelig til fots. På vinteren er det flotte skiløyper på Eidsletta, og Skiforeningen tilbyr kunstsno og lysbelagte løyper.

For de som foretrekker sjøen, ligger populære badeplasser som Spirabukta og Blakstadbukta i kort avstand. Asker seilforening ved Børsholmen og flere båthavner som Leangbukta, Holmenskjæret og Vollen Marina, gjør området attraktivt for båtentusiaster. Den idylliske kyststien går langs fjorden med nydelige turmuligheter ut mot Konglungen. I nærheten finner du også Aaby gård med store jordbæråkere og Vollen Handelssted, kjent for sin sørlandsidyll med marina, restauranter og småbutikker samt båt rute til Aker Brygge.

Servicetilbudet i nærområdet er godt dekket med blant annet Rema 1000 på Gullhella og Kiwi på Bondi i gang- og sykkelavstand. Ved Kiwi finner du og apotek, blomsterbutikk og Europris. For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og kulturtilbud ligger Asker sentrum kun 3,8 km unna, med Trekanten kjøpesenter, Asker kulturhus, kino, bibliotek og et variert servicetilbud.

Når det gjelder kollektivtransport, er området svært godt tilrettelagt. Det er ca. 10-12 minutters gange til Gullhella stasjon som tilbyr hyppige togavganger mot Asker og Oslo, og ca. 6 minutter til nærmeste bussholdeplass ved Eid langs Røykenveien. I tillegg er det hyppige bussavganger i retning Asker og Blakstad terminal fra bussholdeplassen Jørgens vei som ligger ved Rema 1000. Ved Blakstad terminal kan man bytte til ekspressbuss til Oslo. Asker sentrum fungerer som et kollektivt knutepunkt med både tog, flytog og buss, og her finnes også pendlerparkering for enkel videre transport.

I nærområdet finner du barnehager, barneskole og ungdomsskole innenfor kort gangavstand, blant annet Espira Gullhella barnehage og Barnas Hus Gullhella. Risenga området med svømmehall, ishockeyhall, tennishall og fotballbane ligger også i nærheten, og byr på rikelige muligheter for aktiviteter og fritidstilbud for hele familien.

Alt i alt er Gullhella og Eidsletta et utmerket sted å bo for både store og små, med flotte naturområder, bredt aktivitetstilbud og kort vei til både servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Bebyggelse

Nabolaget består av frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger.

Skoler og barnehager

Barnas hus Gullhella
Espira Gullhella
Østenstad Menighets barnehage

Blakstad barneskole
Hovedgården ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart, 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 13.09.1979.

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.

Det foreligger tegninger som er stemplet av kommunen 31.03.1981 som viser oppføring av garasje inntil huset i underetasjen. Megler har ikke lyktes med å finne ferdigattest i kommunens arkiv for garasjen. Garasjen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Boligen er senere tilbygget omkring 1988 i 1. etasje og loftsetasjen. I 1. etasje er det innredet til to soverom og i øverste etasje er det loft. Det foreligger tegninger som er stemplet av kommunen, samt "melding om mindre byggearbeider" sendt kommunen. Tiltaket er utført etter den gamle plan- og bygningsloven §86a, og da var det ikke krav om å avslutte med ferdigattest.

Kjellerstuen og soverommet i underetasjen er byggemeldt som disponibelt rom. De store vinduene i underetasjen har vært der siden byggeår. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som kjellerstue og soverom 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. Første del av innkjøringen fra Ringveien deles med nabien i nummer 40. Hver eier en 1/2 og det er felles vedlikeholdsansvar.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Nordre Gullhella datert 20.03.1936.

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

Det er en ubebygde tomt på gbnr. 61/806 nord for eiendommen, samt en vest for eiendommen på gbnr. 61/756 (Ringveien 36C) som er regulert til bolig. Det er i tillegg to ubebygde tomter langs Røykenveien på gbnr. 61/96 og 61/558 (Gamle Røykenvei 59B). Disse er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Det må forventes bygging 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 14219, tinglyst 30.08.1978, type heftelse: Erklæring/avtale. Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning. Asker vann- og kloakkvesen kan når som helst avstenge felles hovedstoppekran når det finnes nødvendig. Forpliktelse til å i fellesskap vedlikeholde felles vann- og kloakkledninger. Gir rett for ledningsnettet til å ligge over eiendommen, samt adkomstrett for vedlikehold.

Dagboknr 27538, tinglyst 23.12.1980, type heftelse: Elektriske kraftlinjer. Det er tinglyst en servitutt på eiendommen som gir rettigheter til høyspent kraftledning som går over/berører tomten. Kraftledningen er oppgradert til 132 kV, og selv om master og ledninger er skiftet ut, er traseen uendret. Servituten innebærer at det gjelder restriksjoner i form av byggeforbud og ryddebelt innenfor ledningstraseen. Tidligere rettigheter fra opprinnelig skjønn videreføres, og nettselskapet har rett til drift, vedlikehold og nødvendige arbeider knyttet til anlegget. Eventuelle skader eller ulemper som følge av arbeid på anlegget skal erstattes etter gjeldende regler.

Dagboknr 26333, tinglyst 27.09.2001, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om vann/kloakkledning, med flere bestemmelser. Avtale mellom naboene om at partene kan knytte nye boliger til det eksisterende fellesanlegget uten å betale vederlag til de øvrige partene.

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil.

Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum

Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke kr. 29 900,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 17 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. mai 2026

Megler

Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97678363

Meglerforetaket

Nordvik Asker

Smuget 1

1383 ASKER

Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Ringveien 42

Nabolaget Gullhella - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1.3 km
Heggedal skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	5 min 🚶 2.3 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	6 min 🚶 2.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl....) 449 elever, 28 klasser	7 min 🚶 3.2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 🚶 3.1 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 🚶 3.3 km

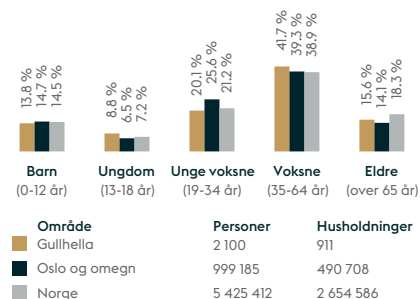
Offentlig transport

🚶 Eid Linje 285, 296	8 min 🚶 0.7 km
🚶 Gullhella stasjon Linje L1	10 min 🚶 0.9 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 🚶 26.4 km
🚶 Oslo Gardermoen	59 min 🚶

Barnehager

As Barnas Hus Gullhella (1-5 å...) 48 barn	8 min 🚶 0.7 km
Espira Gullhella barnehage (1-...) 96 barn	11 min 🚶 0.9 km
Lilleborgten barnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 🚶 1.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

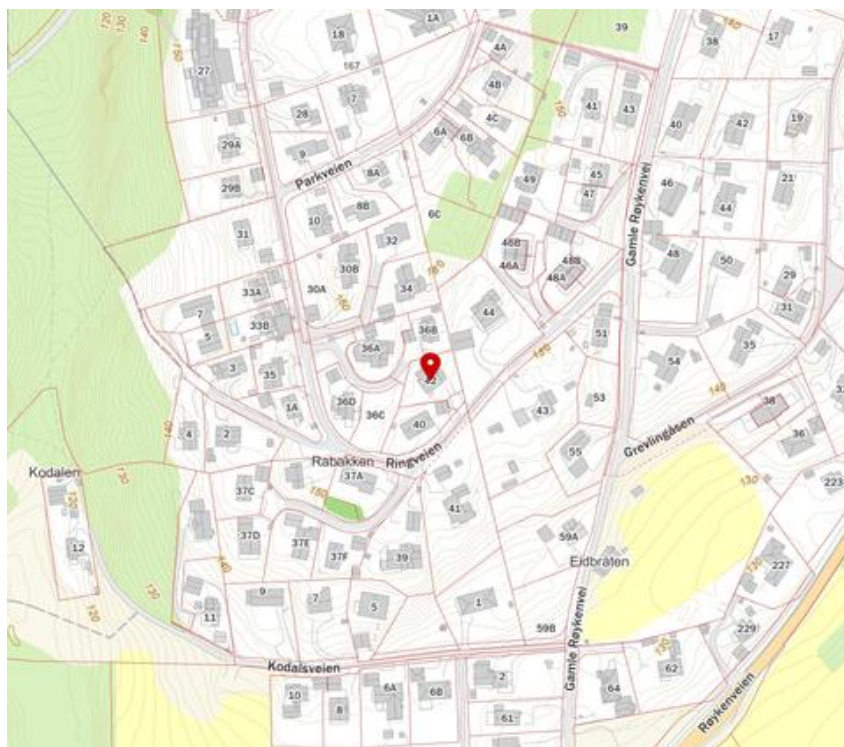
Sport

🚶 Gullhella balløkke	5 min 🚶
🚶 Blakstad skole	15 min 🚶
🚶 Feel24 Asker Langenga	6 min 🚶
🚶 Feel24 Heggedal	6 min 🚶

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026







Ringveien 42 1386 ASKER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

BRA: 226 m²

BRA-i: 187 m²

Rapportdato: 13.4.2026 (Gyldig til 13.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

14

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 61 BNR: 496

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Ringveien 42
1386 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. 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

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

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

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

Takstrapporten

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

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/41814>

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Rom under terreng	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres noe forhøyde fuktverdier.
Vinduer og dører	Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Taktekking	Takstein med lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Kjøkken - Overflater og innredning	Eldre kjøkken med fortsatt bra funksjon.
Avløpsrør	Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert 25 år og har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Baderom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Baderom. - Sanitærutstyr	Det er en mindre fuktskade pga vannsøl.
Våtrom: Baderom. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde (mangler i utvendig trapp) enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.4.2026

Rapportdato
13.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Olav Førde**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**

Telefon: **+4794246240**

Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**

Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Tittel: **Takstingeniør.**

Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis.. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. 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.

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."

Informasjon om boligen

Adresse: **Ringveien 42, 1386 Asker**

Kommunenr: **3203**

Gårdsnr: **61**

Bruksnr: **496**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1978**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform teknet med takstein. Etasjeskille er med siporexplater. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År **1988**

Beskrivelse **2 etg ble utvidet mot nord med to nye soverom.**

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

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 byggeteknisk 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 tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	80	59 Romfordeling: Entre, kjellerstue, soverom, gang, Garasje, bad/vaskerom og 2 boder.	21 Romfordeling: Garasje.	0	0
1. etasje	93	93 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom.	0	0	39
Loft	53	35 Romfordeling: Loftstue og soverom.	18 Romfordeling: Kaldloft (brukes til lagring).	0	5
Totalt m²	226	187	39	0	44

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	78	53	25
Totalt m²	78	53	25

