

Skjellestadjordet 32



Velkommen til

# Skjellestadjordet 32



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

# ASKER/ HEGGEDAL

## Lekker og innholdsrik enebolig - kjeller m/ egen inngang- Barnevennlig blindvei og landlige omgivelser - Gode solforhold

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 9 500 000,- |
| Omkostninger | 238 850,- |
| Totalpris | 9 738 850,- |
| BRA-i | 252 kvm |
| Totalt BRA | 287 kvm |
| Soverom | 5 |
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Enebolig |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1986 |
| Megler | Andreas Solberg |
| Telefon | 454 41 638 |
| E-post | andreas.solberg@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Skjellestadjordet 32 - Velkommen til denne fine og innholdsrike eiendommen som ligger i et barnevennlig boområde med nærhet til marka med fine turmuligheter sommer og vinter, offentlig kommunikasjon som buss og tog og Heggedal Sentrum som har blomstret opp som et attraktivt nærsentrum. Her er det dagligvare, cafeer, restaurant, apotek, bibliotek m.m. Fra boligen er det kort vei til flere barnehager og skoler.

Høydepunkter:

- En flott familiebolig over 2 plan + innredet kjeller
- Fine uteplasser og gode solforhold
- Barnevennlig område
- Nær marka med supre turmuligheter sommer og vinter
- Gangavstand til buss ( ca 3 min )
- Gangavstand til Heggedal stasjon
- Ca. 15 med bil til Asker Sentrum

Velkommen til visning!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 252 kvm |
| BRA-e: | 35 kvm |
| Totalt BRA: | 287 kvm |
| TBA: | 93 kvm |

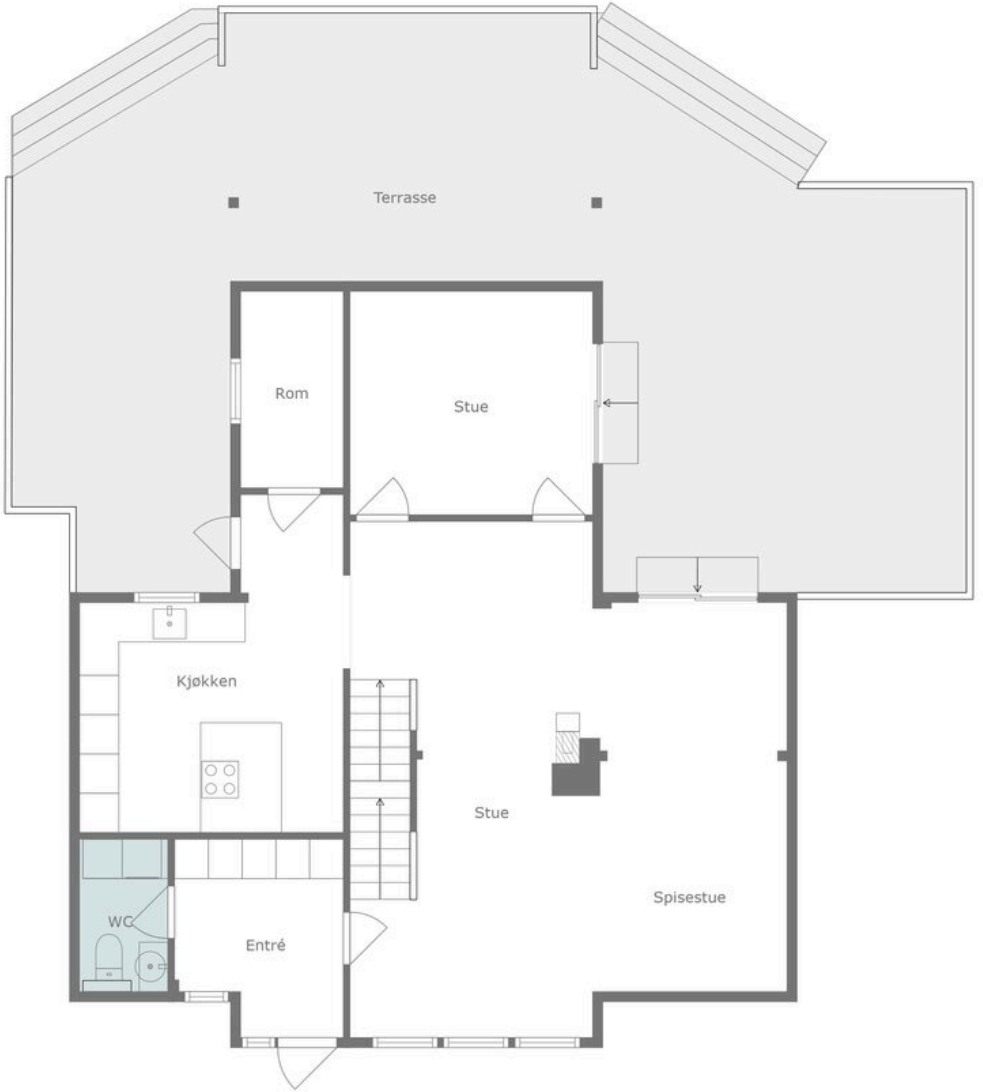
Beskrivelse

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 78 kvm. Hovedbad, garderobe, treningsrom m/trapp og 1 soverom. Hybel: kjøkken, stue, bad gang og 1 soverom. (Se punkt "ferdigattest" ang. pågående søknad hos kommunen)
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Kjøkken, spisestue, stue m/trapp, vaskerom/toalett, bod og gang. (Se punkt "ferdigattest" ang. pågående søknad hos kommunen)
BRA-e: 12 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 83 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Loftstue m/trapp, lekerom, bad, bod, gjesterom og 3 soverom. (Se punkt "ferdigattest" ang. pågående søknad hos kommunen)
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong mot øst og balkong mot vest. (Se punkt "ferdigattest" ang. pågående søknad hos kommunen)

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Garasje.
Total BRA: 23 kvm.




Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

1.etasje




Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

2.etaje




Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Underetasje























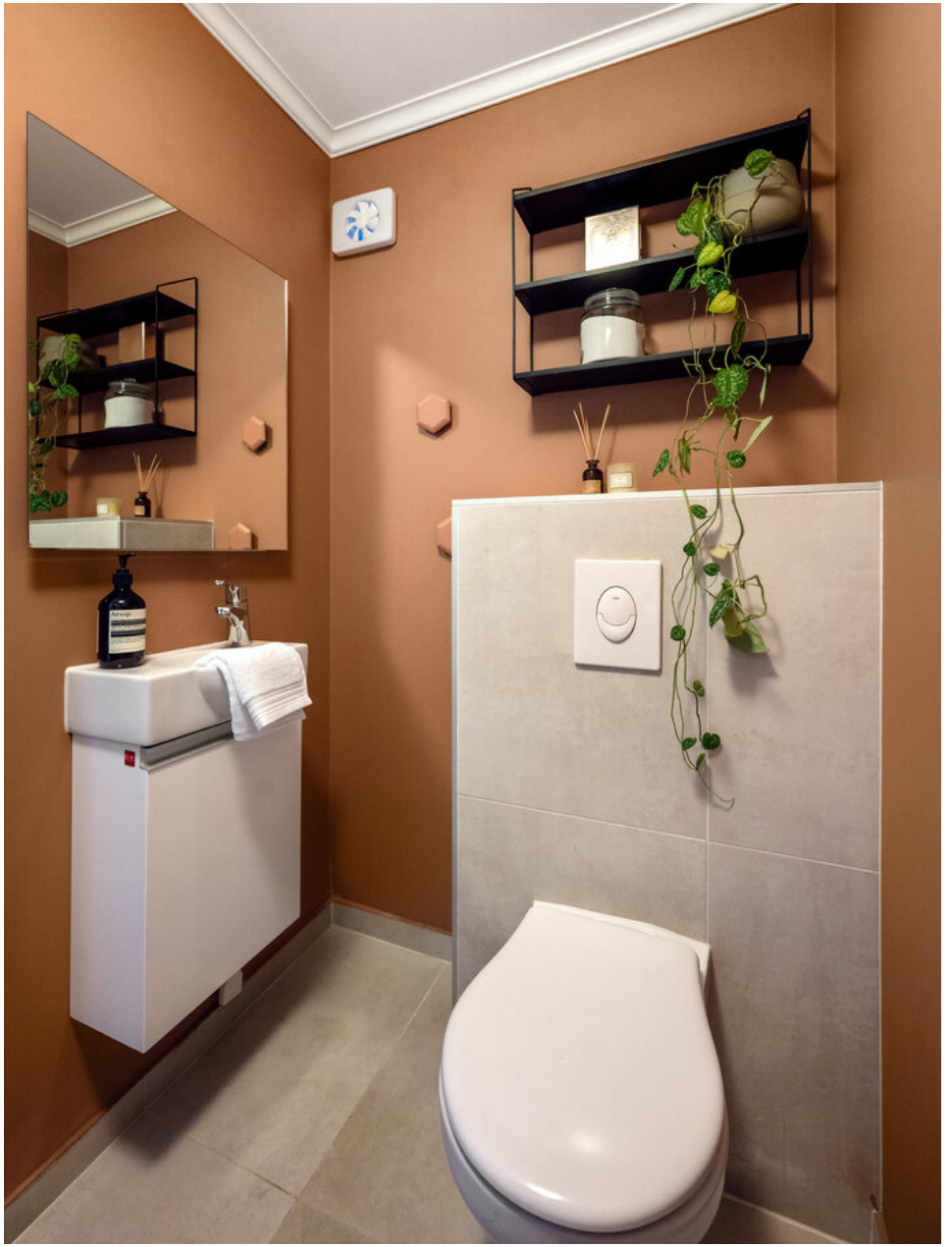
































































Informasjon

# Skjellestadjordet 32

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
56-0088/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Skjellestadjordet 32, 1389 HEGGEDAL
Gnr 81, bnr 123 / Gnr 81, bnr 106 (ideell andel 1/19) / Gnr 81, bnr 136 (ideell andel 1/19) / Gnr 81, bnr 137 (ideell andel 1/19) / Gnr 81, bnr 138 (ideell andel 1/19) i Asker kommune

### Selgere
Pål Gustav Kiese-Eriksen
Tina Kiese-Eriksen

### Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1986

### Etasje
3

### Antall soverom
5

### Arealer
BRA-i: 252 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 287 kvm
TBA: 83 kvm

**Beskrivelse:**
Bolig
Kjeller:
BRA-i: 78 kvm. Hovedbad, garderobe, treningsrom m/trapp og 1 soverom.

Hybel: kjøkken, stue, bad gang og 1 soverom. (Se punkt "ferdigattest" ang. pågående søknad hos kommunen)
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Kjøkken, spisestue, stue m/trapp, vaskerom/toalett, bod og gang. (Se punkt "ferdigattest" ang. pågående søknad hos kommunen)
BRA-e: 12 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 83 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Loftstue m/trapp, lekerom, bad, bod, gjesterom og 3 soverom. (Se punkt "ferdigattest" ang. pågående søknad hos kommunen)
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong mot øst og balkong mot vest. (Se punkt "ferdigattest" ang. pågående søknad hos kommunen)

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Garasje.
Total BRA: 23 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal
---

Byggesaker som er sendt Asker kommune i 2025, ingen av disse er godkjent eller har fått ferdigattest.
Kjeller: Bruksendring fra gang til soverom pga. fasade endring med nytt vindu som rømningsvei.
1 etasje: Tilbygg stue (under overbygget terrasse) og bruksendring fra bad til bod.
2 etasje: Endring rominndeling, fasade endring nord/vest og sør/øst nye vinduer og bruksendring av krype- / garasje loft til bad, bod
og gjesterom.

## Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:
2 etasje: Loftstue m/trapp, lekerom, bad, bod, gjesterom og 2 soverom. (Se punkt "ferdigattest" ang. pågående søknad hos kommunen)
1 etasje: kjøkken, spisestue, stue m/trapp, vaskerom/toalett og gang. (Se punkt "ferdigattest" ang. pågående søknad hos kommunen)
Kjeller: Hovedbad, garderobe, treningsrom m/trapp og 1 soverom. Hybel: Kjøkken, stue, bad gang og 1 soverom. (Se punkt "ferdigattest" ang. pågående søknad hos

kommunen)

## Standard

Dette er en innholdsrik enebolig over tre plan med god planløsning. Fra hovedinngangen kommer man inn i en hyggelig entre herfra er det praktisk tilgang til gjestetoalett/vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre inn i boligen kommer man til en stor romslig stue med plass til både spisestue og sofahjørne. Her er det montert varmepumpe på veggen i tillegg til peisovnen som varmer godt på kaldere dager og skaper lun og koselig stemning. Gjennom glass skyvedøren er det utgang til terrassen som strekker seg rundt flere sider av eneboligen. Mellom stue og kjøkken er det plass til et frokostbord innenfor påbygget som i dag er innredet som en TV-stue. Fra TV-stuen er det også utgang til terrassen. På kjøkkenet er det lagt opp til gode arbeidsflater og godt med skap og benkeplass. Den ene veggen på kjøkken er bygget opp med mørk kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og stekeovner. Det er i tillegg bygget kjøkkenøy med lys benkeplate, steketopp med innebygget ventilator og spiseplass i barløsning. Perfekt for de raske frokostene eller hverdagsmåltidene. Fra kjøkkenet er det også utgang til terrassen - så her er det enkelt å ta med seg måltidene ut.
Ved siden av kjøkkenet er det gamle badet gjort om til hjemmekontor.

Fra entréen går det trapp opp til andre etasje. Overetasjen er innredet med 2 soverom, i tillegg til 3 store rom som i dag er innredet som stue og lekerom. Det ene soverommet og lekerommet har utgang til hver sin balkong. Her kan man nyte hhv morgensol og kveldssol. I den delen av andre etasje som ligger over garasjen er det opprettet et bad som er innredet med dusj, toalett og servant.

Når man kommer ned trappen til underetasjen kommer man rett ned til rommet som i dag er innredet som treningsrom. Herfra er det pene doble glassdører med sorte detaljer til soverommet. Glassdørene sørger for godt med dagslys til treningsrommet. Fra treningsrommet kan man også gå via walk-in garderoben inn til hovedbadet. Hovedbadet er innredet med badekar, dobbel dusj, vegghengt toalett, dobbel servant i skuffeinnredning og speilskap med integrert belysning. Husets varmtvannsbereder er også plassert her.
Fra trimrommet er det videre tilgang til praktikantdelen som er opprettet i underetasjen.
Hybel inneholder soverom med plass til seng, skrivepult og garderobe, kjøkken med spiseplass, bad innredet med dusj, toalett, servant og egen nisje for vaskemaskin og stue. Det er inngang til hybel via kjellertrappen på utsiden av huset. Denne er ikke godkjent, se punkt "ferdigattest"

Tomten rundt boligen er pent opparbeidet. Gårdsplassen er delvis asfaltert og delvis gruset. Her er det god plass til å parkere flere biler. Tomten er ellers pent opparbeidet med plen, plantekasser, terrasse som strekker seg rundt flere sider av huset, egen solplatting nede på plenen og lekeplass. Her er det gode solforhold hele dagen og man kan flytte rundt etter solen eller skyggen - alt etter hva man foretrekker. Terrassen er romslig og det er naturlig å møblere flere soner rundt huset.

Det er plass til en bil i garasjen. Det er montert elbillader i garasjen.

Det gjøres oppmerksom på at det er gjort en del endringer på huset som er søknadspliktig. Det er sendt inn søknad til kommunen, men søknaden er pt ikke behandlet. Se ytterligere informasjon ang søknaden under pkt.  Ferdigattest.

## Parkering

Egen garasje med plass til en bil og elbillader. Ellers god plass til parkering av flere biler på egen gårdsplass.

## Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg - 2022 Rør, sluk, membran, VK, lys og avtrekk og fliser er gjort på dugnad / egeninnsats (se bilder for fullstendig dokumentasjon) Vaskerom 1 etg - 2023 Snedsrud og Pedersen AS - Fordelerskap, vannrør, avløpsrør, vegghengt toalett og sluk (se samsvarserklæring) Membran, VK og fliser er gjort på dugnad / egeninnsats (se bilder for fullstendig dokumentasjon) Bad u.etg - 2025 Snedsrud og Pedersen AS - Fordelerskap, vannrør, avløpsrør, sluk og vann badekar, VVB, vegghengt toalett, servanter, armatur dusj x2 (se samsvarserklæring) Oslo Electro Company AS - Spotter tak, lys speil, stikk servantskap, VVB kobling, massasje bad, avtrekksvifter, tilkobling av VK m/ termostat (se samsvarserklæring) Membran, VK og fliser er gjort på dugnad / egeninnsats (se bilder for fullstendig dokumentasjon) Bad u.etg utleiedel - 2025 Snedsrud og Pedersen AS - Fordelerskap, vannrør til utekran, vannrør og avløpsrør vaksemaskin, vannrør til kjøkken 1 etg. (se samsvarserklæring)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se total forklaring overfor - membran og fliser er gjort på dugnad / egeninnsats (se bilder for fullstendig dokumentasjon)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp på vaskerom, bad u.etg og bad utleie u.etg - Snedsrud og Pedersen (se samsvarserklæring) Se total forklaring overfor - membran, fliser og vann og avløp (bad 2 etg) er gjort på dugnad / egeninnsats (se bilder for fullstendig dokumentasjon)

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Enkelte takstein byttet i blikk-renner mot veien (nord-øst) begge sider inntil VK i takrenne ble montert. Etter dette har det ikke vært noen problemer. Byttet også gavel og vindskier fasade nordvest. Terrasse utvidet og skiftet bord, samt skiftet bord på veranda syd-vest. Ilsted kjeller fjernet og murt igjen, peis flyttet og byttet side av pipe, brannmurplate satt opp. Solplatting bygget ned mot bekk. Plantekasser bygget ned mot bekk. Ellers alle øvrige endringer - kjøper bes sette seg inn i vår totale søknad Asker kommune for bruks og fasadeendring (vedlegg)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier beskriver dette som utført i 2018. Nåværende selger antar at arbeidet er gjort av faglært, og kan bekrefte at det er synlig grunnmurspapp med klemmlist rundt om grunnmur der han har vært.

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: Foreligger det en samsvarserklæring? Ja, spesifisert under: Asker elektriske (tidligere eier opplyser i sitt egenerklæringsskjema). Spotter kjøkken, elbillader garasje samt øvrige arbeider. Minel Kreativ Elektro Ski AS - Bytte av sikringsskap med tilhørende sikringer, hoveddel og utleiedel. Oslo Electro Company AS - Bad u. etg - Spotter tak, lys speil, stikk servantskap, VVB kobling, massasje bad, avtrekksvifter, tilkobling av VK m/ termostat. Utelamper, avtrekksvifte vaskerom, stikk og lys kontor Øvrige

endringer uten samsvarserklæring er - lysstyring med trådløse brytere flere rom, oppheng av nye lamper, ekstra stikk gjesterom, alt elektrisk arbeid loft garasje - VK & folie (loft garasje, bad 2 etg, vaskerom, stue, tv stue, kjøkken bad u. et), lys og vifte bad 2 etg, kjøkken - tilkobling av platetopp, komfyr, micro, stikk kjøkken. Dette er utført på dugnad / egeninnsats og det foreligger ikke samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei
Eventuell kommentar: Ingen tilsyn i vårt eie

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker elektriske - 2019 (opplyst av tidligere eier i egenerklæringsskjema).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk rørteknikk AS - spylte vanninntak, grunnet fall i vanntrykk. Viste seg å være igjengrodd amborringsklammer (skjøtestykke på vanntilkobling ca 15m utenfor husets grunnmur. Se utfyllende informasjon ovenfor med samsvarerklæring fra Snedsrud og Pedersen, samt bad 2 etg. (dugnad og egeninnsats)

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: Tilbygget garasje samt utvidet huset syd-vest. Tegninger godkjent 22. juni 1998. Hans-Christian Anstad

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? Radonmåling utført etter at forrige eier skrev om noe høyere radonnivåer 2014 151 Bq/m3 (oppgitt i tidligere eiers egenerklæring) Vi gjennomførte en måling på radon med sporfilm 26.12.20- 15.03.21 med høyeste mårsmiddelverdi på 190 Bq/m3 og høyeste verdi 250 Bq/m3, utbedret så med radonavsug av såle, Radonmannen. Radon målt etter dette med sporfilm 02.12.21-05.02.22 Høyeste årsmiddelverdi 84 Bq/m3, gode verdier og god effekt. Unntaket er soverom kjeller, høyeste målerverdi 110 Bq/m3) Rommet var fremdeles for høy verdi, men er
utbedret med 1 stk lufteluke. Etter at luke ble satt inn viser Airthings Wave i snitt fra 14.04.25-21.04.25 en verdi på 10,4 Bq/m3 med høyeste målerverdi 31 Bq/m3 (se vedlegg)

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Noe dårlig trekk i ildsted ved oppfyring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Sprekker i grunnmur ved varmepumpe (forevist takstmann, og også innlemmet i hans rapport). Noe knirk og ujevnheter i gulver 1 og 2 etg samt loft garasje.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Leser i kommunens dokumenter at det tidligere har vært en uheldig hendelse med tilbakeslag av soil i kjeller grunnet spylebil i naboens avløp (utbedret av eksternt saneringsfirma)

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. Ja
Beskriv: Tidligere eier har beskrevet rotter / jordrotter i hekk mellom Skjellestadjordet 32 og Skjellestadjordet 30 samt ved utvendig åpent sluk utvendig, utenfor utleiedel. Nye eier utbedret med det samme, ved å tette sluk med slukrist (var ikke montert!) og satt ned jordspyd med lyd i hekk. Eier har aldri sett skadedyr ved eiendomen selv.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Tidligere eier skrev i sin egenerklæring at det var fukt og kondens fra gammel "Villa-vent" løsning. Vi utbedret derfor dette ved å lokaliserte vilavent i vegg 2 etg, som vi demonterte samt tettet og isolerte etter. Ikke opplevd utfordringer etter dette.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Nei
Eventuell kommentar: Skattefri inntekt på 12 000,- pr mnd i utleie av en del av huset, som har egen inngang. Dobbel gips lagt på vegger og i tak (med montert takbøyler).

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2025 - Oversvømmelse fra bad 2 etg, da datter 6 år badet i babybadekar som ble satt over sluket. Vannet fylte hele baderom 2 etg før det rant over oppbrett og ned etasjeskillet til tak og vegg kjøkken. Skade på tak og isolasjon kjøkken, noe vannskade vegg og gulv. Utbedret med at himling og isolasjon tak kjøkken ble revet, 3kw byggetørker med plastavgrensing, tørket i 48 timer. Når vannskaden var trøket ble ny isolasjon satt inn, tak gipset og helsparklet med duk, samt vegger pusset og sparklet. Gulv ble byttet enkelte steder der laminat var ødelagt. Maler og sparklerarbeid utført av håndtverker. Riving, tørking og gulv fikset på dugnad og egeninnsats.

