



Undelstadveien 87A



— Velkommen til

# Undelstadveien 87A



# — Undelstad / Asker

Påkostet og tilbygget enderekkehus – Solrik hage – Pigget ut  
kjelleretasje – Garasje – Barnevennlig og sentrumsnært

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Prisantydning          | 8 490 000,- |
| Fellesgjeld            | 200 663,-   |
| Omkostninger           | 218 630,-   |
| Totalpris              | 8 909 293,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 583,-     |
| BRA-i                  | 151 kvm     |
| Totalt BRA             | 163 kvm     |
| Soverom                | 4           |

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Etasje           | 3                        |
| Boligtype        | Rekkehus                 |
| Byggeår          | 1961                     |
| Ansvarlig megler | Alexander Fossum         |
| Telefon          | 930 40 668               |
| E-post           | a.fossum@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til Undelstadveien 87A, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Her får du et flott og innbydende enderekkehus over tre plan i et veletablert og familievennlig boligområde på Undelstad i Asker.

### Høydepunkter:

- Betydelig oppgradert i perioden 2016–2025
- Arkitekttegnet tilbygg og anneks
- Ny drenering i regi av sameie i 2018.
- Kjelleretasje pigget ut med god takhøyde
- To lekre bad fra 2017 og 2018
- Moderne kjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer og øy
- Romslig stue med peis
- Solrik terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>
- Fire soverom, kontor, vaskerom og kjellerstue
- Pent opparbeidet tomt med både naturgress, kunstgress og steinlagte partier
- Barnevennlig og sentrumsnær beliggenhet – kort vei til skole, barnehager, Asker sentrum, sjøen og marka

# Arealer og innhold

|             |         |
|-------------|---------|
| BRA-i:      | 151 kvm |
| BRA-e:      | 12 kvm  |
| Totalt BRA: | 163 kvm |
| TBA:        | 30 kvm  |

## Beskrivelse

### Fordeling av internt bruksareal (BRA-I):

1. etasje, 57 kvm: Entré/gang, badetrom, kjøkken med spiseplass og stue.  
2. etasje, 43 kvm: Gang, 3 soverom, badetrom og kott/garderobe.  
Underetasje, 51 kvm: Kjellerstue, vasketrom og soverom/treningsrom.

### Eksternt bruksareal (BRA-E):

Dukkehus: 3 kvm  
Utebod: 1 kvm  
Anneks/utebod: 8 kvm

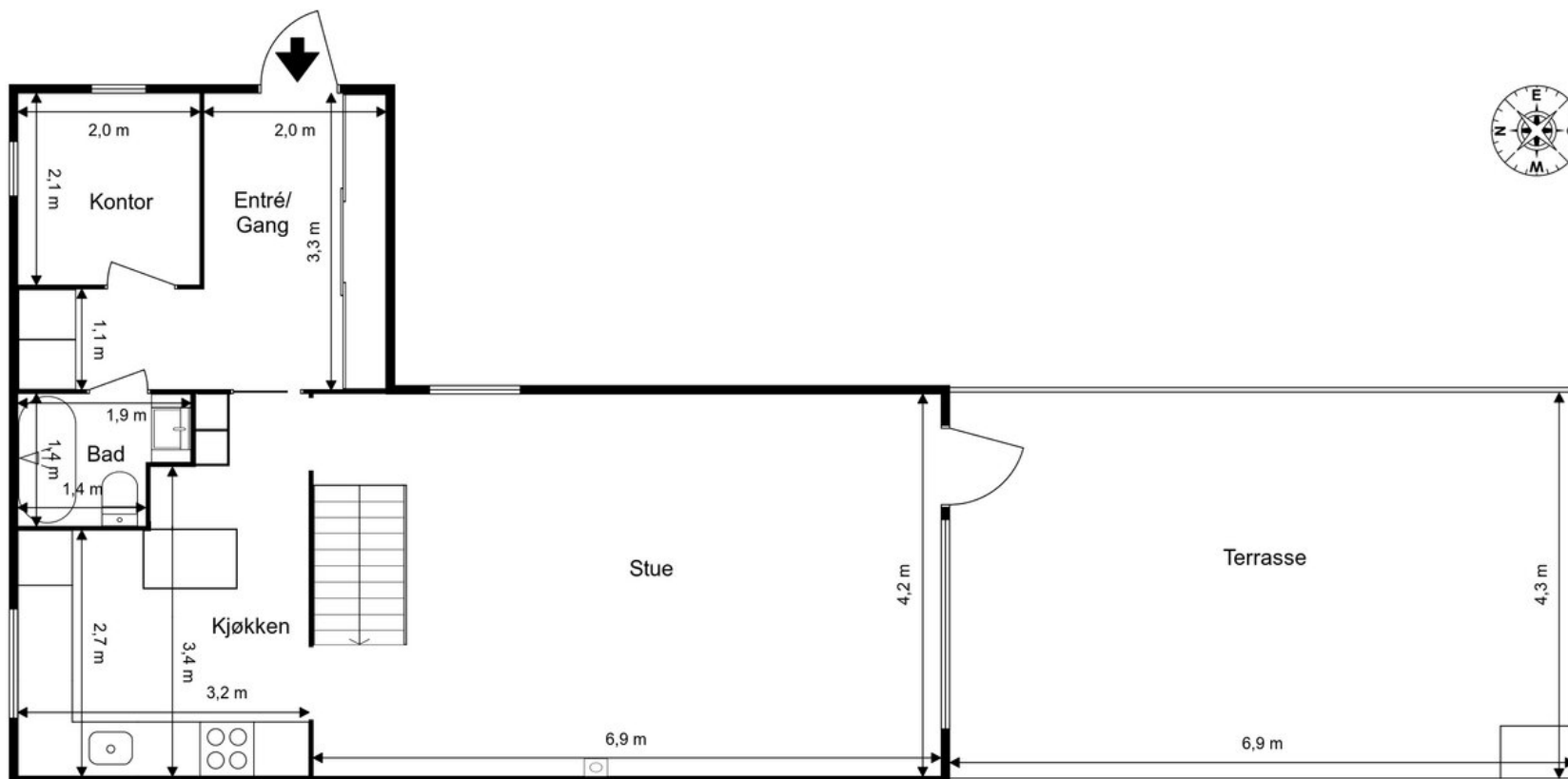
### Forklaring av arealbegreper:

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet innenfor boligens yttervegger.  
Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer utenfor boligen som nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.  
TBA (terrasse- og balkongareal): Dekker arealer som terrasse og balkonger, og inngår ikke i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Johannes Barbantonis / Findens, datert 20.10.2025. Arealene er beregnet og rom definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

# Undelstadveien 87A 1387 Asker

## 1. Etasje



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













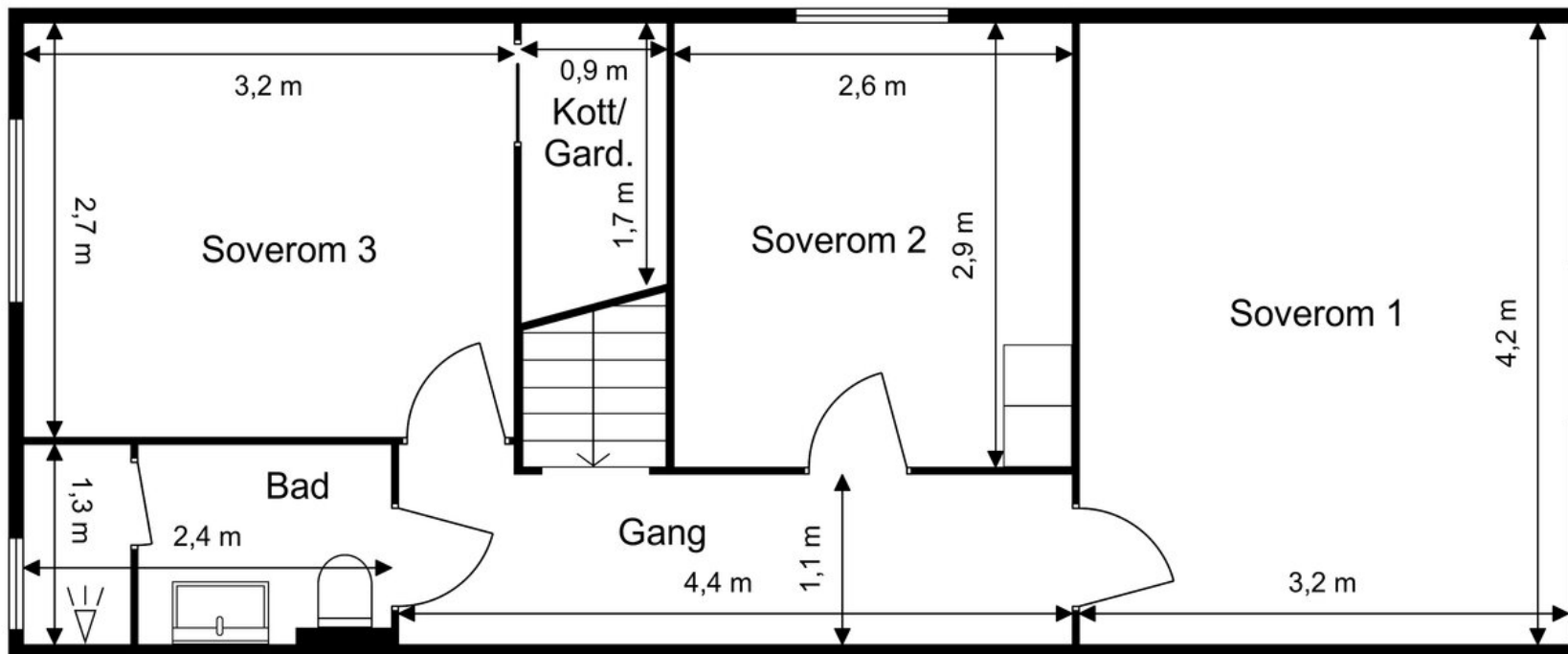
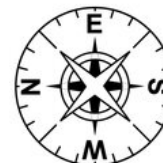