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en overbygd balkong i i 2 etg på ca. 4,6 m² (gulvareal er på ca. 12 m², men det er skråtak), en overbygd vestvendt terrasse på ca. 17 m² og en syd-østvendt takterrasse (over garasjetak) på ca. 22 m². Samtlige uteplasser og rekkverk er i trekonstruksjon. Fransk balkong på hovedsoverom i 2 etg. Kaldloft med tilgang fra soverom 2 på ca. 18 m². Garasje for en bil på ca. 21 m². Tomteareal på ca. 764 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."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, 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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Terreng rundt boligen er noe flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

6.3 Rom under terreng

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-2
<p>Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i rom under terreng (bod) indikeres noe forhøyde fuktverdier. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser trolig uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å måle fukt i vegger under terreng med jevne mellomrom slik at man kan forebygge eventuelle skader som kan oppstå dersom drenering ikke fungerer som tiltenkt.</p>	

6.4 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong, Terrasse, Takterrasse
<p>Det er etablert en overbygd vestvendt balkong i i 2 etg med tilgang fra loftstue på ca. 4,6 m2 (gulvareal er på ca. 12 m2 men det er skråtak), en vestvendt terrasse med tilgang fra stue og terreng på ca. 17 m2 og en syd-østvendt takterrasse (over garasjetak) med tilgang fra kjøkkenet og terreng på ca. 22 m2. Samtlige uteplasser og rekkverk er i trekonstruksjon. Fransk balkong på hovedsoverom i 2 etg.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>I 2025 ble det lagt nytt gulv på terrassen.</p>	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-1
<p>Rekkverket er lavere enn dagens standardkrav. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret. Balkongen og takterrassen med behov for overflatebehandling.</p>	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Inngangsdør i tre. Innvendige dører med slette dørblander. Balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass i vindu mot sør på kjøkkenet. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass og det kan dermed ikke utelukkes at det er flere vinduer med punktert glass i boligen, enn den som ble registrert på kjøkkenet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasaden ble ifølge eieren overflatebehandlet i 2022.	
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.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det gjøres likevel oppmerksom på at pipa som er med element pipeløp er fra byggeår, og er innkledd og ikke mulig å kontrollere eventuelle sprekke-dannelser.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

Delvis innredet / kaldloft

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/hebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-1

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon

Saltak

Type tekking

Takstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men det anbefales at man følger med, i tillegg til utvendige inspeksjoner, og kontrollere undertak for eventuelle lekkasjer.	

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning fra IKEA med hvite fronter. Innredningen består av underskap og høyskap. Fliser over benkeplate ved kokesonen. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vannlilførsel ved vannlekkasje).	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkenet fungerer slik den skal, men er noe utdatert med moderniserings behov.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde (mangler i utvendig trapp) enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.13 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran lett tilgjengelige plassert på bad/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 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.

6.14 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod under trapp.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn Elvia datert 09.09.2022, avvik ble utbedret og saken ble avsluttet med vedtak datert 21.10.2022.

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



Kursfortegnelse sikringsskap.

6:15 Varmtvannsbereeder



Varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Det er installert ny varmtvannsbereder i 2020. Den nye berederen ble plassert samme sted og ved bruk av eksisterende el-kurs med vanlig stikkontakt. For å unngå risiko for varmgang og brann, anbefales at berederen kobles til strøm med fast tilkobling.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er naturlig ventilasjon via luftspalter på vinduene og klaffventiler på yttervegg. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

6.17 Våtrom: Baderom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Vegger er delvis med fliser og malt panel. Panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eieren opplyser at det ble lagt nye varmekabler og gulvfliser i 2012.

Baderomssluk plassert delvis under badekaret.



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

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?	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-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?	Ikke kontrollerbart
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

Det er ikke mulig å undersøke membran og klemring rundt sluk fordi det er blitt påført ekstra flislim over dette området noe som gjør undersøkelsen umulig. Tettesjikt og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Ønsker man å fjerne badekaret, uten å oppgradere våtrommets tettesjikt (membran og sluk) anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap, gulvmontert klosett og frittstående badekar. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er en mindre fuktskade pga vannsøl, i enden av den korte benkeplaten inn mot vasken.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tiluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

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

Dokumentasjon

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

6.18 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, malt panel i vegger og himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Baderomssluk plassert under vaskeikum.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tiliggende bod (under trapp).

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. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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

Det er ikke mulig å undersøke membran og klemring rundt sluk fordi det er blitt påført ekstra flislim over dette området noe som gjør undersøkelsen umulig. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på sluk, membran og overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes og fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales dersom man utsetter renovering av rommet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett, gulvmontert klosett og vask i separat rom, og vaskeikum i stål. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Varmtvannsbereeder, vannmåler og stoppekran er plassert på rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

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. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

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

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

U. etasje

1. etasje



Loft





Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Olav Førde

9578-5999-4-1195470

2026-04-22 21:33:20



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Ringveien 42, 1386 ASKER	Meglerfirma Nordvik Asker
Selgere Olav Førde	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 6. august 1980	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: 7873962 Forsikret i: IF	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing. Knut Edvardsen Flislegging

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing. Knut Edvardsen Antatt år2000

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: Innkledning av pipe Blikkenslager Ett pipeløp tettet, vifte demontert Sandvika blikkenslagerverksted

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: AB Elektro/AB Entreprenør AS 26. juni , 2012 Nytt elektrisk anlegg

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 09.09. 2022

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing. Knut Edvardsen

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Sent på 80-tallet Ikke dokumentasjon