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? Tidligere salgsannonse sier Bra/p-rom 257/218. Sist endret 02 juli 2020

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja
Beskriv: Pr skrivende stund 05.06.25 mangler dette da søknaden ikke er påbegynt eller godkjent av kommunen. Ny eier bes sette seg inn i dokumentasjonen innsendt. Søker fraskriver seg ansvar for at endringer i søknad blir godkjent, og ansvar for godkjenning, tilbakestilling eller utbedrer påhviler ny eier.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Søppelskur er oppført i ytterkant av tomtegrensen og står noe utenfor eiet grunn

Bygningssakkyndig
Are Viggen

## Byggemåte

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.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Kjeller etasje, gulv betong og vegger i støpt multielement / Leca.
Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag.
Yttervegger 1 og 2 etasje bindingsverk liggende tre panel.
Sal takkonstruksjon av bjelker og takstoler. Lufting av loft.
Tak tekking betong takstein.
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i plast og stål.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
TG2 grunnet alder og slitasje utvendig kledning.

3.1 Vinduer og ytterdører
TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og terrasse / balkong dører fra 1987.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
TG2 grunnet alder og slitasje betong takstein, lekter / sløyfer og undertak.

4.3 Renner, nedløp og beslag
TG2 grunnet alder og slitasje beslag, grad renner og renner.
Dette avviket bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
TG2 grunnet lav høyde rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.

8.1 Etasjeskillere
TG2 grunnet manglende rekkverk 1 side trapper.

10.1.3Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

10.2.3Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 grunnet manglende fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

10.3.3Hoved bad kjeller. Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

10.4.1Hybel bad kjeller Overflate vegger og himling
TG2 grunnet alder og slitasje.

10.4.2Hybel bad kjeller Overflate gulv
TG2 grunnet alder, svakt fall til sluk og svakt fall fra terskel til sluk.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 grunnet manglende fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
10.4.3Hybel bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 grunnet alder og slitasje membran fra 1987.
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin, tørketrommel, frittstående kjøleskap kjeller og vaskemaskin kjeller medfølger ikke

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

Medfølger ikke:
- Dyrelampe x 2 på hvert barnerom
- 3 stk AP nettverkspunkt + innredning (modem, switcher, raspberry pi) i serverskap
- Oppblåsbar badestamp tilhørende dusj
- Ladekabel til elbiillader

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

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut som en enhet.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

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

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

solenergi, biobrensel og fjernvarme.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- 2.etasje: Varmekabler på bad, varmefolie på gjesterom, øvrige rom panelovner.
- 1 etasje: Varmekabler på vaskerom / gang, øvrige rom varmefolie, luft til luft varmepumpe og peisovn i stue.
- Kjeller: Varmekabler på hovedbad og hybelbad, øvrige rom faste og løse panelovner.
- Varmtvannsbereder plassert på hovedbad.

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. 41.200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 18 118,-pr. 2024

Vann og avløp faktureres etter egen vannmåler.

### Velavgift

Kr 1 000,- pr. år

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Forsikring
- Strøm
- Kommunale avgifter kr 18.118 /år
- Fiber fra NextGenTel, 500 / 500 mbps, 718 kr/mnd (inkl router leie)
- Velavgift kr 1.000/år

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 405 120,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 620 481,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Watercircles Forsikring
Polisenr: 101317006

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 023 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med asfaltert og gruset gårdsplass. Fin hage rundt huset og flere solrike uteplasser. Forøvrig pent beplantet med gressplen, busker og

planter. Tomten ligger solrikt til i blindvei.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

### Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Radonmåling utført etter at forrige eier skrev om noe høyere radonnivåer. Radon målt 26.12.20- 15.03.21 med høyeste mårsmiddelverdi på 190 Bq/m3 og høyeste verdi 250 Bq/m3, utbedret så med radonavsug av såle, Radonmannen  Radon målt etter dette med sporfilm 02.12.21-05.02.22 Høyeste årsmiddelverdi 84 Bq/m3, gode verdier og god effekt. Unntaket er masterbedrom høyeste målerverdi 110 Bq/m3) (se egen rapport) Rommet var fremdeles for høy verdi, men er utbedret med 1 stk lufteluke (1 stk totalt i rommet).

Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Skjellestadjordet 32 ligger naturskjønt og fint til i Heggedal i Asker. Her bor man med marka som nærmeste nabo og det er ypperlige forhold for flotte turer både sommer og vinter i Kjekstadmarka. Heggedal sentrum har vært i utvikling de siste årene og tilbyr servicetilbud som daglivarebutikker, cafeer, bibliotek, frisør og mye mer. Heggedal hovedgård er en idyllisk og fredet gård som ligger like ovenfor sentrum. Denne kan leies ved ulike arrangementer. Av aktiviteter kan det nevnes Transmator'n sykkelpark, Tuftepark og Gjellum badestrand. På Dikemark finnes det også volleyballbane og flere fine badeplasser. På vinteren er det en fin turskøytebane på Dikemarksvannene. Her er det et variert tilbud for hele familien. For mer shopping er det ca 10 min kjøring til Asker sentrum med alt av servicetilbud.

Eiendommen sokner til Solberg barneskole og Hovedgården ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Kistefossdammen, Vikingjordet og Heggedalskogen barnehager.

Det er ca 1,5 km til Heggedal togstasjon for tog mot Asker og ca 300 m til Skjellestad bussholdeplass.

### Bebyggelse

Området består for det meste av eneboliger og rekkehus.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.11.1993.

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 godkjente og byggemeldte tegninger datert 1986 og 1998. Disse stemmer ikke med dagens bruk. Nåværende eier sendte inn søknad om bruksendringer og fasadeendringer den 06.03.25 og forventer svar fra Asker kommune. Dersom søknadsprosessen ikke er fullført innen overtakelse overtar kjøper ansvaret for videre saksgang.  Kjøper påtar seg risikoen for om denne blir godkjent eller ikke samt risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

1. etasje: Det er bygget ut et tilbygg på ca. 6 kvm fra stue/spisestuedelen, dette er ikke byggesøkt. Opprinnelig grovkjøkken er åpnet og innredet som en del av kjøkken/stuedel, og opprinnelig bad er gjort om til kontor/spisskammers.

2. etasje: Det er bygget veranda ut fra soverommet mot vest, dette er antatt søknadspliktig og ikke godkjent. Dagens loftsstue var opprinnelig hems og opprinnelig bad er flyttet til loft over garasje. Loftet over garasjen er nylig innredet med bad, bod og loftstue. Loft på nordsiden er også innredet i dag innredet som soverom, men er ikke godkjent til dette - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak men tiltaket er ikke byggesøkt.

Kjeller: Kjelleren er i dag innredet som bad, bad/vaskerom (opprinnelig godkjent), trimrom (opprinnelig godkjent), kjøkken, soverom, kjellerstue og gang. Alle rom i kjeller m/hybel, bortsett fra bad/vaskerom og trimrom er opprinnelig godkjent som boder og hobbyrom - Bruksendring fra  tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak men tiltaket er ikke byggesøkt.

Det er satt inn flere vinduer på boligen som ikke fremkommer på de opprinnelige tegningene, dette er fasadeendring og er antatt søknadspliktig.

Alle disse punktene er inkludert i selgers søknad om bruksendring/fasadeendring til kommunen.

Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

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

Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser
Delarealer Delareal 1 023 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 1 023 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 595 m
KPAngitt Hensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_1

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

Reguleringsplaner
Id 0220177B
Navn Del av Skjellestad, GNR.81, BNR.89, 105 og 106
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.08.1979
Bestemmelser
Delarealer Delareal 1 023 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

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

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

## Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/81/123:
29.07.1980 - Dokumentnr: 15916 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:81 Bnr:106

01.01.2020 - Dokumentnr: 1274061 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:81 Bnr:123

01.01.2024 - Dokumentnr: 100085 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:81 Bnr:123

29.07.1980 - Dokumentnr: 15916 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:81 Bnr:106

### 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.

Se punkt ferdigattest vedr. endringer som er gjort på eiendommen og info vedr. søknad til Asker kommune.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 750,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave + gratis veiledning med stylist kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - boligstyling kr. -2 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr. stk - Alle privatvisninger gratis kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 155 040,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 6. juni 2025

### Megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45441638

## Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

# Skjellestadjordet 32

# Skjellestadjordet 32

Nabolaget Skjellestad/Sætre - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Solberg skole (1-7 kl.)** | 101 elever, 7 klasser | 5 min 🚗 2.9 km |
| **Heggedal skole (1-7 kl.)** | 487 elever, 25 klasser | 6 min 🚗 3.3 km |
| **Hovedgården ungdomsskole (8-10...** | 258 elever, 13 klasser | 26 min 🚶 1.9 km |
| **Asker videregående skole** | 486 elever | 13 min 🚗 8.6 km |
| **Røyken videregående skole** | 820 elever | 16 min 🚗 8.8 km |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Skjellestad** | Linje 280 | 4 min 🚶 0.3 km |
| **Heggedal stasjon** | Linje L1 | 20 min 🚶 1.5 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 1 t 9 min 🚗 |

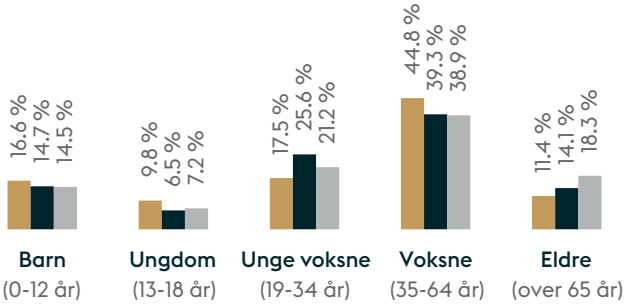
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Kistefossdammen barnehage (1-5...** | 95 barn | 27 min 🚶 1.9 km |
| **Vikingjordet barnehage Åmotåse...** | 72 barn | 28 min 🚶 2 km |
| **Heggedalskogen barnehage (1-5 ...** | 44 barn | 7 min 🚗 3.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Heggedal** | 24 min 🚶 |
| **Coop Extra Heggedal** | 6 min 🚗 |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Skjellestad/Sætre | 768 | 296 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 72/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