## Undelstadveien 87A 1387 Asker 2. Etasje



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



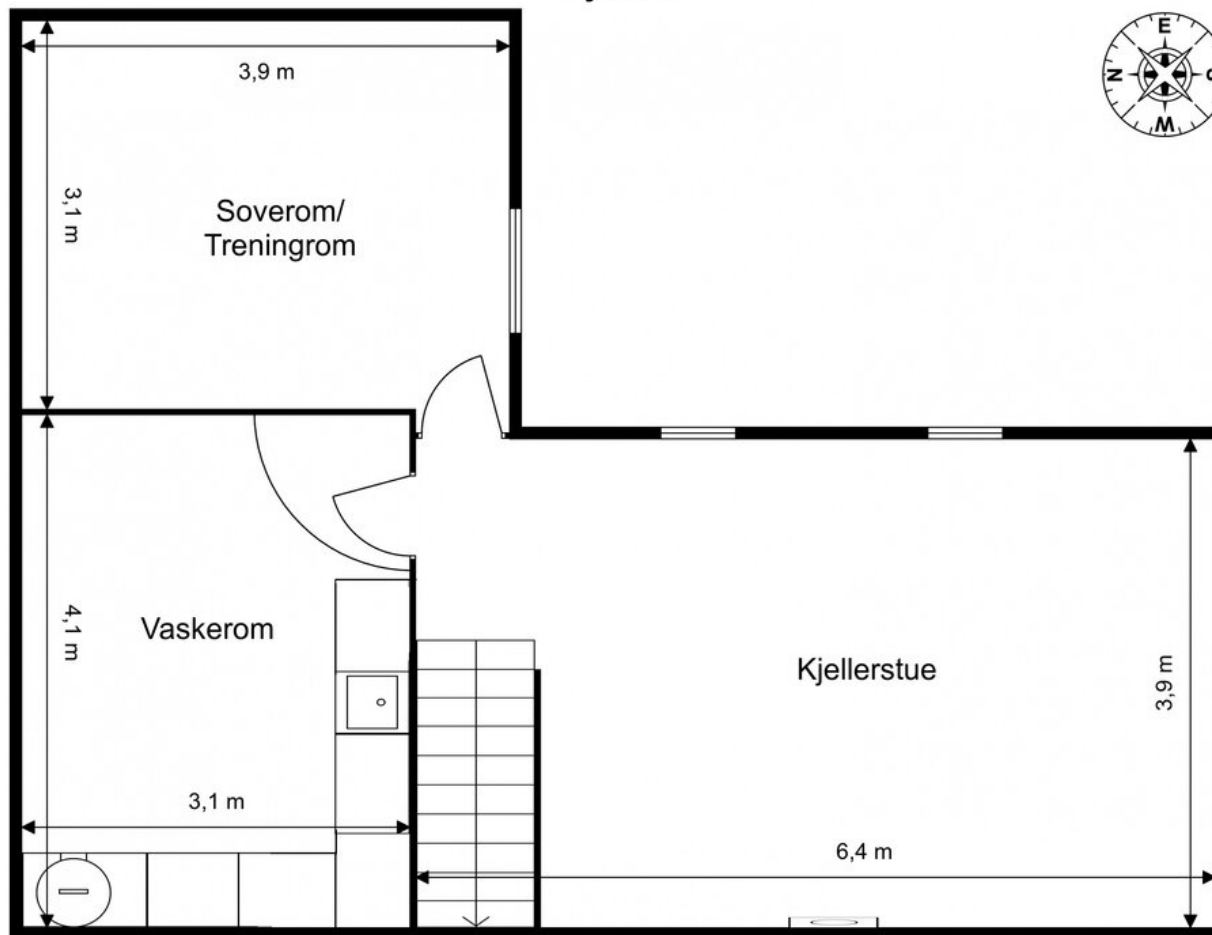








## Undelstadveien 87A 1387 Asker Kjeller



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





A dark blue, three-seater sofa with a beige fringed blanket draped over the right side and a colorful striped pillow on the right seat.

A small, round, white table with a thin metal frame, positioned in front of the sofa.

A long, light wood desk with a white sewing machine on the left and a laptop on the right. Two grey office chairs are positioned at the desk. A white storage unit with five drawers is located under the desk.

A large, vertical abstract painting with warm tones of yellow, orange, and brown, featuring circular motifs.

A long, light wood console table with a dark metal side table in the foreground. The console table holds a few decorative items, including a vase and a small plant.



















# Ditt nye nabolag?

Undelstad ligger mellom Asker sentrum og Hvalstrand, et veletablert og attraktivt boligområde kjent for sitt trygge og solrike miljø. Boligen ligger i en rekke på fire, fint plassert på feltet, med stor, usjenert og solrik hage som byr på mange muligheter for lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Her bor man i et svært barnevennlig område med ballplass og skøytebane i nærheten, samt flere barnehager, blant annet Båstadmyra kun 500 meter unna. Det er også kort vei til Hofstad barneskole og Torstad ungdomsskole. Hval Gård, kjent for sine flotte ute- og friluftsavdelinger, ligger også like i nærheten.

Det er kort vei til Hvalstrand bad med sandstrand og stupetårn, og til både Asker Skiklubb og Holmen Idrettsforening som tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for barn og unge. Området byr på mange fine turmuligheter med kyststi, småbåthavn og skiløyper i Grønlia og på Solvang. Rett ved boligen ligger Åbyjordet med akebakke og skispor om vinteren, samt Undelstadbanen – en populær fotballøkke med lys som islegges i den kalde årstiden.

Til Asker sentrum tar det kun noen få minutter med bil, eller rundt 15 minutters gange fra Undelstadveien. Her finner du et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kulturhus med bibliotek, kino og teater, samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Trekanten Senter er for tiden under utbygging og vil stå ferdig i løpet av høsten 2025, med blant annet en ny mathall, flere spennende butikker og spisesteder. Asker sentrum fortsetter dermed å utvikle seg som et levende og attraktivt møtested for både store og små.

Asker stasjon er et sentralt knutepunkt for kollektivtransport både mot Oslo og Drammen. Her går det hyppige avganger med buss, lokaltog og direktetog. Reisetiden til Oslo S er om lag 21 minutter, og til Drammen tar det rundt 12 minutter. Hurtigbåten fra Vollen til Aker brygge er også et populært alternativ, og går året rundt med en reisetid på omtrent 30 minutter. For dem som foretrekker bil, er det enkel tilknytning til E18 både fra Asker sentrum og Holmen. Flytoget bruker ca. 47 minutter mellom Asker og Gardermoen.

Selger fremhever:

Selger forteller at dette har vært et fantastisk sted å bo – både for store og små. Området oppleves som trygt, sosialt og barnevennlig, med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Barna har hatt mange klassekamerater i nærområdet, og familien beskriver det som et ideelt sted å vokse opp, med trygge omgivelser og gode venner rett utenfor døren.

De kommer til å savne den koselige utsikten fra soverommet mot bakhagen, den store og moderne gangen med rikelig garderobeplass og det romslige vaskerommet. Terrassen trekkes frem som et naturlig samlingspunkt, med plass til flere soner som passer både til måltider, soling og sosiale sammenkomster. Hagen er en favoritt - romslig, skjernet og tilrettelagt for lek og hygge, med lekehus, terrasse og kunstgress som innbyr til alt fra fotballspill til avslapning. Den er dessuten inngjerdet, noe som har vært perfekt for både små barn og hund.

Familien legger også vekt på det gode naboskapet og den rolige atmosfæren. Her er det stille og fredelig uten sjenerende støy, og et sosialt miljø med mange barnefamilier, ungdommer og hyggelige naboer i ulike aldre. Det er et nabolag der man hilser, prater og hjelper hverandre - et trygt og inkluderende fellesskap.

De trekker også frem hvor mange flotte turmuligheter området byr på. De bruker ofte de blåmerkede stiene i Grønliå og Hvalskogen til løpeturer eller turer med barna, og setter pris på nærheten til naturen samtidig som sentrum og servicetilbud er like rundt hjørnet.

Alt i alt beskriver selgerne et hjem og et nabolag de kommer til å savne - et sted som har gitt dem både trygghet, trivsel og mange gode minner.

# Undelstadveien 87A

Nabolaget Undelstad/Båstad - vurdert av 92 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>Hofstad skole (1-7 kl.)</b><br>326 elever, 14 klasser            | <b>21 min</b> 🚶<br>1.9 km |
| <b>Bondi skole (1-7 kl.)</b><br>376 elever, 20 klasser              | <b>6 min</b> 🚗<br>2.6 km  |
| <b>Vettre skole (1-7 kl.)</b><br>313 elever, 18 klasser             | <b>5 min</b> 🚗<br>3.2 km  |
| <b>Risenga ungdomsskole (8-10 kl....)</b><br>449 elever, 28 klasser | <b>22 min</b> 🚶<br>1.9 km |
| <b>NTG-U Asker (8-10 kl.)</b><br>189 elever, 12 klasser             | <b>6 min</b> 🚗<br>2.6 km  |
| <b>Asker videregående skole</b><br>486 elever                       | <b>16 min</b> 🚶<br>1.4 km |
| <b>Bleiker videregående skole</b><br>460 elever, 32 klasser         | <b>22 min</b> 🚶<br>1.9 km |

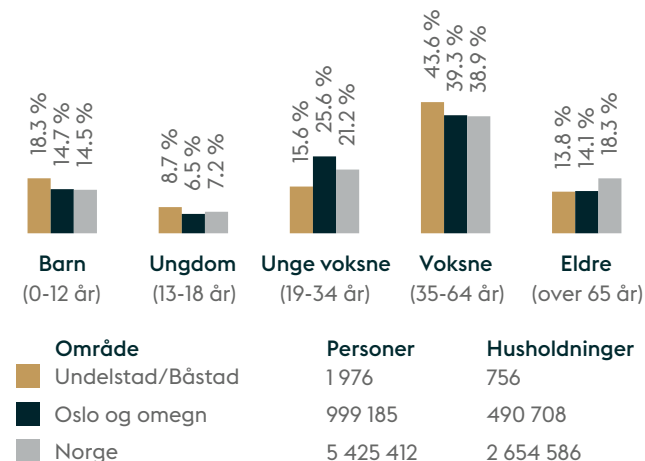
## Offentlig transport

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Undelstad terrasse</b><br>Linje 297  | <b>3 min</b> 🚶<br>0.3 km   |
| <b>Høn stasjon</b><br>Linje L1          | <b>12 min</b> 🚶<br>1 km    |
| <b>Oslo S</b><br>Totalt 24 ulike linjer | <b>23 min</b> 🚗<br>23.9 km |
| <b>Oslo Gardermoen</b>                  | <b>54 min</b> 🚗            |

## Barnehager

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>Båstadmyra barnehage (1-5 år)</b><br>68 barn      | <b>6 min</b> 🚶<br>0.5 km  |
| <b>Leikestua barnehage (1-5 år)</b><br>29 barn       | <b>13 min</b> 🚶<br>1.2 km |
| <b>Bleikerfaret barnehage (1-5 år...)</b><br>94 barn | <b>20 min</b> 🚶<br>1.2 km |

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

### Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

## Sport

|                                     |        |   |
|-------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Undelstad fotball- og skøyteba... | 4 min  | 🚶 |
| ⚽ Nedre Båstadvei ballplass         | 11 min | 🚶 |
| 🚲 EVO Asker                         | 13 min | 🚶 |
| 🚲 SATS Asker                        | 15 min | 🚶 |

«Gode naboer og et trygt og velholdt strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået

Lite støynivå 90/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

### Gateparkering

Lett 84/100



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



Informasjon

# Undelstadveien 87A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

33-0235/25

### Boligtype og eierform

Rekkehus (Eiet)

### Adresse og betegnelse

Undelstadveien 87A, 1387 ASKER

Gnr 49, bnr 271 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

### Selgere

Ole-Martin Minothi Thygesen

Tonje Minothi Thygesen

### Kjøpesum og omkostninger

8 490 000,- (Prisantydning)

200 663,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
8 690 663,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

217 250,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

14 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
218 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

233 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
8 909 293,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 923 993,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1961

### Etasje

3

### Antall soverom

4

### Arealer

BRA-i: 151 kvm

BRA-e: 12 kvm

Totalt BRA: 163 kvm

TBA: 30 kvm

### Beskrivelse:

Rekkehus

**Kjeller:**

BRA-i: 51 kvm. Kjellerstue, vaskerom og soverom/treningsrom.

Total BRA: 51 kvm.

**1. etasje:**

BRA-i: 57 kvm. Entrè/gang, badrom, kjøkken med spiseplass og stue.

BRA-e: 3 kvm. Dukkestue.

BRA-e: 1 kvm. Utebod ved inngangspartiet.

Total BRA: 61 kvm.

TBA: 30 kvm. Sydvendt terrasse.

**2. etasje:**

BRA-i: 43 kvm. Gang, 3 soverom, badrom og kott/garderobe.

Total BRA: 43 kvm.

**Redskapsbod****1. etasje:**

BRA-e: 8 kvm. Frittstående annekks/utebod.

Total BRA: 8 kvm.

**Standard**

Ditt nye hjem - Rom for rom

**Entré**

Velkommen inn! Her kommer man inn i en lys og innbydende entré. De lyse overflatene kombinert med varme fargetoner på veggene skaper et moderne og tiltalende uttrykk. En stor skyvedørsgarderobe med speildører gir rikelig plass til yttertøy og sko, samtidig som speilflatene bidrar til å forsterke romfølelsen.

**Stue**

Boligen har en lys og innbydende stue med god standard på innredninger og utstyr. Vegger og himling er malt i lyse, tidsriktige farger som bidrar til et luftig og moderne preg. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig romfølelse.

I 2022 ble det montert ny peis fra Nordpeis AS, som gir både varme og et hyggelig blikkfang i rommet. Stuen har en planløsning som gjør det enkelt å etablere en naturlig stue- og spisestuedel med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik og romslig terrasse på ca. 30 kvm, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det god plass til spisegruppe og sittegruppe, og den skjermede beliggenheten gjør uteplassen velegnet for både rolige stunder og sosiale sammenkomster.