Feil og mangler

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

Nei

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: Ett vindu på kjøkken, antatt punktert

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

Eventuell kommentar: Alt står på fjell

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Et og annet sølvkre, en og annen maur - ikke nødvendig å ta i bruk skadedyrforsikringen

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Veiledende takstvurdering 1985

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i takstvurdering av Axel O. Berner 30.mai 1985.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 33-0024/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Olav Førde

Dato

2026-04-22

Identifikasjon

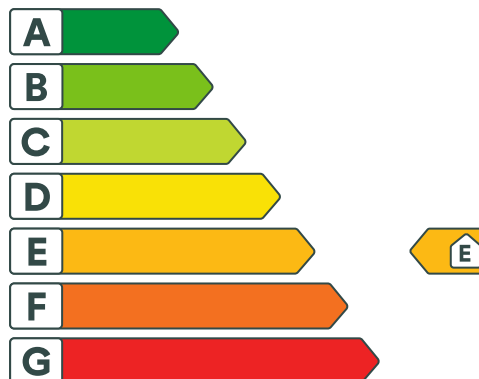
 Olav Førde



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



Adresse Ringveien 42, 1386 ASKER	
Dato for energimerking 18.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283352
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 149881719
Gårdsnummer 61	Bruksnummer 496
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1978	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 226,0 m²	Oppvarmet bruksareal 226,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
259,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
287,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år
65 051 kWh

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Trykt på selvkliperende papir

Arbeidssted (adr.) <i>Pensjonat 42 (del 30)</i>		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parcellnr.) <i>61/496 (37)</i>		
Arbeidets art <i>Bygging</i>	Bygningens art <i>Bygning</i>	Dato for søknad <i>27.98</i>	Dato for vedtak <i>7.10.98</i>	Sak nr. <i>395.73</i>
Byggherre <i>Helle og Olav Torvik</i>	Adresse <i>Pensjonat 42 Åsken</i>		Tit. <i></i>	
Anmelder <i>Per Edvardsen</i>	Adresse <i>Emt. Porsgrun 26</i>		Tit. <i>Åsken</i>	
Ansvarshavende <i>- " -</i>	Adresse <i></i>		Tit. <i></i>	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig planering

Arbeidet må være utført innen: *Des. 99*

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

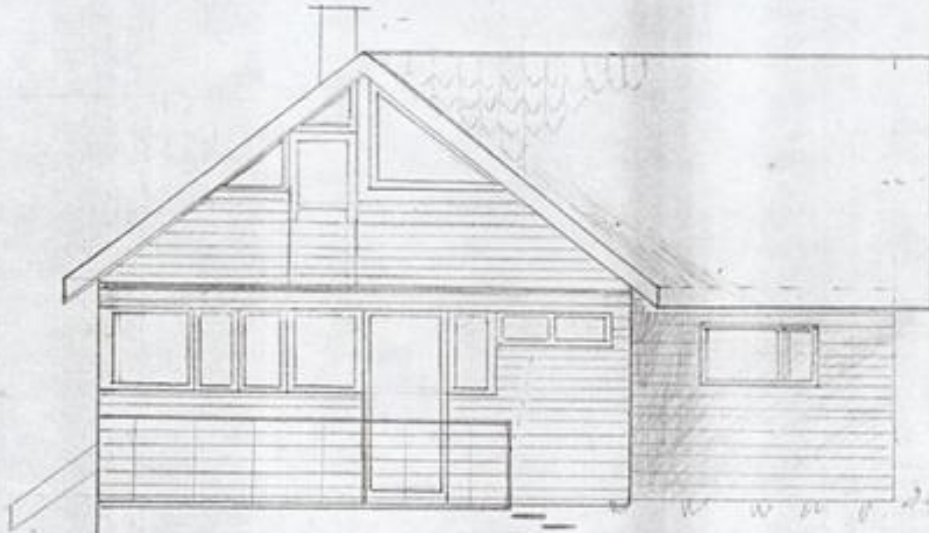
Sted og dato <i>Åsken egen vesen 27.9.98</i>	Stempel
Underskrift <i>Per Edvardsen</i>	

Sendes til

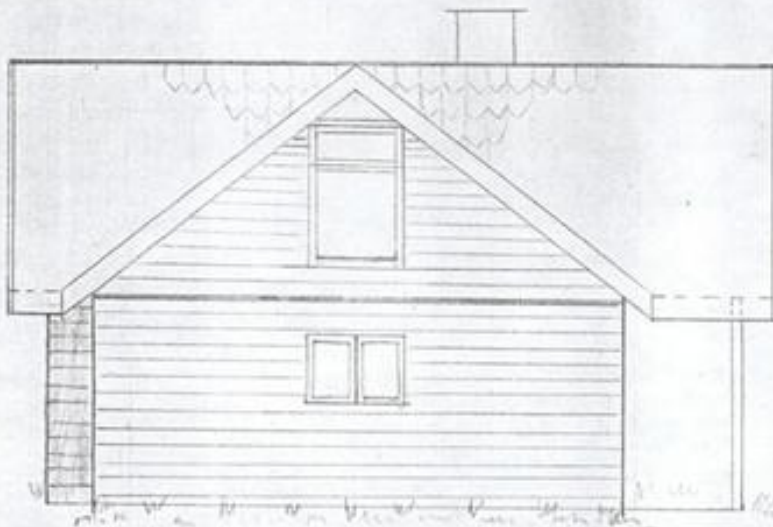
Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeføyvermyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Sørensen A/S, Oslo, 1-77

1
ASKER
BYGNINGSVEKST
003652 09.11.87



skisse
FASADE NORD-ØST.