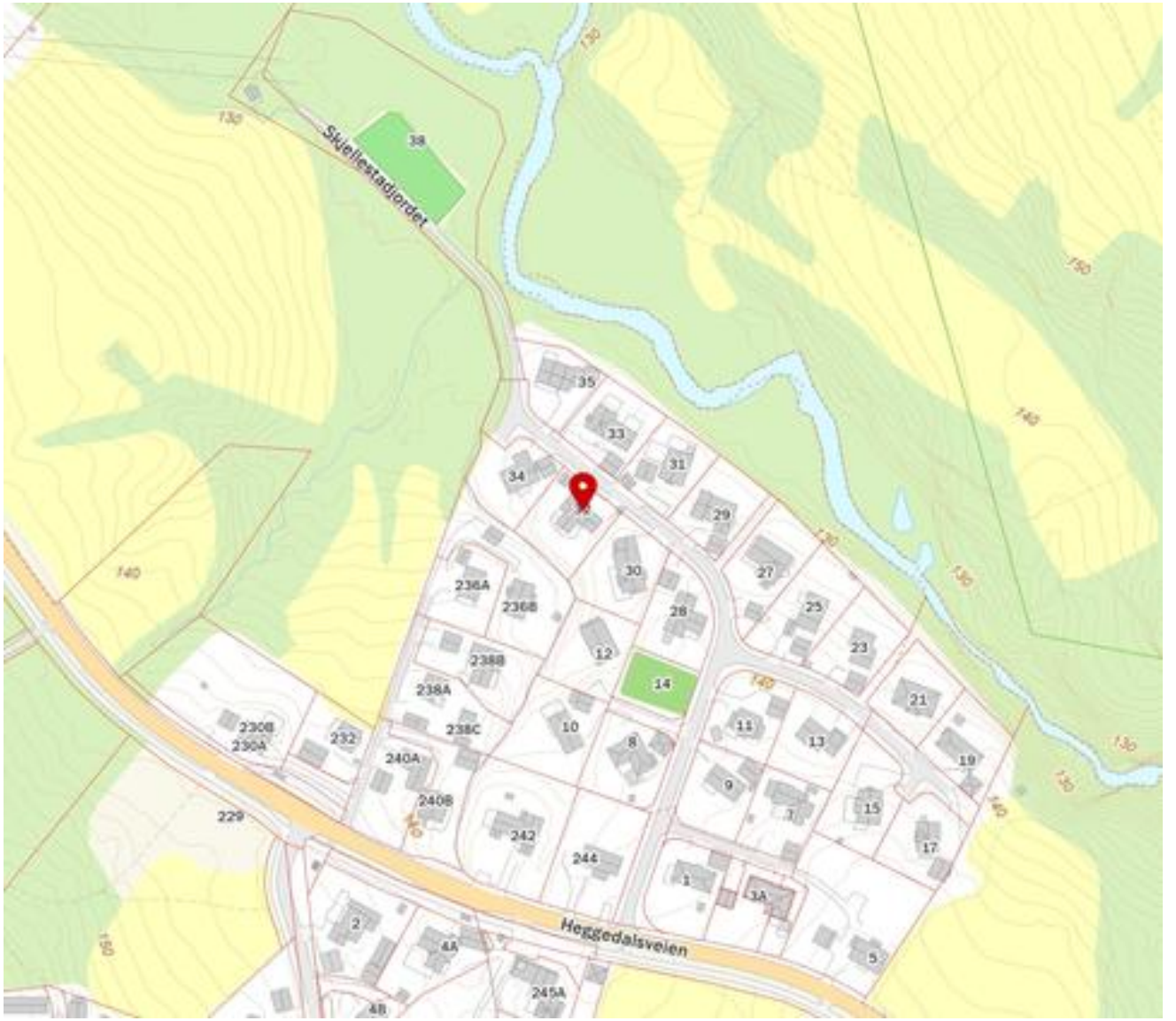
## Sport

| | |
|---|---|
| Skjellestad ballplass | 2 min |
| Gml. Heggedalsvei ballplass | 12 min |
| Feel24 Heggedal | 24 min |
| Actic Slemmestad | 11 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

### Støynivået
Lite støynivå 95/100

### Gateparkering
Lett 89/100




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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Enebolig**
**Skjellestadjordet 32**
**1389 Heggedal**

www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 21 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 12 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 1 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Are Viggen**
Dato: 30/04/2025

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.





**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3:**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:81, Bnr: 123 |
| **Hjemmelshaver:** | Tina og Pål Kiese-Eriksen |
| **Tomt:** | 1.023 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | Offentlig / privat |
| **Vann:** | Offentlig |
| **Avløp:** | Offentlig |
| **Regulering:** | Ja |
| **Offentl. avg. pr. år:** | |
| **Forsikringsforhold:** | |
| **Ligningsverdi:** | |
| **Byggeår:** | 1986 |
| **Fnr:** | |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 09.04.2025 |
| **Forutsetninger (hindringer):** | Sol |
| **Oppdragsgiver:** | Nordvik bolig avd. Bærum |
| **Tilstede under befaringen:** | Pål Kiese-Eriksen |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter MMS 2 |

**OM TOMTEN:**
Tomt 1.023 m2, opparbeidet med plen og busker.
Terrasse 1 etasje, 83,0 m2, sør / vest og øst vendt i tre. Rekkverk i tre.
Mark terrasse / platting ca 25,0 m2 mot bekk øst / vest vendt i tre.
2 stk balkonger i 2 etasje a 5,0 m2, sør og nord, rekkverk i tre.
Gårdsplass med asfalt, betong stein og grus.
Utvendige trapper i betong stein og trevirke.

©mstr.no

www.bmtf.no



**OM BYGGEMETODEN:**
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Kjeller etasje, gulv betong og vegger i støpt multielement / Leca.
Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag.
Yttervegger 1 og 2 etasje bindingsverk liggende trepanel.
Sal takkonstruksjon av bjelker og takstoler. Lufting under takstein.
Tak tekking betong takstein.
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i plast og stål.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår vedlikeholdt, med normal bruksslitasje iht. alder.

**ANNET:**
Enebolig i 3 etasjer, med terrasser og balkonger. Byggeår 1986.
Stor enkelt garasje og utvendig bod.

Sentralt beliggende Heggedal i Asker kom., med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehager, skoler og forretninger.

Oppvarming,
2 etasje varmekabel bad og varme folie gjesterom øvrige rom el panel ovner.
1 etasje varmekabel vaskerom / gang, øvrige rom varme folie, luft til luft varmepumpe i stue og peisovn i stue.
Kjeller varmekabel hoved bad og hybel bad, øvrige rom varmekabel, samt el panelovn garderobe.
Varmtvannsbereder i hoved bad.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad 2 etasje, vaskerom 1 etasje og 2 bad kjeller. Øvrige rom vegg og vindus ventiler.
Til lufts spalt under dører.
Hoved kjøkken nedtrekk ventilator med kanal til yttervegg.
Hybel kjøkken ventilator med avtrekk til yttervegg.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Gulv 2 etasje, fliser bad, øvrige rom laminat.
Gulv 1 etasje, fliser gang og vaskerom, øvrige rom laminat.
Gulv kjeller, fliser bad, badstue, teknisk, tv-stue, bod og gang, øvrige rom parkett

Vegg 2 etasje, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Vegg 1 etasje, alle rom malte flater.
Vegg kjeller, fliser bad og malte flater, øvrig rom malte flater og malt mur.

Tak 2 etasje, malte flater.
Tak 1 etasje, malte plater og malte flater.
Tak kjeller, malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Byggesaker som er sendt Asker kommune i 2025, ingen av disse er godkjent eller har fått ferdig attest.
Kjeller, bruks endring fra gang til soverom pga. fasade endring med nytt vindu som rømningsvei.
1 etasje, tilbygg stue (under overbygget terrasse) og bruksendring fra bad til bod.
2 etasje, Endring rom inndeling, fasade endring nord/vest og sør/øst nye vinduer og bruksendring av krype- / garasje loft til bad, bod og gjesterom.

©mstr.no

www.bmtf.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | 78 | | | | 78 | |
| Etasje 1 | 94 | | | | 90 | 4 |
| Etasje 2 | 80 | | | | 76 | 4 |
| Utvendig bod | | 12 | | | | |
| Terrasse | | | | 83 | | |
| Balkong øst og vest | | | | 10 | | |
| SUM BYGNING | 252 | 12 | | 93 | 254 | 8 |
| SUM BRA | 264 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasje | | 23 | | | | |
| SUM BYGNING | | 23 | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

2 etasje, loftstue m/trapp, lekerom, bad, bod, gjesterom og 3 soverom.
1 etasje, kjøkken, spisestue, stue m/trapp, vaskerom/toalett, bod og gang.
Kjeller, hoved bad, garderobe, treningsrom m/trapp og 1 soverom. Hybel kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-e:**

Enkel garasje, m/lader.
Utvendig boder.

**MERKNADER OM AREAL:**

Byggesaker som er sendt Asker kommune i 2025, ingen av disse er godkjent eller har fått ferdig attest.
Kjeller, bruks endring fra gang til soverom pga. fasade endring med nytt vindu som rømningsvei.
1 etasje, tilbygg stue (under overbygget terrasse) og bruksendring fra bad til bod.
2 etasje, Endring rom inndeling, fasade endring nord/vest og sør/øst nye vinduer og bruksendring av krype- / garasje loft til bad, bod og gjesterom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

**ANDRE MERKNADER:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:*

**Are Viggen**

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

30/04/2025



Are Viggen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





**1. Grunn og fundamenter**

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.
Boligen er fundamentert på fast masse / fjell.
Det er en små synlig sprekk i grunnmur, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fundamenter 30 - 100 år.

**Merknader:** Sprekk i grunnmur ved vest side av trapp inngangs part.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Dreneringen av kjeller vegger oppgradert av tidligere eier 2018.
Det antas å være utført i henhold til praksis på byggetid med 110 mm drensrør
langs fundamenter og synlig isolasjon og knotteplast mot kjellervegg.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenssystem ikke mulig.

Normal levetid / brukstid drenssystemer og drensrør 20 - 60 år.

**Merknader:** Eier har ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**2. Yttervegger**

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bindingsverk med isolasjon og vind tetting. Liggende trepanel, fra 1986.
Tre panel vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt.

Normal levetid for veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, 40 til 80 år.
Normal levetid for utvendig tre kledning, 40 til 60 år.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** TG2 grunnet alder og slitasje utvendig kledning.

**3. Vinduer og ytterdører**

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, terrasse dører, med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 1987.
Kjøkken vindu, med 2 lags isolerglass i tre karm fra 2014.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2025

Normal levetid / brukstid for vinduer, balkongdør og ytterdør i trekarm: 20 til 60 år.

**Merknader:** TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og terrasse / balkong dører fra 1987.

**4. Tak**

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Sal tak antagelig utført takstoler / takbjelker. Visuelt undersøkt av tak fra bakkenivå.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyning eller svekkelse.
Lufting kne loft, loft og langs gesimser.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år.

**Merknader:** NB! Det er montert varmekabler i grad renner for å smelte isdannelse.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1986
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er tekket med betong takstein, undertak, lekter og sløyfer fra 1986.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

**Merknader:** TG2 grunnet alder og slitasje betong takstein, lekter / sløyfer og undertak.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av plast og stål der overflatevann ledes til terreng.
Takrenner og nedløp i plast og stål fremstår i god stand, uten synlige merker, skader eller skjevheter, fra 1986.
Beslag og grad renner i stål fra 1986.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

**Merknader:** TG2 grunnet alder og slitasje beslag, grad renner og renner.
Dette avviket bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





**5. Loft**

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft og kneloft er ikke tilgjengelig via luker.
Noen kneloft har adkomst via vegg luke.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år.

**Merknader:** NB! boligen har skråtak som himling i 2 etasje.

**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse 1 etasje ca. 83,0 m2 sør / øst / vest vendt, trebor og rekkverk høyde 0,9 meter.
2 Balkonger i 2 etasje a 5,0 m2 nord / sør vendt, trebor og rekkverk høyde 0,9 meter.
Mark terrasse ca. 25,0 m2 sør / vest vendt, trebor.

**Merknader:** TG2 grunnet lav høyde rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.

**7. Piper og ildsteder**

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Leva eller teglsteins pipe fra 1986, et pipeløp.
Ved ovn i stue 1 etasje.

Tilsyns rapport feier fra 2022, fremlagt.

Normal tid før oppgradering / utskifting 40 - 60 år.

**Merknader:**

**8. Etasjeskillere**



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom kjeller, 1.etasje og 2 etasje tre bjelkelag.
Det er registrert stedvis noe knirk i laminat gulv.

Innvendig trapper mangler rekkverk og håndlist 1 side.

Gulv skjevhet 2 etasje, målt m/laser +/- 25 mm, lik referanse nivå på 25 mm.
Gulv skjevhet 1 etasje, målt m/laser +/- 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Gulv skjevhet kjeller , målt m/laser +/- 20 mm, under referanse nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid etasjeskiller / trapper 30 - 80 år.