I underetasjen finnes en kjellerstue som gir ekstra fleksibilitet - perfekt som tv-stue for ungdommen, lekerom for de minste eller som et eget oppholdsrom. Rommet ble oppgradert i 2020 med utlekting av vegger, etterisolering, nye overflater og gulvvarme. Hovedstoppekransen er plassert her.

**Kjøkken**

Kjøkkenet ble oppgradert i 2016 og fremstår moderne og funksjonelt med god plassutnyttelse. Innredningen er fra Kvik med hvite, glatte fronter og både over- og underskap som gir rikelig oppbevaringsplass. Det er montert lys under overskap, og veggfeltet mellom benkeplate og overskap er malt i en ren utførelse. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps, svingbart blandedatteri i krom med dusjfunksjon. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, dampovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. I 2025 ble det installert komfyrvakt og aquastopp som automatisk stopper vanntilførselen ved eventuell lekkasje. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk.

### Soverom

I underetasjen finner du et rom som i dag benyttes som treningsrom, men som også kan brukes som soverom ved behov. Vinduet sitter noe høyt, og for at rommet skal tilfredsstillende krav til rømningsvei må det monteres et trinn eller lignende under vinduet.

I 2. etasje ligger boligens tre øvrige soverom. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe med god plass til dobbeltseng og oppbevaring. Soverom 2 har garderobeskap og tilgang til et praktisk kott/garderobe, mens soverom 3 har garderobeskap. Alle rommene har gode lysforhold og en behagelig størrelse.

### Kontor

Kontoret i første etasje har en praktisk utforming med vinduer i to retninger som gir godt lysinnslipp. Rommet egner seg godt til arbeidsplass eller studier, med plass til skrivepult og oppbevaringsløsninger.

### Bad / vaskerom

Boligen har to baderom og et separat vaskerom, alle oppgradert med moderne løsninger og god funksjonalitet.

Badet i 1. etasje (2018) har flislagte gulv og vegger, servantskap med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygd susterne og innmurt badekar. Det er varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Badet i 2. etasje (2017) har også flislagte overflater på gulv og vegger, servantskap med nedfelt servant, speilskap med lys, veggmontert toalett med innebygd susterne, dusjsone med dusjdør i herdet glass, samt rørfordelerskap og varmekabler i gulv.

Vaskerommet (2016) er innredet med støpt gulv malt med våtromsmaling, benkeplate med nedfelt vaskekum og ettgreps blandedbatteri, over- og underskap

med belysning, sikringsskap, varmtvannsbereder og stoppekraner for kaldt og varmt vann. I 2025 ble det installert aquastopp som lekkasjesikring på både varmt- og kaldtvannstilførsel.

### Innvendige overflater:

- Gulv: Parkett i oppholdsrom, soverom, kontor, kjøkken, stue, gang i 2. etasje og kjellerstue. Fliser i entré/gang og på begge bad. Støpt og malt gulv på vaskerom. Varmekabler/gulvvarme i kjeller, entré/gang, kontor og begge bad.

- Vegger: Malte overflater i de fleste rom, inkludert stue, kjøkken, soverom, gang og kontor. Flislagte vegger på bad i 1. og 2. etasje. Malte vegger på vaskerom.

- Himling: Malte himlinger gjennomgående. Flere rom med skråtak (entré/gang, kontor, gang og soverom i 2. etasje). Downlights i kjellerstue, kjøkken, bad og gang i 2. etasje. Badene har nedsenket himling med downlights. Flere rom (bl.a. soverom 1 og 3) har malt panel i himling.

### Parkering

Boligen disponerer garasjeplass for én bil i felles garasjerekke. Garasjeanlegget er tilknyttet huseierlaget, og det er mulighet for å etablere elbillader etter avtale.

Det er i tillegg mulighet for gjesteparkering i området.

### Modernisering og påkostninger

#### 2025:

Det ble montert komfyrvakt. Det ble også installert aquastopp som vil stoppe vanntilførsel ved eventuell vannlekkasje, både på kjøkkenet og på vaskerom.

#### 2024:

Bakhagen ble gravd ut ca. 40 cm og det ble lagt kunstgress med drenerende masser under for bedre drenering og et mer vedlikeholdsfritt uteområde.

2022:

Ny peis ble montert i stuen av Nordpeis AS.

2020:

Kjellerstuen ble innredet med utlekting av vegger fra mur, etterisolering (5 cm), rupanel og gips. Det ble lagt gulvvarme i rommet og ny parkett (Kährs Linnea) i hele boligen.

2019:

Arkitekttegnet tilbygg og annekse ble oppført av SR Maskin AS, med gulvvarme i begge etasjer. Tomten ble planert, og det ble lagt belegningsstein, støttemur, trapp mot gaten og ny hekk. Kjellerstuen ble gravd og pigget ned for å oppnå ca. 2,30 m takhøyde, deretter etterisolert, fuktsikret, støpt og avrettet. Nye vinduer og dører i kjeller.

2018:

Nytt bad i 1. etasje med rør-i-rør-system, banemembran og nytt sluk. Boligen ble drenert i regi av sameiet, og grunnmuren etterisolert med 10 cm isolasjon. Nye kjellervinduer (godkjent rømningsvei) og lysgraver ble etablert. Ny terrasse ble oppført av SR Maskin AS.

2017:

Nytt bad i 2. etasje med rør-i-rør-system, banemembran og nytt sluk. Det ble montert utekran med varmt- og kaldtvann. Ytterveggene ble etterisolert med 10 cm, boligen fikk ny kledning, samt nye vinduer og dører i 1. og 2. etasje. Arbeidene ble utført av Nordik Entreprenør AS. Dyktighandverker.no stod for baderomsarbeidene, mens Alna Elektro AS oppgraderte det elektriske anlegget, inkludert nytt sikringsskap.

2016:

Nytt kjøkken (Kvik Mano) ble montert, og vaskerommet ble renoveret med blant annet nytt sluk. Arbeidene ble utført av Vann Bad Varme AS. I regi av sameiet/huseierlaget ble det lagt nytt tak med ny takteking, utført av Nortekk.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen den 15.10.2014.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann Bad Varme AS, vaskerom og kjøkken 2016 Dyktighandverker.no, totalrenovering bad 2. etasje 2017. KAMA Rørlegger AS, nytt bad 1. etasje 2018 Moderne Bad AS, nytt bad 1. etasje 2018.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann Bad Varme AS, sluk vaskerom 2016 Dyktighandverker.no, totalrenovering bad 2. etasje 2017. KAMA Rørlegger AS, nytt bad 1. etasje 2018 Moderne Bad AS, nytt bad 1. etasje 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann Bad Varme AS, vaskerom og kjøkken 2016 Dyktighandverker.no, totalrenovering bad 2. etasje 2017. KAMA

Rørlegger AS, nytt bad 1. etasje 2018 Moderne Bad AS, nytt bad 1. etasje 2018.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.  
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nortekk, nytt tak i regi av huseierlaget 2016 Nordik Entreprenør AS, lektet ut og etterisolert 10 cm, ny kledning og vinduer/dører 2017 SR Maskin AS, ny terrasse 2018 Nordpeis AS, ny peis 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.  
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SR Maskin, ny drenering i regi av huseierlaget 2018. Vi valgte også et tilvalg med 10 cm utvendig isolasjon av grunnmur, samt byttet vinduer.

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: Alna Elektro, full rehabilitering av elektrisk anlegg, inkludert nytt sikringskap i 2017. Også tilbygg og anneks i 2019.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.  
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann Bad Varme AS, vaskerom og kjøkken 2016 Dyktighandverker.no, totalreovering bad 2. etasje 2017. KAMA Rørlegger AS, nytt bad 1. etasje 2018 Moderne Bad AS, nytt bad 1. etasje 2018.

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: SR Maskin AS, tilbygg og anneks 2019 Yar Bygg AS, utgraving, etterisolering og ny støp ved senkning av gulv i kjellerstue 2019.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SR Maskin, støttemur og trapp mot gaten, planert tomt og lagt belegningsstein i 2019. Egeninnsats, gravd ut bakhage og etablert kunstgress med drenerende masser under i 2024.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja.  
Beskriv: Felles vannmåler med nabo, avtale om 50/50-fordeling.

### Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

### Byggemåte

Enderekkehus med bra standard. Grunnmuren er oppført i betong.  
Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag.  
Vindu med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass i kjelleren.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de

opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Det er ingen TG3-vurderinger, noe som indikerer at det ikke er akutte skader eller funksjonssvikt som krever umiddelbare utbedringer.

Følgende er kommentert med TG2:

- Drenering: Fuktindikasjoner i nedre del av grunnmur. Flatt terreng rundt deler av huset gir økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering.
- Rom under terreng (kjellerstue og tilbygg): Fuktmåling viste verdier over grenseverdi på 20 % i vegg mot terreng. Høy luftfuktighet og naturlig fuktpåvirkning fra grunnen.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Målt avvik i nivå på ca. 22 mm fra inngang til stue. Lokale skjevheter i gulvet.
- Vaskerom: Kun naturlig ventilasjon, ikke mekanisk avtrekk. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig etter dagens krav.

Følgende er kommentert med TG-IU:

- Vaskerom: Hulltaking ikke mulig på grunn av konstruksjon (yttervegger i betong). Fuktforhold i vegg ikke fullt ut kartlagt.

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

tekniske tilstanden i rapporten.

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

### Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Stekeovn med pyrolyse, kombinert dampovn/varmluftsovn, mikrobølgeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, benkefryser. Alle hvitevarer er integrerte.

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lamper i stue.

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

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler i entre/gang og på våtrommene.
- Varmefolje i gulv i kjellerstue, soverom 4/treningsrom og på kontor.
- Peis i stuen, ellers elektrisk oppvarming.

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. 21 257 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 21 809,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

### Velavgift

Kr 450,- pr. år

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde som er tilknyttet Undelstad velforening. Vellet er en upolitisk forening for beboere i Undelstodområdet, som omfatter Undelstadveien (nr. 43–139), Nedre Båstadvei (nr. 53–58), Undelstadlia, Undelstadtunet, Undelstad terrasse og Jørgensløkka (til nr. 40). Foreningens formål er å ivareta medlemmenes fellesinteresser innenfor rammene av årsmøtets vedtak og vellets økonomi.

Årskontingenten er kr 450 for inneværende år og er frivillig. Kontingent for 2026 sendes ut etter årsmøtet som holdes i slutten av april, med forfall i slutten av mai. Kontingenten ble sist justert i 2025 og vil ikke bli endret neste år. Det er ingen eierskiftegebyr, og velforeningen forvalter ikke parkeringsplasser.

Kontingenten går til å arrangere skirenn, 17. mai-feiring og julegrantenning, samt til å sette ut containere for hage- og kvistavfall en helg i april/mai. Vellet drifter fotballbanen, sørger for vedlikehold av lekeapparater i lekeparken, og har ansvar for velveien fra Undelstad terrasse ned til Undelstadlia. Det tilbys også utlån av bord, stoler og glass til beboere i området.

Undelstad velforening har en stabil økonomi, med en egenkapital på om lag 160 000 kroner ved utgangen av 2024. Driften finansieres gjennom kontingenter, støtteordninger og samarbeid med Undelstad huseierlag, som blant annet bidrar til plenklipping og vedlikehold av fellesarealer.

### Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 365 040,-

Som sekundærbolig: kr 5 460 161,-

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 prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisen: 80158584

### TV/Internett/Bredbånd

Telia, kollektiv ordning via huseierlaget, betales via felleskostnadene, utgjør kr. 518 pr. mnd.

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 359 kvm (Eiertomt)

Hagen er romslig, solrik og usjenert, med gode soner for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 30 kvm, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene inne. Her er det god plass til spisegruppe og sittegruppe - et perfekt sted for hyggelige måltider og rolige sommerdager.