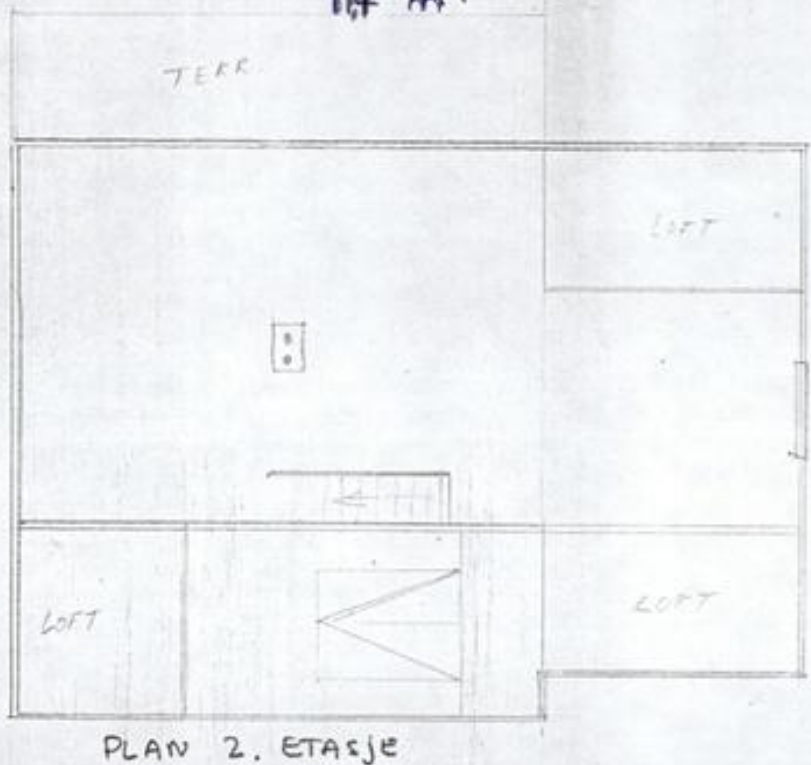
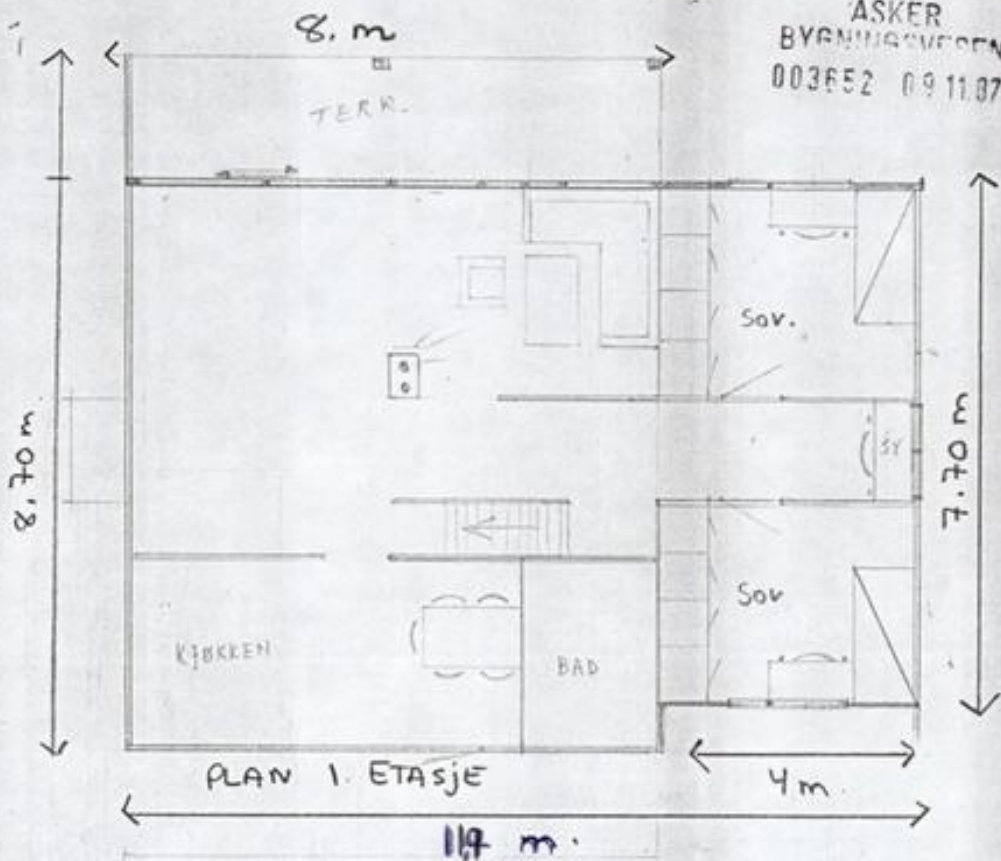