**Merknader:** TG2 grunnet manglende rekkverk 1 side i trapper.

**9. Rom under terreng**

**9.1 Alle rom**

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Vegger malt flater, malt puss og ubehandlet plater
Tak malte flater og panel.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

**Merknader:**

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Fliser bad og alle rom hybel, øvrige rom laminat.
Noe riss og sprekker normalt, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

**Merknader:**

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon





Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det ble ikke boret hull i yttervegg, multimur, men fukt søkt med pigger.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

**Merknader:**

**10. Våtrom**

**10.1 Bad 2 etasje**

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad bygget 2023.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

**Merknader:**

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad bygget 2020.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

**Merknader:**

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg til dusj sone, fra gang.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

**Merknader:** TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

**10.2 Vaskerom 1 etasje**

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom oppusset 2020.
Malte vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

**Merknader:**

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom oppusset 2020.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

**Merknader:** NB! noe svakt fall fra terskel til sluk, grunnet lite rom.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no



Membranen er fra ca. 2020
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg til dusj sone, fra entre.
Eier har har ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

**Merknader:** TG2 grunnet manglende fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

**10.3 Hoved bad kjeller.**

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2025.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

**Merknader:**

TG 1 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 2025.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

**Merknader:**

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ca. 2025
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg til dusj sone, murvegger.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

**Merknader:** TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

**10.4 Hybel bad kjeller**

TG 2 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1987.
Malte vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

**Merknader:** TG2 grunnet alder og slitasje.

TG 2 10.4.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 1987.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

**Merknader:** TG2 grunnet alder, svakt fall til sluk og svakt fall fra terskel til sluk.

TG 3 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no



Membranen er fra ca. 1987
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg til dusj sone, vegger av mur.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

**Merknader:** TG3 grunnet alder og slitasje membran fra 1987.
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader.



**11. Kjøkken**

**11.1 Hoved kjøkken**

TG 1 11.1 Hoved kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 2022, med slette fronter og vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

**Merknader:** Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.

**11.2 Hybel kjøkken**

TG 1 11.2 Hybel kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1987
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkken innredning fra 1987, med slette fronter og laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

**Merknader:** Det anbefales å monter automatisk vannstopper i benkeskap.

**12. Andre rom**

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv, vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

**Merknader:**

**13. VVS**

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2025 til 1987
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Utv. vann og avløps ledninger fra 1987.
Innv. vann og avløps ledninger i kobber og plast, fra 2025 til 1987,
Bad 2 etasje, vegg montert toalett, servant med skap og dusjsone.
Vaskerom 1 etasje, vegg montert toalett, servant og opplegg vaskemaskin.
Hoved bad kjeller, gulv montert toalett, servant m/skap, 2 dusjer og badekar.
Hybel bad kjeller, gulv montert toalett, servant m/skap, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin.
Fordeler skap plassert i bad 2 etg, vaskerom 1 etg, hoved bad kjeller og bad hybel kjeller.

Normal levetid / brukstid wc og innvendig vann og avløpsrør. 20 – 60 år.

**Merknader:** TG2 grunnet manglende fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.



www.bmtf.no



1 stk. varmtvanns bereder ca. 280 liter plassert hoved bad kjeller.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder. 20 – 40 år.

**Merknader:**

Ingen 13.3 Vannbåren varme

**Merknader:**

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. ukjent

Luft til luft varmepumpe plassert i stue, årstall ukjent.

**Merknader:**

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1987
Det var sist inspisert ca. Ukjent
Det var rengjort ca. Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk bad 2 etasje via kanal til yttervegg.
Mekanisk avtrekk vaskerom 1 etasje, via kanal til yttervegg.
Mekanisk avtrekk hoved bad og bad hybel i kjeller, via kanal til yttervegg.
Til luft via spalt under dørblad.
Kjøkken ventilator via kanal til yttervegg.
Øvrige rom luftes via vegg og vindus ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

**Merknader:**

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**14. Garasje – uthus**

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Enkel garasje, 23,0 m2, fra 1987, med el bil lader.
Støpt dekke, isolert, vegger med liggende tre panel og saltak tekket med betong takstein..

**Merknader:**

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring



www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1987

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gang kjeller og med tilleggs skap i hybel
Automatsikringer antall kurser 25 stk. og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør

**Merknader:** Eier har ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 2.1 | Yttervegger og veggkonstruksjon |
| | TG2 grunnet alder og slitasje utvendig kledning. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | TG2 grunnet alder og slitasje vinduer og terrasse / balkong dører fra 1987. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | TG2 grunnet alder og slitasje betong takstein, lekter / sløyfer og undertak. |
| 4.3 | Renner, nedløp og beslag |
| | TG2 grunnet alder og slitasje beslag, grad renner og renner.<br>Dette avviket bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader. |
| 6.1 | Terrasser, balkonger, trapper o.l. |
| | TG2 grunnet lav høyde rekkverk, dagens krav er 1,0 meter. |
| 8.1 | Etasjeskillere |
| | TG2 grunnet manglende rekkverk 1 side trapper. |
| 10.1.3 | Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse. |
| 10.2.3 | Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 grunnet manglende fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse. |
| 10.3.3 | Hoved bad kjeller. Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse. |
| 10.4.1 | Hybel bad kjeller Overflate vegger og himling |
| | TG2 grunnet alder og slitasje. |
| 10.4.2 | Hybel bad kjeller Overflate gulv |
| | TG2 grunnet alder, svakt fall til sluk og svakt fall fra terskel til sluk. |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 grunnet manglende fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse. |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 10.4.3 | Hybel bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG3 grunnet alder og slitasje membran fra 1987.<br>Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige lekkasjer / fuktskader. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000 |

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Kiese-Eriksen, Pål Gustav | 9578-5997-4-519774 | 2025-06-05 14:33:43 |
| Kiese, Tina Ahlgren | 9578-5999-4-1277836 | 2025-06-05 15:07:39 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0088/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Skjellestadjordet 32, 1389 HEGGEDAL

**Meglerfirma**
Nordvik Bærum

**Selgere**
Tina Kiese-Eriksen, Pål Gustav Kiese-Eriksen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
3. desember 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 101317006
Forsikret i: Watercircles forsikring

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad 2 etg - 2022 Rør, sluk, membran, VK, lys og avtrekk og fliser er gjort på dugnad / egeninnsats (se bilder for fullstendig dokumentasjon) Vaskerom 1 etg - 2023 Snedsrud og Pedersen AS - Fordelerskap, vannrør, avløpsrør, vegghengt toalett og sluk (se samsvarserklæring) Membran, VK og fliser er gjort på dugnad / egeninnsats (se bilder for fullstendig dokumentasjon) Bad u.etg - 2025 Snedsrud og Pedersen AS - Fordelerskap, vannrør, avløpsrør, sluk og vann badekar, VVB, vegghengt toalett, servanter, armatur dusj x2 (se samsvarserklæring) Oslo Electro Company AS - Spotter tak, lys speil, stikk servantskap, VVB kobling, massasje bad, avtrekksvifter, tilkobling av VK m/ termostat (se samsvarserklæring) Membran, VK og fliser er gjort på dugnad / egeninnsats (se bilder for fullstendig dokumentasjon) Bad u.etg utleiedel - 2025 Snedsrud og Pedersen AS - Fordelerskap, vannrør til utekran, vannrør og avløpsrør vaksemaskin, vannrør til kjøkken 1 etg. (se samsvarserklæring)

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se total forklaring overfor - membran og fliser er gjort på dugnad / egeninnsats (se bilder for fullstendig dokumentasjon)

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vann og avløp på vaskerom, bad u.etg og bad utleie u.etg - Snedsrud og Pedersen (se samsvarserklæring) Se total forklaring overfor - membran, fliser og vann og avløp (bad 2 etg) er gjort på dugnad / egeninnsats (se bilder for fullstendig dokumentasjon)

**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, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Enkelte takstein byttet i blikk-renner mot veien (nord-øst) begge sider inntil VK i takrenne ble montert. Etter dette har det ikke vært noen problemer. Byttet også gavel og vindskier fasade nordvest. Terrasse utvidet og skiftet bord, samt skiftet bord på veranda syd-vest. Ilsted kjeller fjernet og murt igjen, peis flyttet og byttet side av pipe, brannmurplate satt opp. Solplatting bygget ned mot bekk. Plantekasser bygget ned mot bekk. Ellers alle øvrige endringer - kjøper bes sette seg inn i vår totale søknad Asker kommune for bruks og fasadeendring (vedlegg)

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier beskriver dette som utført i 2018. Nåværende selger antar at arbeidet er gjort av faglært, og kan bekrefte at det er synlig grunnmurspapp med klemmlist rundt om grunnmur der han har vært.

**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:** Foreligger det en samsvarserklæring? Ja, spesifisert under: Asker elektriske (tidligere eier opplyser i sitt egenerklæringsskjema). Spotter kjøkken, elbillader garasje samt øvrige arbeider. Minel Kreativ Elektro Ski AS - Bytte av sikringsskap med tilhørende sikringer, hoveddel og utleiedel. Oslo Electro Company AS - Bad u. etg - Spotter tak, lys speil, stikk servantskap, VVB kobling, massasje bad, avtrekksvifter, tilkobling av VK m/ termostat. Utelamper, avtrekksvifte vaskerom, stikk og lys kontor Øvrige endringer uten samsvarserklæring er - lysstyring med trådløse brytere flere rom, oppheng av nye lamper, ekstra stikk gjesterom, alt elektrisk arbeid loft garasje - VK & folie (loft garasje, bad 2 etg, vaskerom, stue, tv stue, kjøkken bad u. et), lys og vifte bad 2 etg, kjøkken - tilkobling av platetopp, komfyr, micro, stikk kjøkken. Dette er utført på dugnad / egeninnsats og det foreligger ikke samsvarserklæring.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen tilsyn i vårt eie



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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Asker elektriske - 2019 (opplyst av tidligere eier i egenerklæringsskjema).

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Norsk rørteknikk AS - spylte vanninntak, grunnet fall i vanntrykk. Viste seg å være igjengrodd amborringsklammer (skjøtestykke på vanntilkobling ca 15m utenfor husets grunnmur. Se utfyllende informasjon ovenfor med samsvarerklæring fra Snedsrud og Pedersen, samt bad 2 etg. (dugnad og egeninnsats)

**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:** Tilbygget garasje samt utvidet huset syd-vest. Tegninger godkjent 22. juni 1998. Hans-Christian Anstad

**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?** Radonmåling utført etter at forrige eier skrev om noe høyere radonnivåer 2014 151 Bq/m3 (oppgitt i tidligere eiers egenerklæring) Vi gjennomførte en måling på radon med sporfilm 26.12.20- 15.03.21 med høyeste mårsmiddelverdi på 190 Bq/m3 og høyeste verdi 250 Bq/m3, utbedret så med radonavsug av såle, Radonmannen. Radon målt etter dette med sporfilm 02.12.21-05.02.22 Høyeste årsmiddelverdi 84 Bq/m3, gode verdier og god effekt. Unntaket er soverom kjeller, høyeste målerverdi 110 Bq/m3) Rommet var fremdeles for høy verdi, men er utbedret med 1 stk lufteluke. Etter at luke ble satt inn viser Airthings Wave i snitt fra 14.04.25-21.04.25 en verdi på 10,4 Bq/m3 med høyeste målerverdi 31 Bq/m3 (se vedlegg)

## Feil og mangler

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

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

**Beskriv:** Noe dårlig trekk i ildsted ved oppfyring.

**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?**
Nei

**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?**
Ja

**Beskriv:** Sprekker i grunnmur ved varmepumpe (forevist takstmann, og også innlemmet i hans rapport). Noe knirk og ujevnheter i gulver 1 og 2 etg samt loft garasje.

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

**Beskriv:** Leser i kommunens dokumenter at det tidligere har vært en uheldig hendelse med tilbakeslag av soil i kjeller grunnet spylebil i naboens avløp (utbedret av eksternt saneringsfirma)

**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.**
Ja

**Beskriv:** Tidligere eier har beskrevet rotter / jordrotter i hekk mellom Skjellestadjordet 32 og Skjellestadjordet 30 samt ved utvendig åpent sluk utvendig, utenfor utleiedel. Nye eier utbedret med det samme, ved å tette sluk med slukrist (var ikke montert!) og satt ned jordspyd med lyd i hekk. Eier har aldri sett skadedyr ved eiendomen selv.