Tomten er omfattende opparbeidet gjennom årene og fremstår som svært gjennomtenkt og lettstelt. I 2019 ble tomten planert, og det ble anlagt belegningsstein, støttemur, trapp mot gaten og ny hekk. Bakhagen ble i 2024 gravd ut ca. 40 cm og lagt med kunstgress, noe som gir et mer vedlikeholdsfritt og pent uteområde.

Plenen, hekken og beplantningen skaper et lunt og privat uterom, mens kunstgresset i bakhagen gir et flott og praktisk underlag for lek og aktiviteter. Her finner man også et koselig lekehus som er populært blant de yngste. Hagen er

inngjerdet, noe som gir ekstra trygghet for både små barn og hund.

Med gode solforhold gjennom store deler av dagen og en skjermet beliggenhet, fremstår hagen og uteplassen som et helhetlig og innbydende uterom – perfekt tilrettelagt for familieliv, lek og gode stunder utendørs.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av rekkehusbebyggelse.

### Skoler og barnehager

Båstadmyra barnehage (1-5 år)

Leikestua barnehage (1-5 år)

Bleikerfaret barnehage (1-5 år)

Hofstad skole (1-7 kl.)

Torstad ungdomsskole (7-10 kl.)

NTG-U Asker (8-10 kl.)

Asker videregående skole

Bleiker videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole-

og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige eiendommen. Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv, datert 14.01.1959.

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

- Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig og oppføring av frittstående bod, datert 16.09.2024.
- Det foreligger ferdigattest for bruksendring av eksisterende kjeller og bod, datert 08.10.2025.

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. Boligen er både tilbygget og bruksendret, og dagens planløsning samsvarer med godkjente tegninger.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for Nedre Undelstad (plan-ID 0220112), en eldre plan som ble vedtatt 12. oktober 1955. I henhold til denne er eiendommen avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, med et mindre areal avsatt til kjørevei.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Asker 2023–2035, hvor arealbruken er angitt som boligbebyggelse (nåværende). Området inngår i både Nullvekst nord og Prioritert vekstområde, med bestemmelser knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Videre er det igangsatt planarbeid for kommunedelplan for Asker sentrum, men denne er foreløpig under utarbeidelse.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori spesielle boligområder (SB) i kommuneplanen.

Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av følgende:

1976/18271-2/100 – Pantsettelseserklæring, tinglyst 08.10.1976

Beløp: NOK 5 000

Panthaver: Laget

Pantsettelseserklæring vedrørende pliktig medlemskap i huseierforening m.v.

Anført prioritet: Etter 80 % av eiendommens verdi til enhver tid, uten opptrinnsrett.

Det er ikke tinglyst noen servitutter på eiendommen.

### Legalpant

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

#### Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon:

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

#### Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめglер 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめglер stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

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

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

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Provisjon: 0,60% av salgssum

Grunnpakke Hus kr. 15 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

### 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 21. oktober 2025

### Ansvarlig megler

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

### Meglerforetaket

Nordvik Asker

Smuget 1

1383 ASKER

Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 930177849

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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



Vedlegg

# Undelstadveien 87A

# Undelstadveien 87 A 1387 ASKER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1961

BRA: 155 m<sup>2</sup>

BRA-i: 151 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 49 BNR: 271

Johannes Barbanonis  
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no  
+4794246240

Undelstadveien 87 A  
1387 Asker

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36787>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Rom under terreng
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Vaskerom

### Bygningsdeler med TG-IU

- Våtrom: Vaskerom

## 4. Informasjon om oppdraget

|               |             |
|---------------|-------------|
| Befaringsdato | Rapportdato |
| 13.10.2025    | 20.10.2025  |

### Hjemmelshavere

|       |                             |                          |    |
|-------|-----------------------------|--------------------------|----|
| Navn: | Ole-Martin Minothi Thygesen | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |
| Navn: | Tonje Minothi Thygesen      | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |

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

### Informasjon om bygningsakkyndig

|          |                                 |          |                          |
|----------|---------------------------------|----------|--------------------------|
| Navn:    | Johannes Barbantonis            | Telefon: | +4794246240              |
| Firma:   | Boligtakstmannen.no v/Linima AS | Epost:   | post@boligtakstmannen.no |
| Adresse: | Fjordveien 73A, 1363 HØVIK      |          |                          |



#### Om bygningsakkyndig:

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

#### EGNE PREMISER:

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

### Informasjon om boligen

|             |                                 |           |    |               |       |          |  |
|-------------|---------------------------------|-----------|----|---------------|-------|----------|--|
| Adresse:    | Undelstadveien 87 A, 1387 Asker |           |    |               |       |          |  |
| Kommunenr:  | 3203                            | Gårdsnr:  | 49 | Bruksnr:      | 271   | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: |                                 | Andelsnr: |    | Leilighetsnr: | H0101 |          |  |
| Byggeår:    | 1961                            |           |    |               |       |          |  |
| Boligtype:  | Rekkehus                        |           |    |               |       |          |  |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enderekkehus med bra standard. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass i kjelleren.

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse  | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--|---|
| 2016 | Nytt kjøkken ble montert, gjennomført av Vann Bad Varmer AS. Vaskerom ble renoveret med bl.a. ny sluk. Arbeider ble gjennomført av Vann Bad Varmer AS. I regi av sameie/eierlaget ble det bygd nytt tak med ny taktekkning av selskapet Nortek.  | Ja  |
| 2017 | Ny kledning, etterisolering av yttervegger med 10 cm. nye vinduer og dører i 1 og 2 etg. Arbeider ble gjennomført av selskapet Nordik Entreprenør AS. Badrom i 2 etg ble totalrenoveret av selskapet Dyktighandverkerne.no. Alna Elektro AS oppgraderte det elektriske anlegget, inkludert nytt sikringskap. | Ja  |
| 2018 | Boligen ble drenert i regi av eierlaget/sameie, veggene i kjelleren ble utvendig etterisolert med 10 cm isopor. Ny terrasse og 2 nye kjellervinduer med lysgraver i  | Ja  |

|      |  |     |
|------|--|-----|
| 2019 | kjellerstuen ble montert og bygd av selskapet SR Maskin AS. Tilbygget og annekset ble oppført av selskapet SR Maskin AS. Tilbygget ble utvidet både i kjeller og i 1 etg. tomten ble planert. Nyoppført hekk, trapp og støttemurer i granitt. Nytt vindu ble montert i tilbygget til kjelleren. Selskapet Yar Bygg gravde/pigget ned kjellerstuen slik at rommet fikk et takhøyde på ca. 2,30 m. | Ja  |
| 2022 | Nordpeis AS monterte ny peis i stuen.  | Ja  |
| 2024 | Bakhage ble gravd ut og det ble etablert kunstgress med drenerende masser under.   | Nei |
| 2025 | Det ble montert komfyrvakt. Det ble også installert aquastopp som vil stoppe vanntilførsel ved eventuell vannlekkasje, både på kjøkkenet og på vaskerom.   | Ja  |

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://eiendom Norge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.htm>

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg             | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Rekkehus         | 155        | 151                        | 4                           | 0                          | 30                              |
| Annekset/utebod  | 8          | 0                          | 8                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>163</b> | <b>151</b>                 | <b>12</b>                   | <b>0</b>                   | <b>30</b>                       |

### Bygning: Rekkehus

## Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-I (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller                     | 51         | 51                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje                   | 61         | 57                         | 4                           | 0                          | 30                              |
| 2. etasje                   | 43         | 43                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>155</b> | <b>151</b>                 | <b>4</b>                    | <b>0</b>                   | <b>30</b>                       |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                    | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|----------|--|-------------------|
| Kjeller                     | 51         | 51         | 0        | Kjellerstue, vaskerom og soverom/treningsrom.        |                   |
| 1. etasje                   | 57         | 57         | 0        | Entré/gang, badrom, kjøkken med spise plass og stue. |                   |
| 2. etasje                   | 43         | 41         | 2        | Gang, 3 soverom og badrom.                           | Kott/garderobe.   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>151</b> | <b>149</b> | <b>2</b> |  |                   |

## Bygning: Anneks/utebod

## Hovedareal

| Etasje                      | BRA      | BRA-I (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 8        | 0                          | 8                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>8</b> | <b>0</b>                   | <b>8</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA      | P-ROM    | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom  | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|----------|----------|----------|--|-------------------|
| 1. etasje                   | 8        | 0        | 8        | Frittstående anneks bygd i 2019 med innlagt strøm. Veggkonstruksjon oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Annekset er isolert. To dører. Taket er et puttakk, teknet med papp. |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>8</b> | <b>0</b> | <b>8</b> |  |                   |

## Kommentar til arealberegning

Det følger med en frittstående anneks/utebod på ca. 7,7 m<sup>2</sup>, i tillegg til en dukkestue på ca. 2,9 m<sup>2</sup> og en utebod ved inngangspartiet på ca. 0,7 m<sup>2</sup>. Sydvendt terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>. Garasjeplass for en bil i felles garasjerække. Eiet tomt på ca. 359 m<sup>2</sup>.

## 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

|   |                  |
|---|------------------|
| Type grunnmur?  | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja               |
| Ny drenering i regi av sameie/eierlaget i 2018.   |                  |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?   | Ja               |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei              |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?  | Nei              |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                    | Nei              |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?  | Nei              |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?   | Nei              |

## Oppsummering av drenering

TG-2

Flatt terreng rundt deler av huset (det er riktig fall i terreng i bakhagen) gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater i kjelleren. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Selv med ny drenering rundt huset fra 2018, og med fuktsperre i gulv i kjellerstue vil det være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng"

## 6.2 Grunnmur og fundament

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                      | Grunnmur m/kjeller       |
| Type byggegrunn                              | Byggegrunn av pukk/stein |
| Type grunnmur i kjeller                      | Betong                   |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?    | Nei                      |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b> | <b>TG-1</b>              |

### 6.3 Støttemur



Støttemur oppført i granitt.

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse  |             |
| Støttemur oppført i granitt.                                       |             |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?                         | Nei         |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? | Nei         |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>                                   | <b>TG-1</b> |

### 6.4 Rom under terreng



Hulltaking med fuktmåling i utførende yttervegg under terreng (kjellerstue) viser fuktverdier noe over grenseverdier på fukt på 20%.

|  |          |
|--|----------|
| Type rom under terreng   | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?   | Ja       |
| Kjellerstuen ble gravd/pigget ned i 2018, tilbygget ble gravd ut i kjelleren og innredet i 2019. |          |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?                   | Ja       |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)                            | Ja       |
| Er oppholdsrom manglende ventilt?  | Nei      |

#### Oppsummering av rom under terreng

**TG-2**

Det er gjennom hulltaking i vegg i kjellerstuen påvist noe høyre fuktnivå enn minimumskravet på 20% inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Det er bra med ventilasjon i rommet og det er blitt drenert rundt boligen i ytterveggene i 2018. Fundamenter og gulv på vaskerommet er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at grunnmur trekker fukt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dreneringen i huset er fra 2018, noe som tilsier at det påviste fuktnivå sannsynligvis kommer som kapillær sug fra bakkenivå. Eieren opplyser i tillegg at det ble lagt isolasjon i form av isopor på hele 10 cm inn mot muren før grunnmurplaten ble lagt til på utsiden. Jeg synes det ikke er grunn til umiddelbare tiltak men man skal overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. OPAK gjennomførte en kontroll etter bestilling fra eielaget datert 27.06.2018. Det anbefales å lese OPAK rapporten slik at man får en bedre forståelse av hvordan drenering og sluttarbeider ble gjennomført i 2018. I rapporten fremstilles det også bildedokumentasjon av boligens drenering som på kontrolldato var under oppføring.