FASADE NORD-VEST

NETTE & OLAV FØRDE
RINGVN. 42, 1370 ASKER
Gnr. 61, bnr. 496

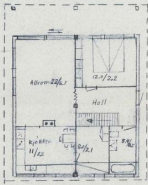
1:100

ASKER
BYGNINGSVESEN
003652 09.11.07

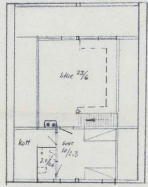


METTE & OLAV FØRDE
RINGV. 42, 1370 ASKER
Gnr. 61, bnr. 496

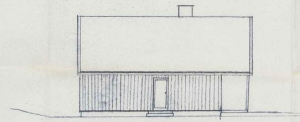
M = 1:100



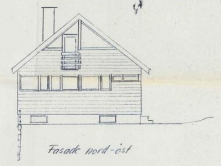
Plan 1. etage



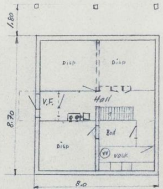
Plan 2. etage



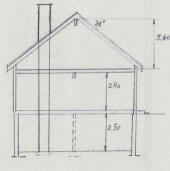
Fasade nord-vest



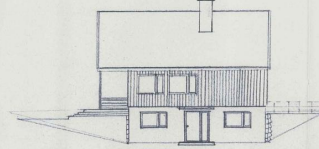
Fasade nord-ost



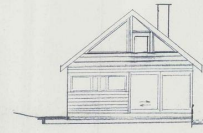
Plan kjeller



Snitt



Fasade sør-ost



Fasade syd-vest

utgått

ATVET
BYGGELOST
01.09.78 5.00112

2

Julehytte - 40/100
Holt og Ola i Førde,
Kjøytå 36, 11000
Nordre del, 700 61, 600 37
Boken 1978 med Bjørndal

MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER

(Tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 86a i bygningsloven av 18.06.65,
jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15.

Til bygningsrådet i

Asker

Melding om byggearbeider for

Eiendom (Byggested)	Grnr.	496	Festestr.	Seksjoner.	Skriv ikke her
	Adresse	Ringve 42, 1370 Asker			
Eier/fester	Navn	Olav Førde			Fødselsnr. (11 siffer)
	Adresse	Ringve 42			
	Postnr.	1370	Poststed	Asker	Telefon
Arbeidet utføres av	Navn	Ing. Knut Edvardsen			
	Adresse	Smt. Røyken 26			
	Postnr.	1370	Poststed	Asker	Telefon

Meldingen gjelder

Eiendoms- art Bl. § 100 F. kap. 40-2, 47, 49	<input checked="" type="checkbox"/> Boligeiendom	<input type="checkbox"/> Hytteeiendom			
	Meldingsordningen gjelder kun for bebodd bolig/hytteeiendom - gjelder ikke der det er byggeforbud/hytteforbud				
Arbeidets art Bl. § 86A F. kap. 15	Særskilt oppnådd må innsendes for				
	<input type="checkbox"/> Isbinder	<input type="checkbox"/> Oljelyst. anl.	<input type="checkbox"/> Helseanlegg	<input type="checkbox"/> Vannled.- anlegg	<input type="checkbox"/> Byggearb. over 30 m ²
	Tilbygg til	Oppføring av			
	<input checked="" type="checkbox"/> bolig/hytte	<input type="checkbox"/> garasje	<input type="checkbox"/> bod	<input type="checkbox"/> uthus	<input type="checkbox"/> båthus
	<input type="checkbox"/> Mindre huseiendom	<input type="checkbox"/> Annet (beskriv)			

Vedlegg som skal følge meldingen

Bl. § 94-2 F. kap. 15 F. kap. 32	<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan - påført naboens/lystboers navn	<input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Skiss	<input checked="" type="checkbox"/> Faser
	<input checked="" type="checkbox"/> Korrekt svar til naboens/lystboers Andre vedlegg	NB! Dette er avgjørende for om meldingsordningen kan benyttes - bruk s. 3 og 4 samt K-bl. 5104		
F. kap. 15	Krav til tegninger Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal være påskrift og/eller skravering gjøre rede for alle tekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter byggeforskriftens kap. 30, 31, 34 A og 38. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om pipel, isbinder m.v. etter kap. 40. Beskrivelser av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må framgå annen umiddelbart av beskrivelsen, eller ved hen- visning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.			