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

**Beskriv:** Tidligere eier skrev i sin egenerklæring at det var fukt og kondens fra gammel "Villa-vent" løsning. Vi utbedret derfor dette ved å lokaliserte vilavent i vegg 2 etg, som vi demonterte samt tettet og isolerte etter. Ikke opplevd utfordringer etter dette.

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

## Offentlige og private forhold

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

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

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Skattefri inntekt på 12 000,- pr mnd i utleie av en del av huset, som har egen inngang. Dobbel gips lagt på vegger og i tak (med montert takbøyler).

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

**Oppgi type rapport og årstall:** 2025 - Oversvømmelse fra bad 2 etg, da datter 6 år badet i babybadekar som ble satt over sluket. Vannet fylte hele baderom 2 etg før det rant over oppbrett og ned etasjeskillet til tak og vegg kjøkken. Skade på tak og isolasjon kjøkken, noe vannskade vegg og gulv. Utbedret med at himling og isolasjon tak kjøkken ble revet, 3kw byggetørker med plastavgrensing, tørket i 48 timer. Når vannskaden var tråket ble ny isolasjon satt inn, tak gipset og helsparklet med duk, samt vegger pusset og sparklet. Gulv ble byttet enkelte steder der laminat var ødelagt. Maler og sparklerarbeid utført av håndtverker. Riving, tørking og gulv fikset på dugnad og egeninnsats.

**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?** Tidligere salgsannonse sier Bra/p-rom 257/218. Sist endret 02 juli 2020

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

Ja

**Beskriv:** Pr skrivende stund 05.06.25 mangler dette da søknaden ikke er påbegynt eller godkjent av kommunen. Ny eier bes sette seg inn i dokumentasjonen innsendt. Søker fraskriver seg ansvar for at endringer i søknad blir godkjent, og ansvar for godkjenning, tilbakestilling eller utbedrer påhviler ny eier.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke det jeg kjenner til

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke det jeg kjenner til

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kun hyggelige naboer slik jeg kjenner disse

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke det jeg kjenner til

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke det jeg kjenner til

**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?**

Ja

**Beskriv:** Søppelskur er oppført i ytterkant av tomtegrensen og står noe utenfor eiet grunn

### 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: 56-0088/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Kiese, Tina Ahlgren** | **2025-06-05** | **Kiese-Eriksen, Pål Gustav** | **2025-06-05** |

Identifikasjon

bankID Kiese, Tina Ahlgren

Identifikasjon

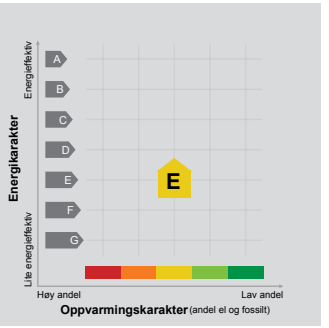
bankID Kiese-Eriksen, Pål Gustav

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Skjellestadjordet 32 |
| Postnummer | 1389 |
| Sted | HEGGEDAL |
| Kommunenavn | Asker |
| Gårdsnummer | 81 |
| Bruksnummer | 123 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 6749879 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-107497 |
| Dato | 15.04.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk 37 215 kWh pr. år**

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

| | |
|---|---|
| 33 902 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 2 251 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Etterisolering av yttervegg**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1986 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 252 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

### Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 81/123
Adresse: Skjellestadjordet 32
Dato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

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

**177 b**
Stadfestet den 16.08.1979
Fylkesmannen i Oslo og Akershus.
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 19. juni 1979

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV SKJELLESTAD GNR. 81 BNR.3 OG GNR 81, BNR 106, ASKER**

**§ 1.**
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen, men bygningsrådet kan fravike dette dersom en annen plassering gir bedre forhold for feltet og den enkelte eiendom.

**§ 2.**
Bebyggelsen skal være i maks 1 ½ etasje eller 1 etasje med underetasje hvor terrenget tillater det, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Grunnflaten skal være maks 15 % av tomtens nettoareal. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 meter, for hus med underetasje eller 1 ½ etasje 6,5 meter.

**§ 3.**
Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes. Husene skal ha saltak med samme takvinkel ikke under $22^{O}$ og med ensartet taktekking av materiale som ikke skjemmer omgivelsene verken med farge eller struktur.

**§ 4.**
Garasjer og biloppstillingsplasser skal plasseres som vist på planen. Maks. kan oppsettes dobbeltgarasjer på 35 $m^2$ enten frittliggende eller i tilknytning til boligene. For garasjer gjelder samme bestemmelser som for våningshus med hensyn til farger og taktekking.
Inn- og utkjøringsforholdene til tomten skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

**§ 5.**
Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

**§ 6 strøket**

**§ 7.**
Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 80 cm høyt og ha en tiltalende utførelse.

**§ 8.**
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for den offentlige ferdsel,. jfr. veilovens §§ 29 og 31.

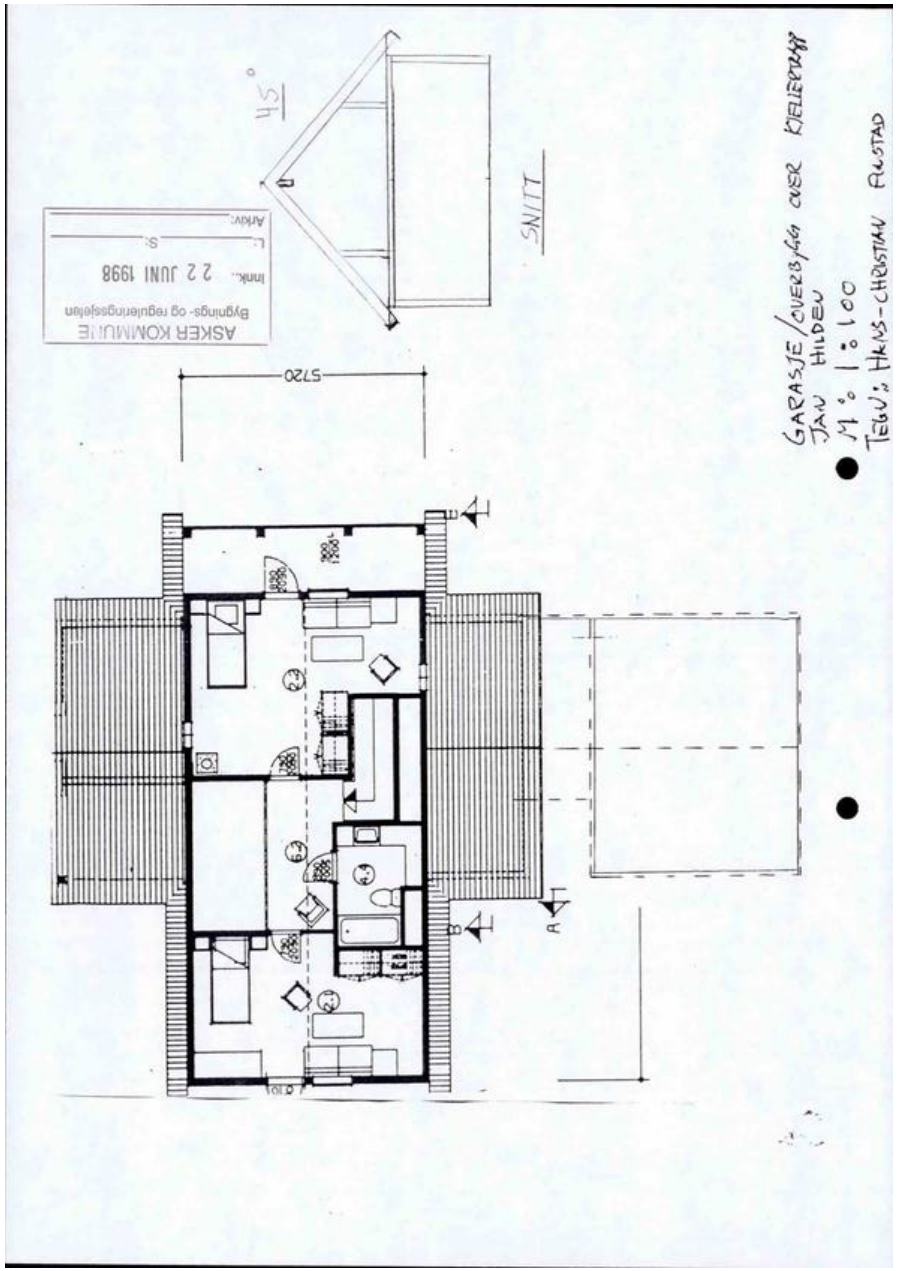
Eksisterende verdifulle trær på området skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.

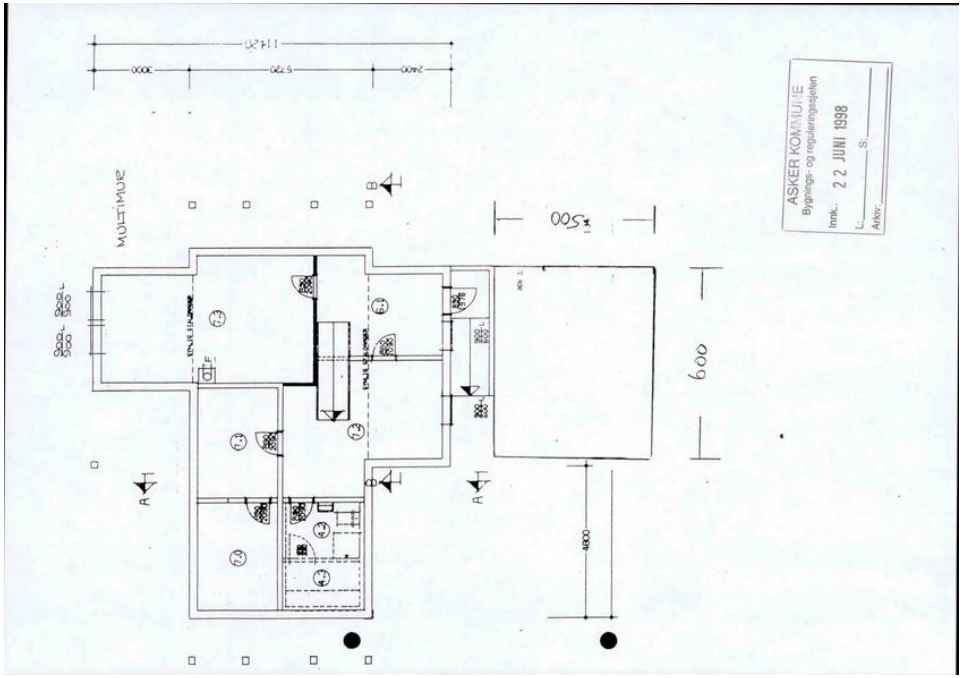
**§ 9.**
I fellesområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesområdet, for eksempel barneinstitusjoner. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges. I området merket parsellhage tillates oppført redskapshus med evt. felles trimrom med mindre svømmebasseng som vist inntegnet på planen.