### 6.5 Balkong, terrasse, plattning

|   |             |
|---|-------------|
| Type  | Terrasse    |
| Det er etablert en sydvendt terrasse på ca. 30 m <sup>2</sup> , dekket med impregnerte terrassebord. Terrassen med tilgang fra stuen og det er installert utelys og dobbel stikkontakt. Rekkverk i tre. |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja          |
| Terrassen ble bygd i 2018.  |             |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?  | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?   | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?   | Nei         |
| Er balkong / terrassen tekket?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>   | <b>TG-1</b> |

### 6.6 Vinduer og dører

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse  |             |
| Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre, 3-lags isolerglass i kjelleren. Malt inngangsdør med glassruter og kodelås. Innvendige dører med slette malte dørblader. |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja          |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?   | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?   | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?  | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>  | <b>TG-1</b> |

### 6.7 Yttervegger

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Type fasade | Liggende kledning |
|-------------|-------------------|

|  |             |
|--|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?<br>Ny kledning og etterisolerte yttervegger i 2017. | Ja          |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?  | Nei         |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?   | Nei         |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?  | Nei         |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>   | <b>TG-1</b> |

## 6.8 Renner og nedløp

|  |             |
|--|-------------|
| Type   | Metall      |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?<br>Nye takrenner og nedløp i 2016. | Ja          |
| Er det synlige skader på renner/hedløp?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>  | <b>TG-1</b> |

## 6.9 Takkonstruksjon

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

## 6.10 Takteking

|               |             |
|---------------|-------------|
| Type teking   | Pappshingel |
| Inspisert fra | Fra bakken  |

|  |             |
|--|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?<br>Taktekking ble skiftet i 2016. | Ja          |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?         | Nei         |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?        | Nei         |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?             | Nei         |
| <b>Oppsummering av takteking</b>   | <b>TG-1</b> |

## 6.11 Utstyr på tak

|  |             |
|--|-------------|
| Er det krav til snefanger?   | Nei         |
| Er det krav til stige for adkomst feier?   | Ja          |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>   | <b>TG-1</b> |
| Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snefanger. |             |

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Type   | Trebjelkeleg, Støpt gulv på grunn |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?  | Ja                                |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>   | <b>TG-2</b>                       |
| Ved enkle nivellering ble det målt ca. 22 mm i avvik fra inngang til stuen mot balkongdør. Dette var eneste målt avvik i boligen dvs målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes. |                                   |

## 6.13 Ildsted/Skorstein



Det er montert peis i stuen.

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

#### Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av taksmannen under befaringen.

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

#### Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning fra Kvik med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatter i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplattetopp, stekeovn, dampovn mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vannlilførsel ved vannlekkasje).

### Avtrekk

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Type avtrekk                        | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei      |

#### Oppsummering av avtrekk TG-1

## 6.15 Lovlighet

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

|   |     |
|---|-----|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?         | Nei |
| Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?   | Nei |
| Det foreligger ferdiggattest for bruksendring av rom i kjelleren datert 08.10.2025. Ferdiggattest for tilbygget i 2024. |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?  | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?   | Nei |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?                                  | Nei |

## 6.16 Trapp



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

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

#### Oppsummering av trapp TG-1



Innvendig kjellertrapp er en lukket tretrapp.

### 6.17 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

|  |       |
|--|-------|
| Type avløpsrør   | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?   | Ja    |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderomsrenovering. |       |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?   | Nei   |
| Er det sen avrenning fra tappested?  | Nei   |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?   | Nei   |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                     | Nei   |

**Oppsummering av avløpsrør** TG-1

### 6.18 Vannledninger



Stoppekran for varmt og kaldt vann er plassert lett tilgjengelige i skap på vaskerom, ved varmtvannsbereder.

|   |                  |
|---|------------------|
| Type anlegg   | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?   | Ja               |
| Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.   |                  |
| Er det etablert fordelerskap?   | Ja               |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei              |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei              |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?   | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?   | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?  | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?   | Nei              |

**Oppsummering av vannledninger** TG-1

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.



Kursfortegnelse rørfordelerskap bad i 2 etg.



Rørfordelerskap plassert i vegg på baderom i 2 etg.



Hovedstoppekran for hele boligen og resten av rekkehusene i rekke er plassert bak inspeksjonssluke i vegg i kjellerstuen.



Rørfordelerskap plassert i vegg på badetrom i 1 etg.

## 6.19 Elektrisk



Kursfortegnelse sikringsskap.

|  |                  |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer   | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja               |
| I perioden 2017-2020 ble det elektriske anlegget oppgradert.   |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?  | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?   | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |



Sikringsskap med automatsikringer plassert i vegg på vaskerom.

|   |     |
|---|-----|
| Er kabler utilstrekkelig festet?  | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?  | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?        | Nei |

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

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

## 6.20 Varmtvannsbereider



Varmtvannsbereider plassert i skap på vaskerom.

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Plassering bereder                           |                                |
| Vaskerom                                     |                                |
| Fundament                                    |                                |
| Plassert på gulv                             |                                |
| Årstall                                      |                                |
| 2010   |                                |
| Størrelse                                    |                                |
| 198 Lt                                       |                                |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei                            |
| Er plugg (stoppsel) på berederen brunsvidd?  | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei                            |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei                            |

### Oppsummering av varmtvannsbereider

TG-1

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på badetrom, mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Ventilasjon i kjelleren er det med 2 stk Twinfresh Expert RW1-50, som er en balansert enkeltromsventilasjon med varmegjenvinning. (for mer info: Twinfresh Expert RW1-50 (fra 37cm) | Foris.no).

Oppsummering av ventilasjon TG-1

## 6.22 Våtrom: Bad 1 etg.



Baderomssluk plassert i under badekaret.



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

## Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Baderommet ble nyoppført i 2018.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Sluket er plassert under badekar, nås gjennom inspeksjonsluke.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd systerne og innmurt badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

## Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra kjøkken ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det er fremlagt bilder tatt under oppføring.

## 6.23 Våtrom: Bad 2 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

## Overflate

|   |   |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate  |   |
| Flislagst gulv og vegg.   |   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                      | Ja  |
| Baderommet ble renoveret i 2017.  |   |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                   | Nei                                       |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                               | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?  | Ja  |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                          | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?              | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?   | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>   | <b>TG-1</b>                               |

Det er innfelte downlights i tak. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble kontrollert ved downlights og mått etter fukt i himling uten forhøyde verdier.

## Membran, tettesjikt og sluk

|  |             |
|--|-------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei         |
| Type sluk  | Plast       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei         |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?                  | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>   | <b>TG-1</b> |

## Sanitærutstyr

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse  |             |
| Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speilører og lys over, vegghengt klosett med innebygd susterne og dusjsone med dusjider i herdet glass. Rørfordelerskap. Varmekabler i gulv og nedsenket skråtak med downlights. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?   | Nei         |
| Er det innebygd susterne til klosett?  | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>   | <b>TG-1</b> |

## Ventilasjon

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

## Fuktmåling

|   |             |
|---|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                               | <b>TG-0</b> |

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

## Dokumentasjon

|  |    |
|--|----|
| Fremlagt dokumentasjon                       | Ja |
| Det er fremlagt bilder tatt under oppføring. |    |

## 6.24 Våtrom: Vaskerom



Sluk plassert på gulv ved vaskeum.



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

### Overflate

|  |   |
|--|---|
| Beskrivelse av overflate   |   |
| Støpt gulv, malte overflater vegger og himling.  |   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja  |
| Vaskerommet ble renoveret i 2016.  |   |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?  | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?   | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?   | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?   | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?  | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>  | <b>TG-1</b>                               |
| Gulvet er flatt og har stedvis motfall. Lekkasjevann vil derfor ikke ledes til sluk, men det er installert aquastopp som vil stoppe vanntilførsel ved en eventuell vannlekkasje på rommet. |   |

### Membran, tettesjikt og sluk

|  |             |
|--|-------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei         |
| Type sluk  | Plast       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei         |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?                  | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>   | <b>TG-1</b> |
| Det er ikke lagt membran men gulvet er malt/overflatebehandlet med våtromsmaling.                  |             |

### Sanitærutstyr

|   |  |
|---|--|
| Beskrivelse   |  |
| Det er etablert benkeplate, nedfelt vaskeum med ettgreps blandeblender, veggskap mot underskap, lys under overskap. Sikringsskap. Varmtvannsbereider, stoppekran kaldt og varmt vann. |  |

|  |             |
|--|-------------|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei         |
| Er det innebygd systerne til klosett?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>   | <b>TG-1</b> |

### Ventilasjon

|  |             |
|--|-------------|
| Type ventilering   | Naturlig    |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>   | <b>TG-2</b> |
| Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. |             |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>  |             |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.   |             |

### Fuktmåling

|   |              |
|---|--------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?   | Nei          |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?   | Nei          |
| <b>Oppsummering av fukt</b>   | <b>TG-IU</b> |
| Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. (Yttervegger i betong). Det ble ikke registrert skadelig fukt ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktene målingene er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. |              |

### Dokumentasjon

|  |    |
|--|----|
| Fremlagt dokumentasjon                       | Ja |
| Det er fremlagt bilder tatt under oppføring. |    |

## 6.25 Kryp Kjeller

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Rekkehus

Kjeller



1. etasje



2. etasje





## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

|                              |                    |                     |
|------------------------------|--------------------|---------------------|
| Thygesen, Ole-Martin Minothi | 9578-5995-4-975282 | 2025-10-14 18:33:21 |
| Thygesen, Tonje Minothi      | 9578-5997-4-420877 | 2025-10-14 18:36:12 |

## 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.

Uttytt dato  
14. okt. 2025  
Oppdragsnummer  
33-0235/25

## Om eierskapet

|   |  |
|---|--|
| Gateadresse til salgsobjekt<br>Undelstadveien 87A, 1387 ASKER   | Meglerfirma<br>Nordvik Asker                     |
| Selgere<br>Ole-Martin Minothi Thygesen, Tonje Minothi Thygesen  |  |
| Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?<br>15. oktober 2014  | Selges eiendommen på vegne av noen andre?<br>Nei |
| Selges eiendommen som et dødsbo?<br>Nei   | Har du kjennskap til eiendommen?<br>Ja           |
| Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?<br>Ja   |  |
| Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?<br>Ja<br>Polisnummer: 80158584<br>Forsikret i: Gjensidige |  |

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann Bad Varme AS, vaskerom og kjøkken 2016 Dyktighandverker.no, totalrenovering bad 2. etasje 2017. KAMA Rørlegger AS, nytt bad 1. etasje 2018 Moderne Bad AS, nytt bad 1. etasje 2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann Bad Varme AS, sluk vaskerom 2016 Dyktighandverker.no, totalrenovering bad 2. etasje 2017. KAMA Rørlegger AS, nytt bad 1. etasje 2018 Moderne Bad AS, nytt bad 1. etasje 2018



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann Bad Varme AS, vaskerom og kjøkken 2016 Dyktighandverker.no, totalrenovering bad 2. etasje 2017. KAMA Rørlegger AS, nytt bad 1. etasje 2018 Moderne Bad AS, nytt bad 1. etasje 2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nortekk, nytt tak i regi av huseierlaget 2016 Nordik Entreprenør AS, lektet ut og etterisolert 10 cm, ny kledding og vinduer/dører 2017 SR Maskin AS, ny terrasse 2018 Nordpeis AS, ny peis 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SR Maskin, ny drenering i regi av huseierlaget 2018. Vi valgte også et tilvalg med 10 cm utvendig isolasjon av grunnmur, samt byttet vinduer.

**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: Alna Elektro, full rehabilitering av elektrisk anlegg, inkludert nytt sikringskap i 2017. Også tilbygg og anneks i 2019.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann Bad Varme AS, vaskerom og kjøkken 2016 Dyktighandverker.no, totalrenovering bad 2. etasje 2017. KAMA Rørlegger AS, nytt bad 1. etasje 2018 Moderne Bad AS, nytt bad 1. etasje 2018

**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: SR Maskin AS, tilbygg og anneks 2019 Yar Bygg AS, utgraving, etterisolering og ny støp ved senkning av gulv i kjellerstue 2019.