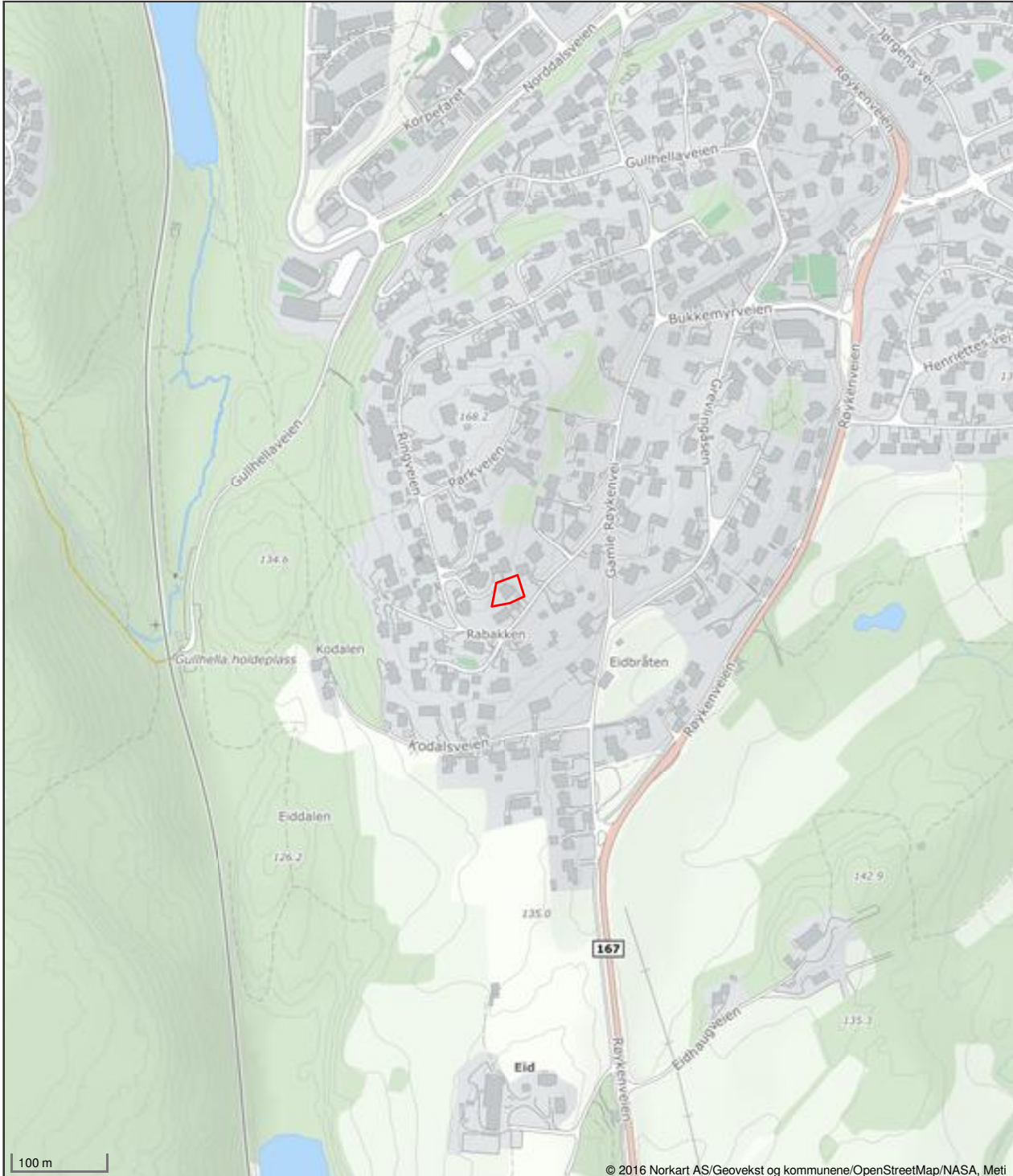
Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter bygningsrådet har mottatt meldingen. Kraver nabo/lystboer eller bygningsrådet behandling som saknål om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted: Asker Dato: 10/11-87 Underskrift: *Mette Førde* Olav Førde

* O.K. blanke 5103
Forsikr. Samt & Forenning A.S. Oslo T. 80

Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/496//



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: 61/496
Adresse: Ringveien 42
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

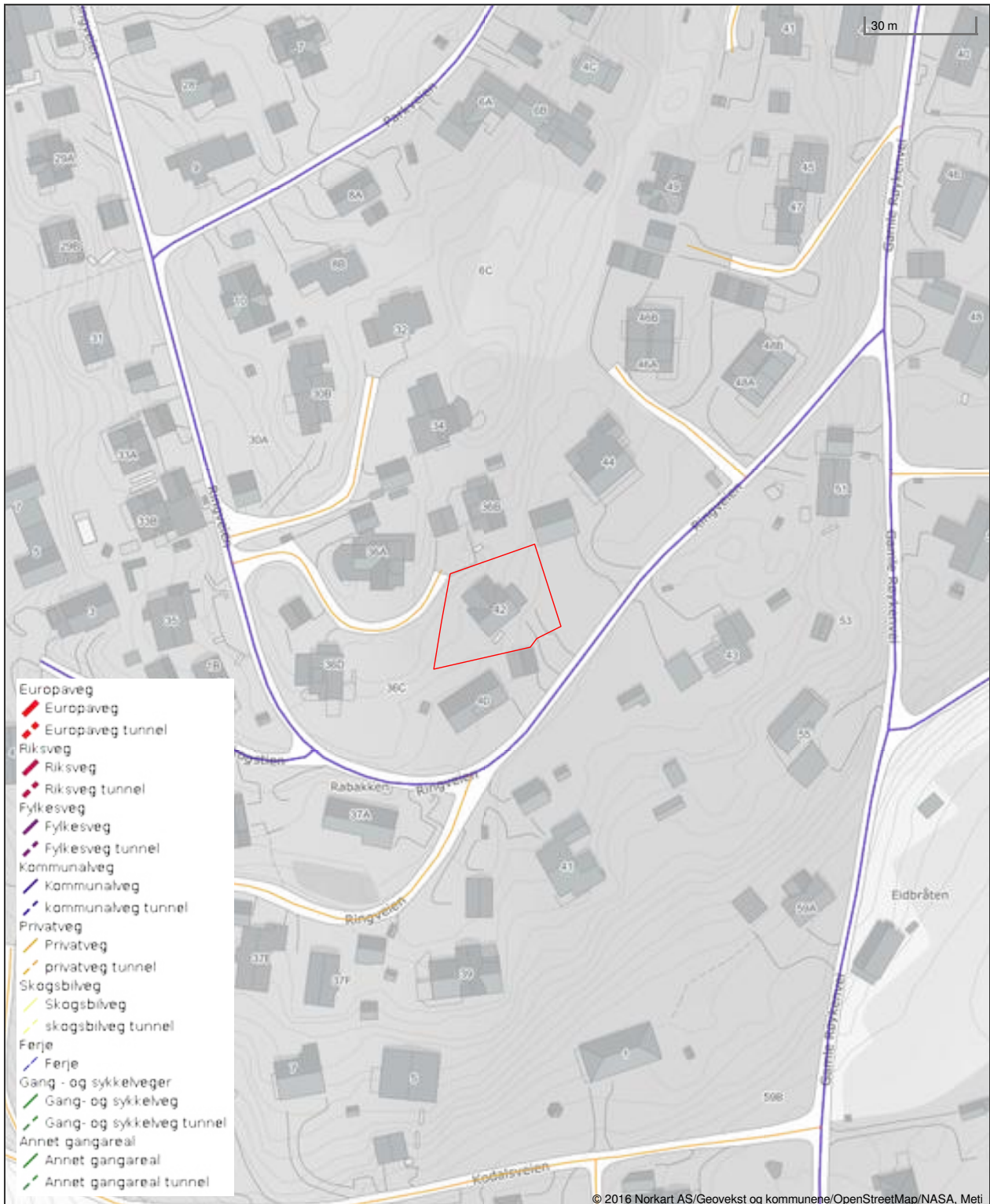
- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2026