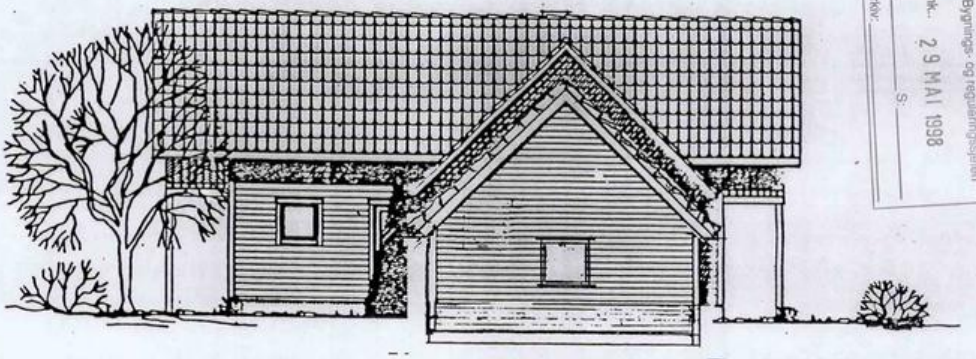
**§ 10.**
I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealet i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 – videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesområdene – jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.

**§ 11.**
Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser

**§ 12.**
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.


GARASJE/OVERBYGG OVER KJELLERTRAPP
JAN HILDEN
M 1:100
TEGN: HKMS-CHRISTIAN AUSTAD
SNITT
45°
5720
ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten
Innk. 22 JUNI 1998
Arkiv:
L.
S.


MOLTIMUR
5720
3000
2400
600
4800
ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten
Innk. 22 JUNI 1998
L.
S.
Arkiv:



Fasade: syd-øst

6,80

ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten
Innk. 29 MAI 1998
Arkiv: L: S:

GARASJE/OVERBYGG OVER KJELLERTRAPP
JAN HILDEN
M: 1:100
TEGN: HANS-CHRISTIAN AUSTAD



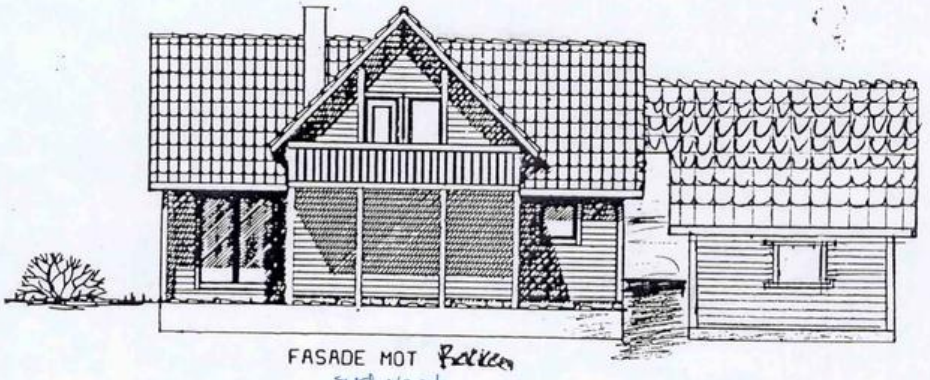
EKS TERRENG

FASADE MOT Vest
Nord-øst

500 150

ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten
Innk. 29 MAI 1998
Arkiv: L: S:

GARASJE/OVERBYGG OVER KJELLERTRAPP
JAN HILDEN
M: 1:100
TEGN: HANS-CHRISTIAN AUSTAD

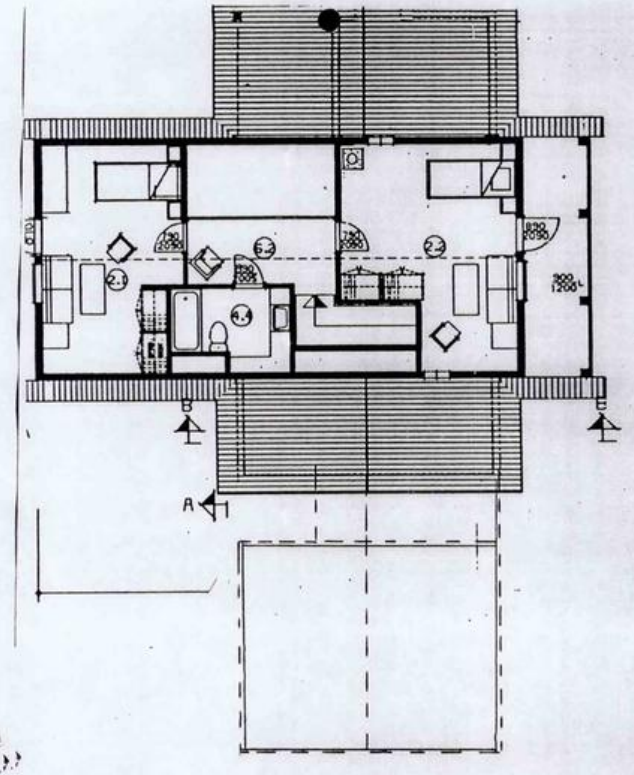


FASADE MOT Rotlia
syd-vest

500

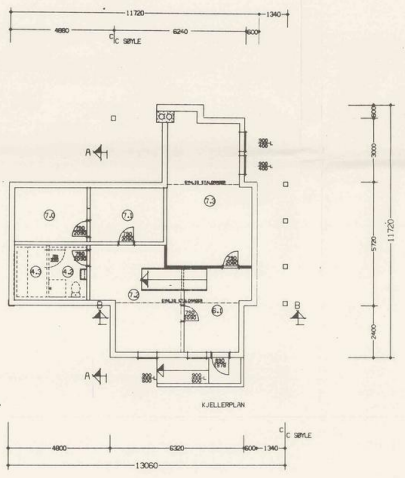
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk. 29 MAI 1998
L:
Arkiv:
S:

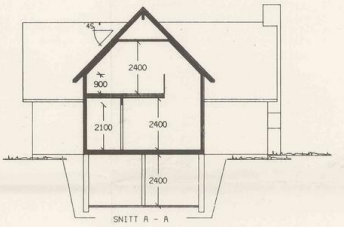
GARASJE/OVERBYGG OVER KJELLERTRAPP
JAN HILDEN
M: 1:100
TEGN: HANS-CHRISTIAN AUSTAD

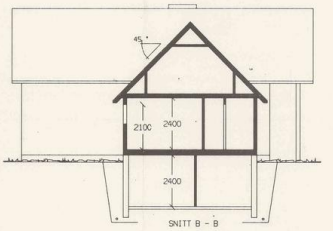



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk. 29 MAI 1998
L:
Arkiv:
S:

GARASJE/OVERBYGG OVER KJELLERTRAPP
JAN HILDEN
M: 1:100
TEGN: HANS-CHRISTIAN AUSTAD




ASKER
BYGNINGSVESEN
002243 15.07.86

NAVÆRENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

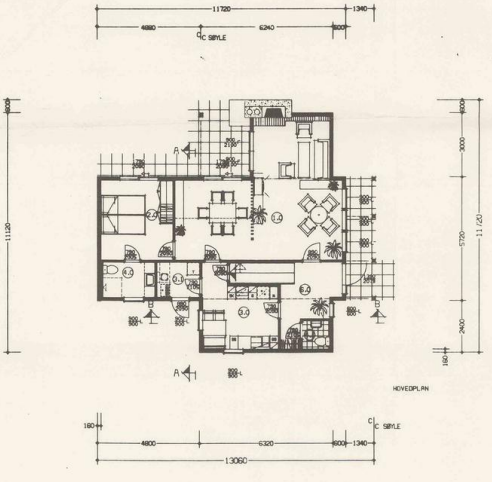
ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN TILHØRER BLOCK WATNE MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK

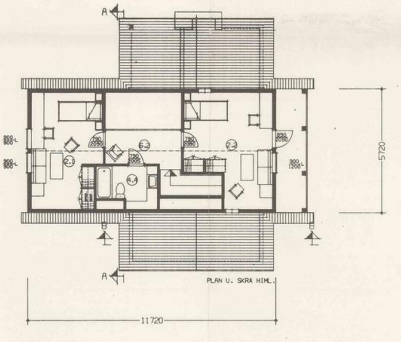
U.O.S. 242504 REV. 14.02-86

| | |
|---|---|
| BLOCK 142 PSV | NILS HILLESTAD |
| PLAN / SNITT | SKJELLESTADJORDET 32 |
| | TEGN. BN / TEGNINGS NR. 142-9349 |
| | GODKJ. |
| | MÅL 1:100 / PROSJ. NR. |
| | DATO 020185 / FLE81 |

Block Watne

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.




| BOF NR. | ROMBETEGNELSE | BRA AREAL | VINDUS AREAL | PRIMÆR AREAL | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.0 | STUE | 040.0 | 07.36 | | HOVEDPLAN |
| 2.0 | SOVEROM | 012.5 | 01.87 | | |
| 3.0 | KJØKKEN | 011.7 | 01.58 | | |
| 3.1 | GROMKJØKKEN | 003.2 | 00.00 | | |
| 4.0 | BAD | 004.1 | 00.78 | | |
| 4.1 | WC | 001.6 | 00.00 | | |
| 6.0 | HALL | 010.7 | 00.35 | | |
| | SUM 1.ETASJE | 083.8 | 12.55 | 083.81 | |
| 4.2 | EVT.WC/DUSJ | 004.1 | 00.00 | | |
| 4.3 | EVT.BADSTU | 003.1 | 00.00 | | |
| 6.1 | KJELLERGANG | 010.9 | 00.00 | | KJELLERPLAN |
| 7.0 | BOD | 008.7 | 00.00 | | |
| 7.1 | BOD | 008.7 | 00.00 | | |
| 7.2 | TRIMROM | 017.5 | 00.00 | | |
| 7.3 | HOBBY | 025.6 | 00.00 | | |
| | SUM UNDERETASJE | 078.6 | 00.00 | 000.00 | |
| 2.1 | SOVEROM | 017.4 | 01.58 | | PLANTEGN HIML |
| 2.2 | SOVEROM | 019.2 | 01.88 | | |
| 4.4 | BAD | 005.0 | 00.00 | | |
| 6.2 | HEMS | 005.6 | 00.00 | | |
| | SUM 2.ETASJE | 047.2 | 03.46 | 038.70 | |
| | SUM TOTALT | 209.6 | 16.01 | 132.67 | |
| | % VINDUSAREAL | | | 12.06 | |

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN TILHØRER BLOCK WATNE MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK

ASKER
BYGNINGSVESEN
002243 15.07.86

UTREGNING AV BRA OG BA

| | | |
|---|---|---|
| HOVEDPLAN | 86.76 X 1.0 = | 86.76 KVM |
| PLAN U/SKRÅHIML. | 87.84 X 0.4 = | 35.14 KVM |
| KJELLERPLAN | 77.98 X 0.2 = | 15.60 KVM |
| BRA = 252.58 | BA = | 137.50 |

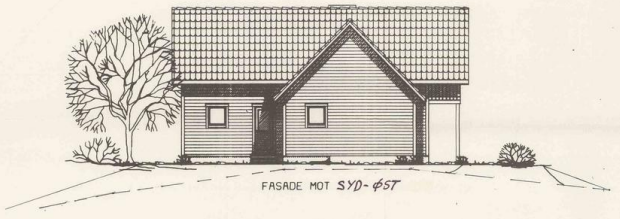
NAVÆRENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

U.O.S. 242504 REV. 14.02-86

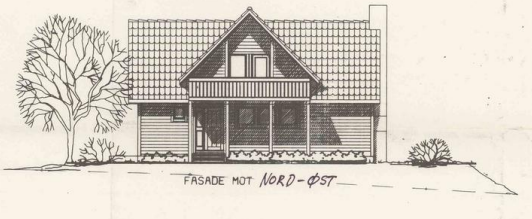
| | |
|---|---|
| BLOCK 142 PSV | NILS HILLESTAD |
| PLANER | SKJELLESTADJORDET 32 |
| | TEGN. BN / TEGNINGS NR. 142-9349 |
| | GODKJ. |
| | MÅL 1:100 / PROSJ. NR. |
| | DATO 020185 / FLE81 |