**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?**

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SR Maskin, støttemur og trapp mot gaten, planert tomt og lagt belegningsstein i 2019. Egeninnsats, gravd ut bakhage og etablert kunstgress med drenerende masser under i 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Felles vannmåler med nabo, avtale om 50/50-fordeling.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Boligen selges med boligselgerforsikring****Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 33-0235/25**

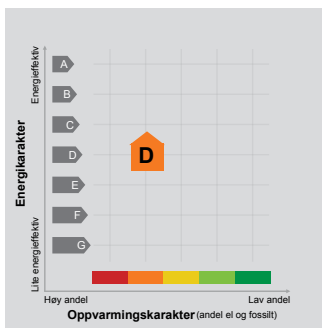
**Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

| Navn  | Dato       | Navn   | Dato       |
|---|------------|--|------------|
| Thygesen, Tonje Minothi   | 2025-10-14 | Thygesen, Ole-Martin Minothi   | 2025-10-14 |
| Identifikasjon  |            | Identifikasjon   |            |
|  Thygesen, Tonje Minothi |            |  Thygesen, Ole-Martin Minothi |            |



## ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Undelstadveien 87A       |
| Postnummer        | 1387                     |
| Sted              | ASKER                    |
| Kommunenavn       | Asker                    |
| Gårdsnummer       | 49                       |
| Bruksnummer       | 271                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 149816836                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-181322 |
| Dato              | 17.10.2025               |



**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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk 21 433 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:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 21 257 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/fiis) | 133 liter ved          |

### 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:** Rekkehus  
**Byggear:** 1961  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 155  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
 Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Asker Eiendomsmegling AS  
Trekantstubben 5  
1383 ASKER

Att.: Mette Schjelderup Aaslestad

Deres ref.: Undelstad Huseierlag - Thygesen Ole-Martin  
Vår ref.: 038-1-101 Morten Henriksen Oslo, Dato: 17.10.2025

### Bolig 101 i Undelstad Huseierlag

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Boligselskap:                | Undelstad Huseierlag                            |
| Org.nr.:                     | 974805480                                       |
| Seksjonsnr. / leilighetsnr.: | 101   |
| Forsikringselskap:           | Gjensidige Forsikring ASA                       |
| Polisenr.:                   | 80158584  |
| Eier:                        | Thygesen, Ole-Martin<br>Thygesen, Tonje Minothi |
| Adresse:                     | Undelstadveien 87 A, 1387 ASKER                 |

### Ligningsmessig fordeling:

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Andel fellesgjeld pr 31.12.2024 | 200 663 |
| Andel formue pr 31.12.2024      | 8 687   |

### Felleskostnader pr måned:

|                 |          |
|-----------------|----------|
| FELLESKOSTNADER | 3 065,00 |
| TV/INTERNETT    | 518,00   |

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 583,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

### Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplan.

### Kontaktinformasjon

Styreleder: Trond Erik Anstensen,  
Mobil: 92033346  
E-post: mekkemus@gmail.com

### Andre opplysninger

En del bruksnumre i huseierlaget har bundet seg til en kollektiv avtale på TV/Bredbånd og avtalen følger bruksnummeret videre ved overdragelse. Eventuelle ut/innmeldinger foretas av styret. Det følger med garasje plass, denne er nummerert, konferer selger.

### Viktig informasjon til megler:

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

### Melding fra megler ved salg:

Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.  
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portaløsning.

Eierskiftemelding må sendes til [forvaltning@phm.no](mailto:forvaltning@phm.no)

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

### Omkostninger:

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen  
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

| <b>Vedtekter</b> |                      |
|------------------|----------------------|
| <b>Adresse</b>   | UNDELSTAD HUSEIERLAG |

Fastsatt av konstituerende Generalforsamling 9. mars 1977.  
 Revidert av ordinær Generalforsamling 6. mars 1989, og vedtatt av ekstraordinær Generalforsamling 28. november 1989.  
 Revidert av ekstraordinær og ordinær Generalforsamling 31. mars 2008, endret ordinær generalforsamling 22.03.2018.

### § 1 NAVN OG FORMÅL

Lagets navn er Undelstad Huseierlag og er en direkte fortsettelse av Undelstad Sambyggelag A/S. Det har til formål å bedre bomiljøet og bolig-verdien i Undelstad Huseierlag.

Dette gjøres ved å:

- a) Arbeide for kvalitetsmessige og økonomiske fordeler for medlemmene i egenskap av huseiere,
- b) administrere bruk og vedlikehold av felles anlegg og felles arealer, og
- c) ivareta alle andre saker av felles interesse innen virksomhetsområdet.

### § 2 VIRKSOMHETSOMRÅDE

Virksomhetsområdet til Undelstad Huseierlag er først og fremst de fysiske eiendommene som Huseierlaget selv og medlemmene eier. Dette omfatter bygningene, anleggene og arealene, og salg, drift og vedlikehold av disse.

Sosiale tiltak og arrangementer søkes overlatt til andre.

### § 3 MEDLEMSKAP

Det er bare eiere av eiendommer utskilt fra Undelstad Sambyggelag A/S's eiendommer som har rett til å være medlemmer av Huseierlaget.

I hvert skjøte er inntatt en passus om at såvel kjøper som hans eventuelle rettsetterfølger er pålagt pliktig medlemskap i Huseierlaget, og at de til enhver tid er bundet av de gjeldende vedtekter.

Salg eller fremleie av eiendommene skal på forhånd meldes til styret eller forretningsfører på fastlagt skjema.

Medlemmer av huseierlaget kan kun være fysiske personer.

### § 4 FREMLEIE

Huseier er ansvarlig for at leietager retter seg etter Huseierlagets vedtekter og ordensregler.

Ved fremleie skal leier få tilsendt gjeldende vedtekter og ordensregler, og undertegne på at han vil rette seg etter disse.

Skulle leieren likevel ikke rette seg etter disse, skal styret reise krav overfor eieren om å avbryte leieforholdet. Omkostninger ved eventuell avbrytelse av leieforholdet bæres av huseieren.

### § 5 STYRE OG FIRMATEGNING

Huseierlaget ledes av et styre bestående av formann, tre medlemmer og to varamenn. Formannen velges særskilt. Valget finner sted på den årlige Generalforsamling. Det er kun medlemmer av Huseierlaget eller medlemmets ektefelle som er valgbare. Funksjonstiden er to år, for formann ett år. Varamenn velges for ett år av gangen.

Styret er ansvarlig for den daglige drift av Huseierlaget. Alle saker som kan ha betydelige konsekvenser av økonomisk og annen art, eller som må betegnes som store, viktige, prinsipielle eller kontroversielle, skal behandles av Generalforsamlingen.

Styret er kun beslutningsdyktig når alle medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Styret velger en viseformann blant styremedlemmene. Styret avgjør hvorvidt varamenn skal delta i møtene. Varamennene har ikke stemmerett med mindre de møter i stedet for et styremedlem.

Styret fører protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal fremgå hvilke saker som er behandlet, beslutninger og dissenser. Saker av viktighet skal forelegges Generalforsamlingen, og det er styrets ansvar å iverksette de beslutninger som fattes av Generalforsamlingen.

Formann og ett styremedlem i fellesskap tegner for Huseierlaget i større eller viktige saker. I andre saker der det tilstrekkelig med formann.

### § 6 FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

Til å ivareta de løpende forretninger kan styret ansette forretningsfører.

Generalforsamlingen velger revisor.

3

## § 7 GENERALFORSAMLINGEN

Den øverste myndighet i Huseierlaget utøves av Generalforsamlingen. Ordinær Generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av juni måned. Ekstraordinær Generalforsamling holdes når styret finner det påkrevet, eller når minst 11 medlemmer krever det og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles.

Innkalling til ordinær og ekstraordinær Generalforsamling skjer skriftlig minst to uker i forveien. Varsel om ordinær Generalforsamling skal gis i god tid før innkalling, med frist for innsending av forslag som medlemmene ønsker behandlet. Alle saker som skal behandles på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling skal refereres i innkallingen.

Beslutning på Generalforsamling treffes med simpelt flertall blant de fremmøtte. For endring av vedtekter kreves 2/3 flertall av de fremmøtte. Dersom dette ikke oppnås, kan saken fremmes for ny ekstraordinær generalforsamling der det er tilstrekkelig med 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer.

På Generalforsamlingen har hvert medlem eller en av medlemmets husstand én stemme. Hvert medlem eller en av medlemmets husstand kan møte med sin egen stemme pluss to fullmakter.

På den ordinære Generalforsamling skal minimum disse saker behandles:

- 1) Konstituering
- 2) Godkjenning av innkalling
- 3) Godkjenning av dagsorden
- 4) Årsmelding fra styret
- 5) Regnskap og meddeling av ansvarsfrihet for styret
- 6) Orientering om budsjett og fastsettelse av styrehonorar
- 7) Valg av revisor
- 8) Valg

Det skal føres protokoll for Generalforsamling, og ordlyden i de sakene som det blir stemt over på Generalforsamlingen skal ordrett føres inn i protokollen og være med i referatet som sendes ut.

## § 8 STYRETS MANDAT OVERFOR MEDLEMMENE

Styret kan gi medlemmene pålegg når det er nødvendig for å sikre at viktige felles interesser blir ivaretatt.

Slike pålegg kan være:

- snørydding av eget tak
- brannsikringstiltak i eget hus
- deltagelse i dugnad på felles eiendom etter evne
- retningslinjer for bruk av VVS installasjoner

4

- etc.

Det kan også være pålegg om å endre på forhold som måtte hindre andre medlemmers rettigheter i.h.t. vedtektene.

Styret kan vedta at medlemmer som ikke følger slike pålegg som nevnt i paragraf, skal betale en erstatning for de kostnader eller merarbeider dette måtte medføre.

## § 9 KONTINGENT OG BUDSJETT

Til dekning av Huseierlagets fellesutgifter føres det felles-regnskap i samsvar med oppsatt driftsbudsjett. Medlemmene innbetaler et månedlig beløp (kontingent) til Huseierlaget.

For skyldig kontingent har Huseierlaget panterett for kr 5.000,- i hver eiendom. Panteretten skal ha prioritet etter 80% av eiendommens verdi til enhver tid, og er uten opptrinnsrett. Skyldes kontingent for mer enn tre måneder, er tinglyst pant å betrakte som misligholdt. Huseierlaget ved styret har i såfall rett til å sette vedkommende part til tvangsauksjon.

## § 10 VEDLIKEHOLD

Huseierlaget forestår følgende vedlikehold av det opprinnelige anlegg som fellesutgifter:

- a) felles eiendom, anlegg og eiendeler
- b) takene med vindskier, vannbord, takrenner og nedløp
- c) felles dren-, kloakk-, og vannledningsystem
- d) piper og avtrekkskanaler med beslag
- e) gjerder mellom husrekkene og mot vei som var ved stiftelsen av laget, eller som senere har blitt anskaffet av fellesskapet
- f) postkassestativer
- g) andre ting som Generalforsamlingen bestemmer

Vedlikehold utover forannevnte påligger den enkelte huseier. Individuelt vedlikehold må ikke bryte helheten ved avvikende farger, skilt o.l. Vedlikehold og fornyelser/forandringer må utføres slik at det ikke generer, forringer eller ødelegger naboens eiendom.

Nødvendigjøres vedlikehold anført foran som følge av skjodesløshet, eget vedlikehold eller anskaffelser eller uaktsomhet, ligger det økonomiske ansvar på den som har forårsaket dette.

Er det nødvendig med vedlikehold som berører alle medlemmene, f.eks. utvendig maling, kan dette arbeidet administreres av styret etter vedtak på Generalforsamlingen.

## § 11 BYGGING

Ønsker et medlem å bygge på sin eiendom i henhold til godkjent reguleringsplan for området, kan naboen ikke nekte dette, selv om avstand til nadogrense blir mindre enn lovens krav. Det forutsettes at bygging ikke begrenser naboens mulighet til tilsvarende bygging.

Før bygging skal nabovarsel sendes styret og naboene.

§ 12  
PLIKTER OG RETTIGHETER

Det skal innen Huseierlaget tas normalt nabohensyn slik det står i loven. I tillegg kan Generalforsamlingen vedta ordensregler. Disse er da bindende overfor medlemmene på samme måte som vedtektene.