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.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/496//



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

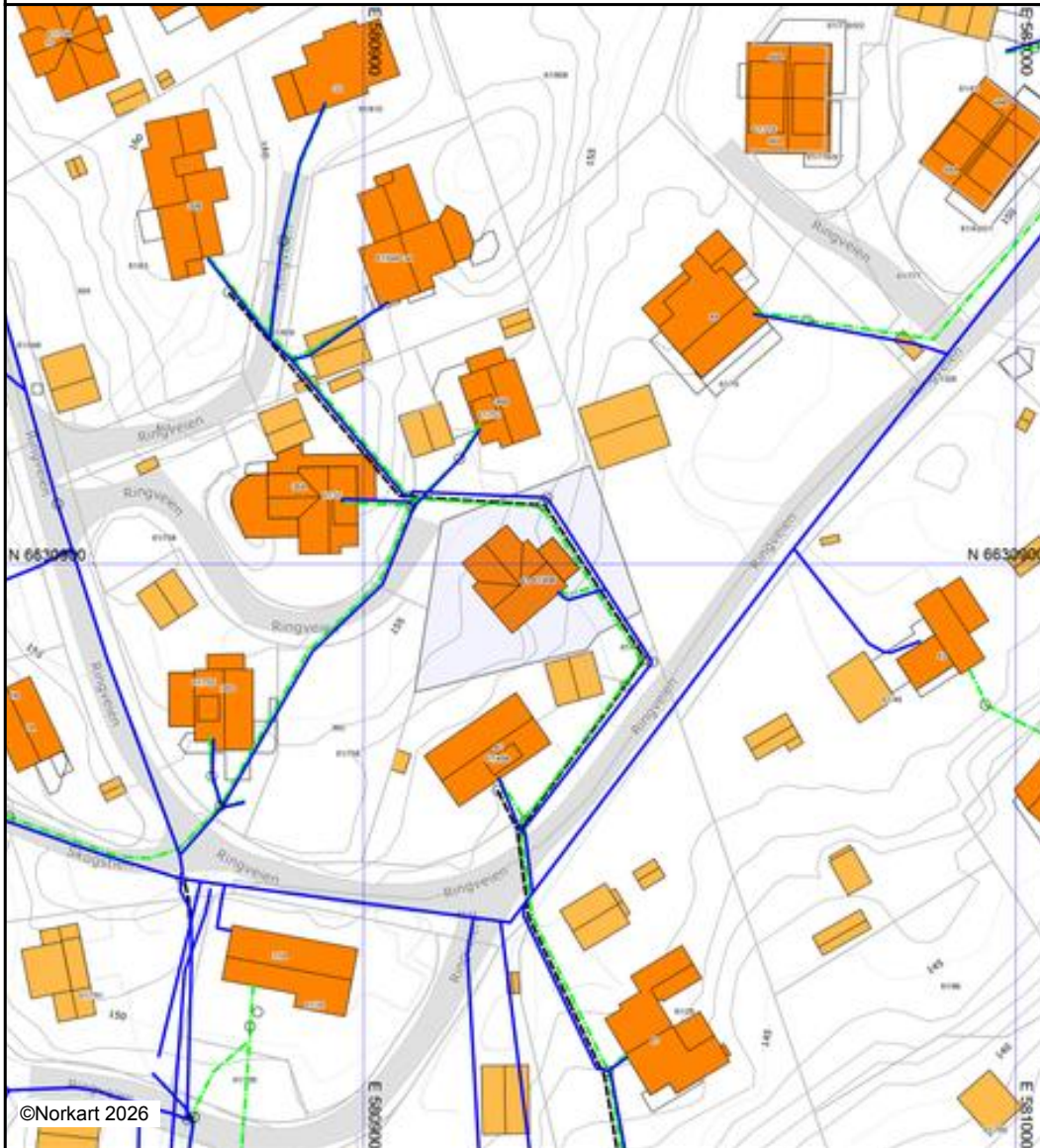
Eiendom: 61/496
Adresse: Ringveien 42
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/496
Adresse: Ringveien 42
Dato: 12.03.2026
Målestokk: 1:1000








UTM-32







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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Lekesplass
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan 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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Ringveien 42 1386 ASKER

Matrikkel: Gnr 61, bnr 496 (ideell andel 1/1) / Gnr 61, bnr 497 (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: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Hege Jøldal

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
h.joldal@nordvikbolig.no
976 78 363