Block Watne

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

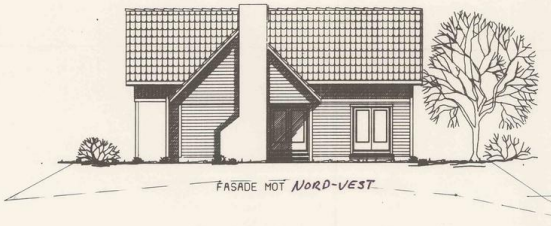


FASADE MOT SYD-ØST

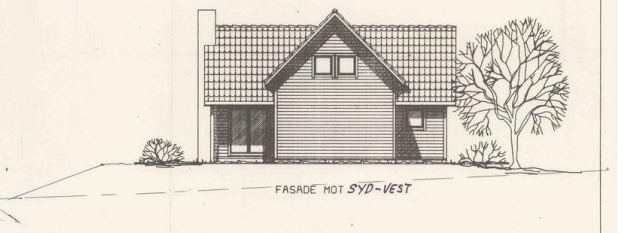


FASADE MOT NORD-ØST

ASKER
BYGNINGSVESEN
002240 15.07.86



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST

U.O.S. 24350A REV. 14.02-86

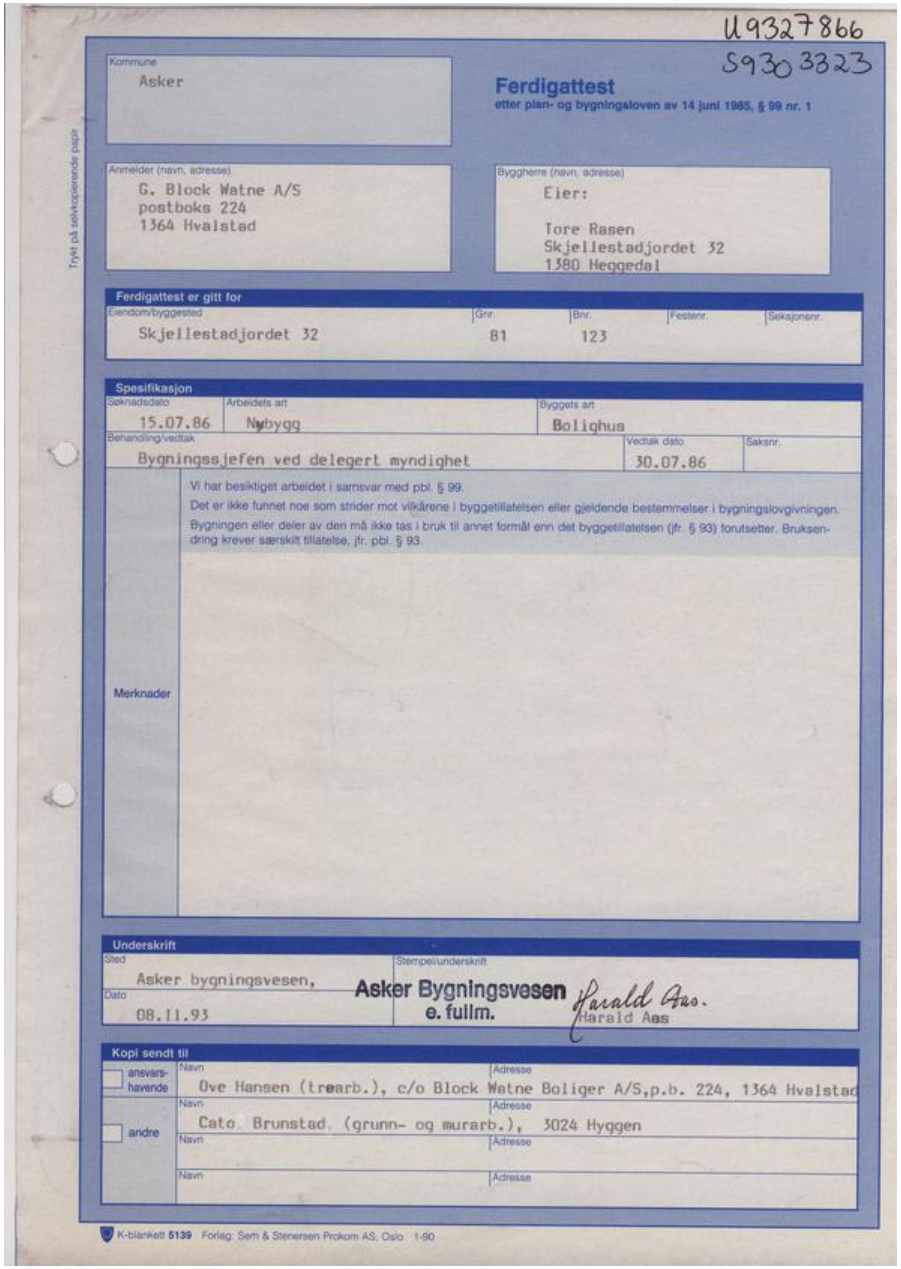
| | |
|---|---|
| BLOCK 142 PSV | NILS HILLESTAD |
| FASADER | SKJELLESTADJORDET 2. |
| TEGN. BN | TEGNINGS NR. |
| GODKJ. | 142-9350 |
| MÅL 1:100 | PROSJ. NR. |
| DATO 020185 | FLE81 |

Block Watne

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

..... NAVERENDE TERRENG
——— ENDELIG TERRENG

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN TILHØRER BLOCK WATNE MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK



U9327866
S9303323

Kommune
Asker

# Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
G. Block Watne A/S
postboks 224
1364 Hvalstad

Byggherre (navn, adresse)
Eier:

Tore Rasen
Skjellestadjordet 32
1380 Heggedal

**Ferdigattest er gitt for**

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Skjellestadjordet 32 | 81 | 123 | | |

**Spesifikasjon**

| Søknadsdato | Arbeidets art | Byggets art |
|---|---|---|
| 15.07.86 | Nybygg | Bolighus |

| Behandling/vedtak | Vedtak dato | Saksnr. |
|---|---|---|
| Bygningssjefen ved delegert myndighet | 30.07.86 | |

**Merknader**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

**Underskrift**

Sted: Asker bygningsvesen,
Dato: 08.11.93
Stempel/underskrift: Asker Bygningsvesen e. fullm. Harald Aas.
Harald Aas

**Kopi sendt til**

| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| ansvarshavende | Ove Hansen (trearb.), c/o Block Watne Boliger A/S,p.b. 224, 1364 Hvalstad | |
| andre | Cato Brunstad (grunn- og murarb.), | 3024 Hyggen |
| | | |
| | | |

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 81, Bruksnr 123 | **Kommune:** | 3203 | Asker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Skjellestadjordet 32, gatenr 1468<br>1389 Heggedal | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 1506<br>6 | Skjellestad<br>Hovedgården |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 1070302<br>801 | Heggedal<br>Oslo |

## Eiendomsopplysninger

**Matrikkel:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Boligtomt 6 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 29.07.1980 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 023,3 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.





**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning:<br>Matrikkelført: | 01.01.2024<br>01.01.2024 | Mottaker | 3203/81/123 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning:<br>Matrikkelført: | 01.01.2020<br>01.01.2020 | Mottaker | 3203/81/123 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:<br>Matrikkelført: | 29.07.1980 | Avgiver<br>Mottaker | 3203/81/106<br>3203/81/123 | -1 023,9<br>1 023,9 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Skjellestadjordet 32 | H0101 | Bolig | 228,0 | Kjøkken | 5 | 3 | 4 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 01.08.1986 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 228,0 | Igangset.till.: | 11.11.1986 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 228,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 08.10.1987 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 6749879 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | 83,0 | | 83,0 | | | |
| H01 | 1 | 84,0 | | 84,0 | | | |
| L01 | | 61,0 | | 61,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Skjellestadjordet 32 | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Igangsettingstillatelse | BRA bolig: | 30,0 | Igangset.till.: | 23.07.1998 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 30,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr / løpenr: | 6749879 / 1 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | 30,0 | | 30,0 | | | |

**Kontaktpersoner:**

| Rolle | Navn |
|---|---|
| Tiltakshaver | Hilden, Jan S. |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.2017 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |





Bygningsnr: 300600928 Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

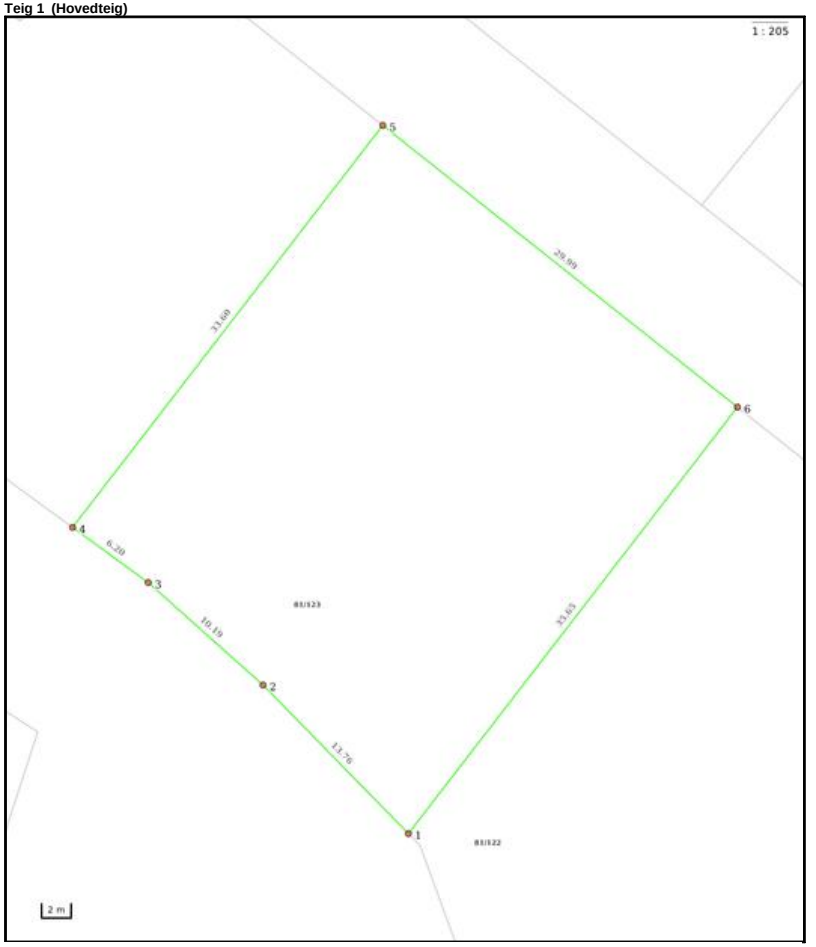
Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring



Gårdsnummer 81, Bruksnummer 123 i 3203 ASKER kommune

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.02.2025 10:54 – Sist oppdatert 20.02.2025 10:54
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 023,30m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 629 676,34 | 580 174,84 | 13,76m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 629 685,25 | 580 164,36 | 10,19m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 629 691,31 | 580 156,17 | 6,20m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 629 694,49 | 580 150,85 | 33,60m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 629 722,82 | 580 168,91 | 29,99m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 629 706,40 | 580 194,00 | 35,65m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 24 200,-**

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0088/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Skjellestadjordet 32 1389 HEGGEDAL

**Betegnelse:** Gnr 81, bnr 123 / Gnr 81, bnr 106 (ideell andel 1/19) / Gnr 81, bnr 136 (ideell andel 1/19) / Gnr 81, bnr 137 (ideell andel 1/19) / Gnr 81, bnr 138 (ideell andel 1/19) i Asker kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no