Gangveier, søppelkasser, tørkestativ og postkassestativ blir slik som ved stiftelse av laget, dersom ikke de berørte medlemmene blir enige om noe annet. Gangveiene avsettes med bredde 2,5 m.

På tomtegrensene mellom eiendommer i samme husrekke tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag.

Eier av bolig i midtseksjon skal ha adgang til sin tomt på stuesiden over tomten til nærmeste nabo med egen barnevogn, trillebår, gressklipper og annet nødvendig utstyr for arbeid og vedlikehold. Adkomst i forbindelse med bygging skal ikke hindres. Skader som påføres herav på naboens eiendom, skal erstattes.

Medlemmene har rett til bruk av felles utekran som er montert mellom leilighetene.

Noen av punktene ovenfor er tinglyst i egen erklæring, se vedlegg.

§ 13  
TVIST

Ved tvist mellom medlemmene i laget angående tolkning og anvendelse av vedtektene eller ordensreglene, avgjøres saken med bindende virkning av styret.

Ved tvist mellom et medlem og Huseierlaget ved styret eller Generalforsamlingen, avgjøres saken ihht normal prosessuell lovgivning.

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| <b>Husorden</b> |                       |
| <b>Adresse</b>  | UNDELSTAD HUSSEIERLAG |

Fastsatt av ekstraordinær generalforsamling 28. november 1989

§ 1

Boligene må bare benyttes til ordinær beboelse. Det tillates ikke drevet ervervsvirksomhet eller virksomhet som kan genere naboene ved støy, lukt, urenslighet e.l.

§ 2

Felles gangvei inn til husene skal holdes ryddig og farbar til enhver tid av året. Det forutsettes at medlemmene innbyrdes blir enige om fordelingen av dette arbeidet.

§ 3

Medlemmene må holde det ryddig og ordentlig på sin eiendom og i sin del av grøftkant, slik at det ikke generer naboene.

§ 4

Hvert medlem har krav på å disponere ¼-part av tørkestativet. Tøyet skal ikke henge ute på søn- og helligdager eller etter kl. 1700 på dager før søn- og helligdager.

§ 5

For tidsrom som nevnt i § 4, samt alle dager før kl. 0800 og etter kl. 2100, skal støyende utstyr ikke brukes. Dette gjelder særlig motorklippere og snøfresere.

§ 6

Biler bør hensettes på de opparbeidede parkeringsplasser i den utstrekning det er plass. Eier av garasje bør hensette bilene dit . Fører av motorkjøretøy må utvise særdeles varsomhet innen lagets område.

## Protokoll

# Årsmøte 2025

## Undelstad

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Tidsrom          | 19. mars 18:00 - 20:00           |
| Invitasjon sendt | 05. mar. 18:42                   |
| Møteform         | Fysisk                           |
| Møteleder        | Morten Henriksen                 |
| Referent         | Morten Henriksen                 |
| Protokollvitner  | Runa Katrine Asp<br>Nina Flornes |

Kommentar  
via Microsoft Teams



## 1. Konstituering

---

### 1.1. Godkjenning av innkalling

**Flertallskrav**  
Simpelt flertall

**Forslag 1**  
Ja

**Forslag 2**  
Nei

**Vedtak**  
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

### 1.2. Godkjenning av dagsorden

**Flertallskrav**  
Simpelt flertall

**Forslag 1**  
Ja

**Forslag 2**  
Nei

**Vedtak**  
Dagsordenen ble enstemmig godkjent.

### 1.3. Møteleder

Morten Henriksen

**Flertallskrav**  
Simpelt flertall

**Forslag 1**  
Ja

**Forslag 2**  
Nei

**Vedtak**  
Morten Henriksen ble valgt som møteleder.

## 1.4. Referent

Morten Henriksen

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Vedtak

Morten Henriksen ble valgt som referent.

## 1.5. Protokollvitner

Runa Katrine Asp, Nina Flornes

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Vedtak

Runa Katrine Asp og Nina Flornes ble valgt til å signere protokollen.

## 1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

### Flertallskrav

Orienteringssak

### Kommentar

46 medlemmer deltok i møtet, hvorav 2 med fullmakt.

## 2. Årsberetning 2024

---

### Beskrivelse

Styrets innstilling: Årsberetningen for 2024 godkjennes.

### Vedlegg

Styrets årsberetning for året 2024.pdf

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Forslag 3

Blank

### Vedtak

Styret redegjorde for noen av sakene de har jobbet med det siste året, blant annet garasjene, og det ble åpnet for spørsmål og kommentarer.

Bemerkning fra Terje Hovet: GF viser til styrets redegjørelse om garasjeanleggenes tilstand og behov for vedlikehold/utbedring. Styret orienterte om plan om inngåelse av intensjonsavtale med Skaaret for å drøfte/avklare mulige alternativer for fremtidig utvikling av garasjeanlegg/tomter. GF tar orienteringen til etterretning. GF presiserer at intensjonsavtale med Skaaret eller andre aktører må være uten rettslig binding og økonomisk ansvar for Huseierlaget. GF forutsetter at forslag til fremtidig vedlikehold og utbedring evt andre planer om bruk/salg/leie o.l. forelegges GF til endelig beslutning.

Styrets årsberetning for 2024 ble enstemmig godkjent.

## 3. Regnskap 2024 og budsjett 2025

---

### Beskrivelse

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2024 godkjennes og at overskuddet overføres til egenkapitalen.

Budsjettet for 2025 anbefales tatt til orientering.

### Vedlegg

Undelstad - Årsregnskap 2024.pdf

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Forslag 3

Blank

### Vedtak

Morten Henriksen gjennomgikk regnskapet for 2024 og budsjettet for 2025.

Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

## 4. Honorar til styret

---

### Beskrivelse

Styret foreslår et honorar på kr 175.000,- + AGA til intern fordeling for siste styreperiode.

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Forslag 3

Blank

### Vedtak

Styrets forslag til honorar på kr 175.000,- + AGA ble godkjent.

Antall stemmer for: 45

Antall blanke stemmer: 1

## 5. Innkommende saker

---

### 5.1. Sak fra Siv Vestre - Forslag til vedtektsendring: Likestilling av samboere og ektefeller i styrevalg

#### Beskrivelse

Samboere ikke er valgbare til styrearbeid under dagens vedtekter. Dette er ikke er i tråd med samfunnsutviklingen og kan oppleves som diskriminerende. Samboerskap er en stadig mer vanlig samlivsform, og det er urimelig at noen utelukkes fra styrearbeid kun fordi de ikke har valgt å gifte seg.

Selv om det er et bredere behov for en helhetlig revisjon av vedtektene, begrenser vi i denne omgang forslaget til kun å omhandle valgbarhet til styret. Vedtektene ble fastsatt sent på 70-tallet, noe de åpenbart bærer preg av, og har kun blitt revidert to ganger siden den tid – sist for 17 år siden. Behovet for en oppdatering ble særlig tydelig da det i fjor høst ble utarbeidet et mer omfattende forslag til revisjon av vedtektene. Dialogen med styret rundt dette forslaget har imidlertid ikke kommet i mål, slik at det kunne ferdigstilles og legges frem for årets generalforsamling.

Bakgrunn for forslaget

Dagens vedtekter gir ektefeller til medlemmer mulighet til å bli valgt inn i styret, men samboere er ikke nevnt. Dette speiler ikke samfunnsutviklingen. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) er rundt 30 % av dem som lever i parforhold samboere, og andelen har vært økende over tid. Samtidig har andelen gifte falt fra 55 % i 1993–1995 til 45 % i 2017–2019. Det er med andre ord stadig flere som velger samboerskap fremfor ekteskap. Vedtektene bør gjenspeile denne realiteten og unngå forskjellsbehandling basert på sivilstatus. At en person utelukkes fra styrearbeid utelukkende fordi de ikke har inngått ekteskap, kan i praksis oppleves som diskriminering. Det er viktig at alle med en reell tilknytning til fellesskapet får mulighet til å bli hørt og behandlet likt. Videre kan det være ulike årsaker til at kun den ene i en husstand står som formell eier av boligen – for eksempel økonomiske hensyn, juridiske forhold eller personlige valg. Dette bør ikke begrense muligheten for at en samboer som bor fast i boligen, engasjerer seg i fellesskapet og tar ansvar gjennom styreverv.

Forskjellen på samboere og leietakere

Noen vil kanskje spørre hvorfor samboere skal ha styrevalgbarhet når for eksempel leietakere ikke har det. Forskjellen ligger i tilknytningen til boligen og huseierlaget. En samboer bor fast i boligen og deler ofte økonomi og ansvar med boligeieren, på samme måte som en ektefelle. En leietaker, derimot, har en midlertidig tilknytning til boligen og ingen eierskapsinteresser i huseierlaget. Å åpne for at samboere kan velges inn i styret, betyr dermed ikke at leietakere automatisk får samme rettigheter – det handler om å sikre at de som faktisk er en del av fellesskapet, får bidra på lik linje.

#### Vedlegg

Sak til GF 2025\_Forslag til vedtektsendring.docx

#### Flertallskrav

2/3 dels flertall

#### Forslag 1

Det foreslås en endring i § 5 – STYRE OG FIRMATEGNING for å likestille samboere og ektefeller når det gjelder valgbarhet til styret.

Nåværende formulering:

"Det er kun medlemmer av Huseierlaget eller medlemmets ektefelle som er valgbar."

Foreslått ny formulering:

"Det er kun medlemmer av Huseierlaget, medlemmets ektefelle eller medlemmets samboer som er valgbar."

Denne endringen sikrer at husholdninger behandles likt, uavhengig av sivilstatus, og at alle med en reell interesse i huseierlagets drift får mulighet til å bidra. Jeg håper forslaget får bred støtte og ser frem til en konstruktiv diskusjon på årsmøtet.

#### Forslag 2

Styrets innstilling:

Forslag til Generalforsamlingen vedrørende valgbarhet til Styret:

Styret mener at styreverv skal begrenses til kun å gjelde eiere og ektefeller av seksjoner. Vi er et huseierlag, og det er viktig at styret består av personer som har en direkte og langsiktig interesse i eiendommen. Dette har fungert godt til nå, og styret mener det bør fortsette slik.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar at kun eiere og ektefeller av seksjoner kan velges til styreverv. Dersom en samboer skal kunne velges, må vedkommende ha en eierinteresse i boligen. Styrets forslag til endring av vedtektene vil være å åpne for samboere til valg i styreverv, så fremt samboer besitter en eierandel av boligen, med forslag til ny formulering: "Det er kun medlemmer av Huseierlaget eller medlemmets ektefelle som er valgbar. Samboer kan velges hvis denne eier en andel av boligen."

#### Forslag 3

Blank/Ingen endring

#### Vedtak

Håvard Lørum redegjorde for forslaget fra Siv Vestre, og styret redegjorde for sin innstilling. Det ble deretter åpnet for spørsmål og kommentarer.

Forslagsstillers forslag ble justert til følgende tekst: "Det er kun medlemmer av Huseierlaget som er valgbar. Medlemmets ektefelle eller samboer kan være valgbar dersom de bor i husstanden sammen med medlemmet og har felles barn eller annen varig økonomisk interesse i boligen." Det ble stemt over denne justeringen, med følgende resultat:

Antall stemmer for justering: 26

Antall stemmer mot justering: 11

Antall blanke stemmer: 9

Det ble deretter stemt over forslagsstillers justerte forslag (alternativ 1), styrets innstilling (alternativ 2) og blank/ingen endring (alternativ 3), med følgende resultat:

Antall stemmer for alternativ 1: 14

Antall stemmer for alternativ 2: 26

Antall stemmer for alternativ 3: 6

Ingen av alternativene oppnådde 2/3 flertall.

## 5.2. Sak fra Maria Hellerud - Status vurdering salg av barnepark

### Beskrivelse

Kan styret gi en status oppdatering - hvor vi står mht vurdering av salg av barneparken?

### Flertallskrav

Orienteringssak

### Kommentar

Styret orienterte om status med tanke på vurdering av salg av barneparken. Dette er et løpende prosjekt som kan være aktuelt å gå videre med i sammenheng med rehabilitering av garasjene.

## 6. Valg

---

### Styreleder

Velges på generalforsamlingen (For 1 år)

### Vedtak

Trond Erik Anstensen ble valgt som styreleder for 1 år

### Styremedlem (3 til valg)

Velges på generalforsamlingen (For 2 år)

### Vedtak

Vegard Ingdahl, Siril Olsen og Hilde Frantzen ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

### Varamedlem (2 til valg)

Velges på generalforsamlingen (For 1 år)

### Vedtak

Nina Flornes og Bjørn Dahl ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

## Signaturer

---

Morten Henriksen /sign

20.03.2025 08:45

Runa Katrine Asp /sign

20.03.2025 09:27

Nina Flornes /sign

20.03.2025 14:23

## VEDTEKTER FOR UNDELSTAD VEL

1. Vellet er en upolitisk forening av beboere i Undelstadorrådet. Undelstadorrådet er begrenset slik
  - Undelstadvæien f.o.m. nr.43 og stigende nr. t.o.m. 139
  - Nedre Båstad vei nr. 53, 55, 56 og 58
  - Undelstadlia
  - Undelstadtunet
  - Undelstad terrasse
  - Jørgensløkka fra Undelstad terrasse til nr. 40
2. Foreningens formål er å ivareta medlemmenes fellesinteresser i den utstrekning årsmøtet, eller ekstraordinær generalforsamling bestemmer, og vellets økonomi tillater.
3. Medlemmene betaler en årlig kontingent som hvert år fastsettes av generalforsamlingen
4. Den daglige ledelse av vellet utøves av styret som består av formann og fire styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv. Styret velges av generalforsamlingen som også velger revisor og valgkomite. Formannen velges for ett år, styremedlemmene for to år. Det første året går to av styremedlemmene ut.
5. Styrets møter berammes av formannen. Det skal føres protokoll for alle møter. Regnskapet skal føres nøyaktig med bilag og ajourført medlemsfortegnelse.
6. Foreningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Den holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke emner som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen innkalles skriftlig av styret med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan berammes med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling skal berammes senest 14 dager etter at eventuelle krav fra medlemmene er satt frem.

Innkallelsen skal inneholde oppgave over de saker som skal behandles.

Enhver lovlig innkalt generalforsamling er beslutningsdyktig. Generalforsamlingens godkjenning av regnskap, budsjett, kontingentfastsettelse og valg av styre er endelig. For øvrig gjelder at vedtak på generalforsamling hvor ikke 25 % av medlemmene var tilstede kan omgjøres av ekstraordinær generalforsamling når kravet om dette blir fremsatt av minst 10 % av medlemmene innen 4 uker fra referat utsendes. Ekstraordinær generalforsamling innkalt etter denne bestemmelse er beslutningsdyktig uten hensyn til fremmøte.

Medlemmene kan være representert av ektefelle, foreldre eller myndige barn og ved skriftlig fullmakt til annet medlem. Hvert medlem kan møte med kun en skriftlig fullmakt.

Alle møter ledes av formann, eller i hans fravær av et annet styremedlem. Generalforsamlingen kan dog beslutte å velge en annen dirigent.

I tilfelle av stemmelikhet, kan omvalg foretas.  
Bare medlemmer som har betalt kontingent har stemmerett.

På ordinær generalforsamlingen behandles:

1. Styrets beretning
2. Regnskap
3. Valg
4. Neste års budsjett og kontingent.
5. Andre saker som nevnes i innkallelsen.

Forandring av loven, eller beslutning om oppløsning av vellet kan bare skje med 2/3 flertall. Ved eventuell oppløsning av vellet bestemmer generalforsamlingen hvordan eventuelle midler skal disponeres.

Utskriftsdato: 14.10.2025



## Oversiktskart for eiendom 3203 - 49/271//



Fristed Arkitekter As  
Konglungfaret 17  
1383 ASKER

| Deres ref. | Vår ref.    | Arkivnr.   | Dato       |
|------------|-------------|------------|------------|
|            | 2024/2949-4 | 49/271/0/0 | 16.09.2024 |

Delegasjonssak 1706/24

**49/271 Undelstadveien 87A - Ferdigattest**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 20.08.2024.

**Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

**Klagefristen er tre uker**

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

**Gebyr**

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal  
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson  
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til  
Fristed Arkitekter As

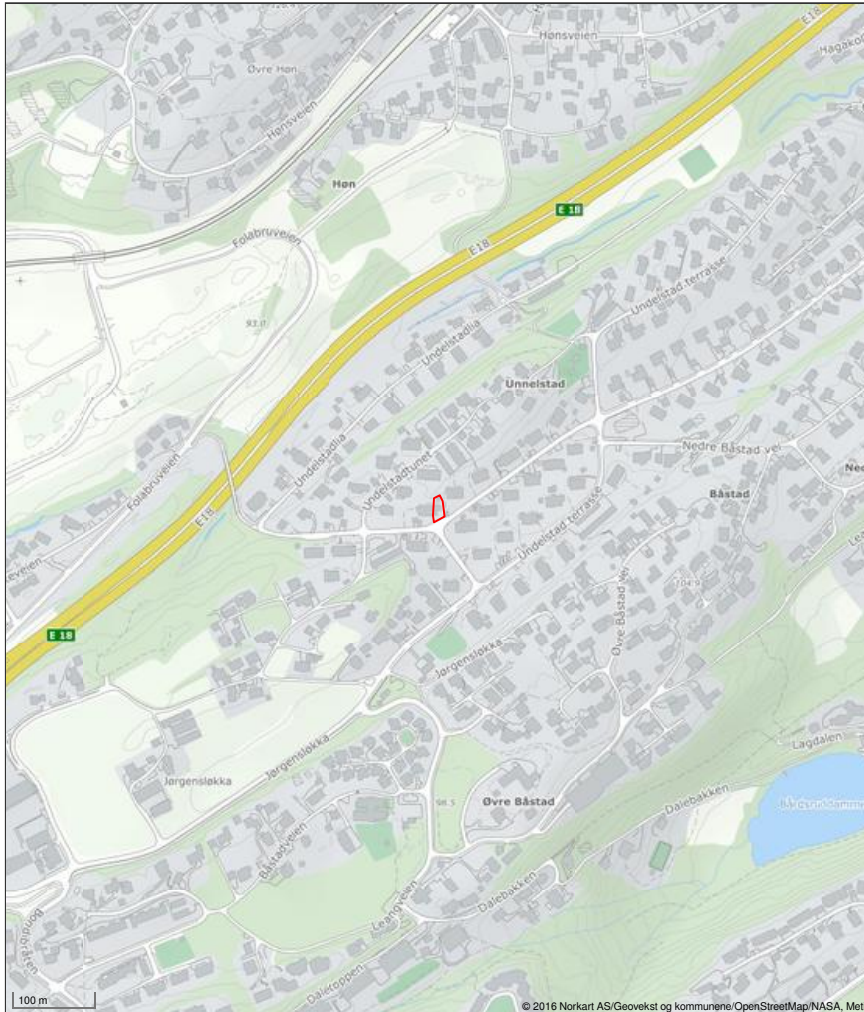
Kopi til  
Ole Martin Thygesen

Asker kommune  
Katrineåsveien 20  
3440 Reyken

E-post  
post@asker.kommune.no  
Nettside  
www.asker.kommune.no

Telefon  
66 70 00 00

Org.nr.  
920 125 298 mva.



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



Fristed Arkitekter As  
Konglungfaret 17  
1392 VETTRE

|                   |                 |                 |             |
|-------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| <b>Deres ref.</b> | <b>Vår ref.</b> | <b>Arkivnr.</b> | <b>Dato</b> |
| Sidseil Bryde     | 2025/1636-8     | 49/271/0/0      | 08.10.2025  |

Delegasjonssak 2075/25

### 49/271 Undelstadveien 87A - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.09.2025.

#### Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

#### Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no) og merkes med saksnummer 2025/1636. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

#### Gebyr

Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal  
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Wahid Cherif  
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune  
Katrineåsveien 20  
3440 Røyken

E-post  
[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)  
Nettside  
[www.asker.kommune.no](http://www.asker.kommune.no)

Telefon  
66 70 00 00

Org.nr.  
920 125 298 mva.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

|                   |                                |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3203                           | <b>Gårdsnr.</b> | 49 | <b>Bruksnr.</b> | 271 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Undelstadveien 87A, 1387 ASKER |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 8 943,10 kr            |
| Feiing     | 326,00 kr              |
| Renovasjon | 4 110,24 kr            |
| Vann       | 8 429,40 kr            |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

|            |                                |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|--------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3203                           | Gårdsnr. | 49 | Bruksnr. | 271 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Undelstadveien 87A, 1387 ASKER |          |    |          |     |          |  |             |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 2020100   |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 13.06.2023  |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf</a>   |
| <b>Delarealer</b>     | <p><b>Delareal</b> 359 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse.Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 359 m<sup>2</sup></p> <p><b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Nullvekst nord</p> <p><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 359 m<sup>2</sup></p> <p><b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde</p> <p><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Id</b>       | 2020100                           |
| <b>Navn</b>     | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| <b>Status</b>   | Endelig vedtatt arealplan         |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealdel           |

## Kommunedelplaner under arbeid

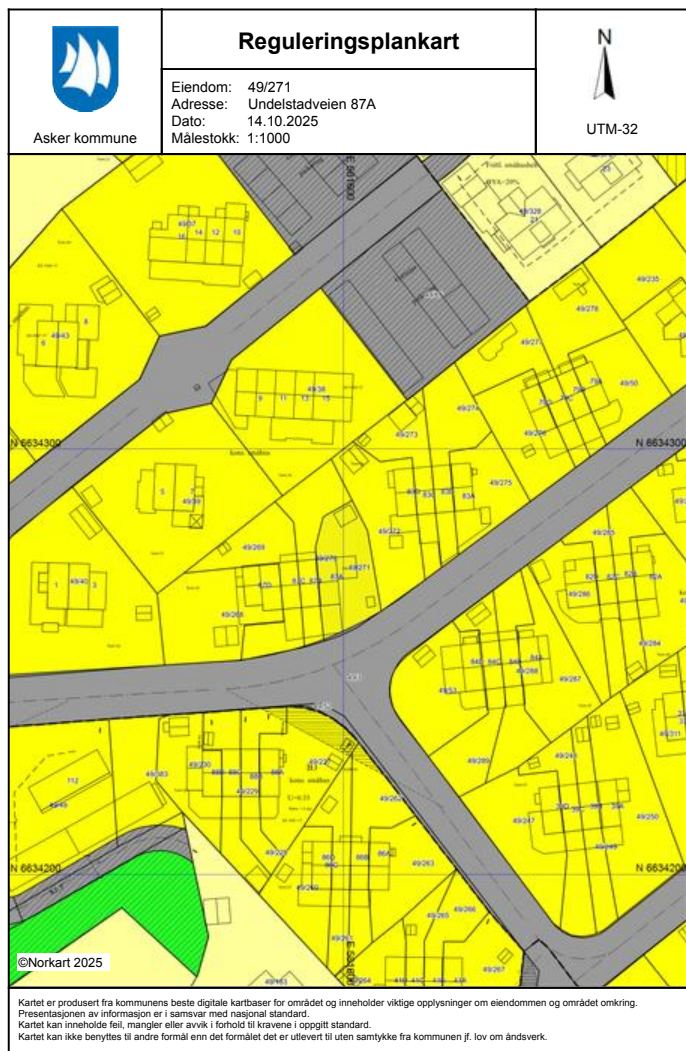
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| <b>Id</b>       | 202509                           |
| <b>Navn</b>     | Kommunedelplan for Asker sentrum |
| <b>Status</b>   | Planlegging igangsatt            |
| <b>Plantype</b> | Kommunedelplan                   |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

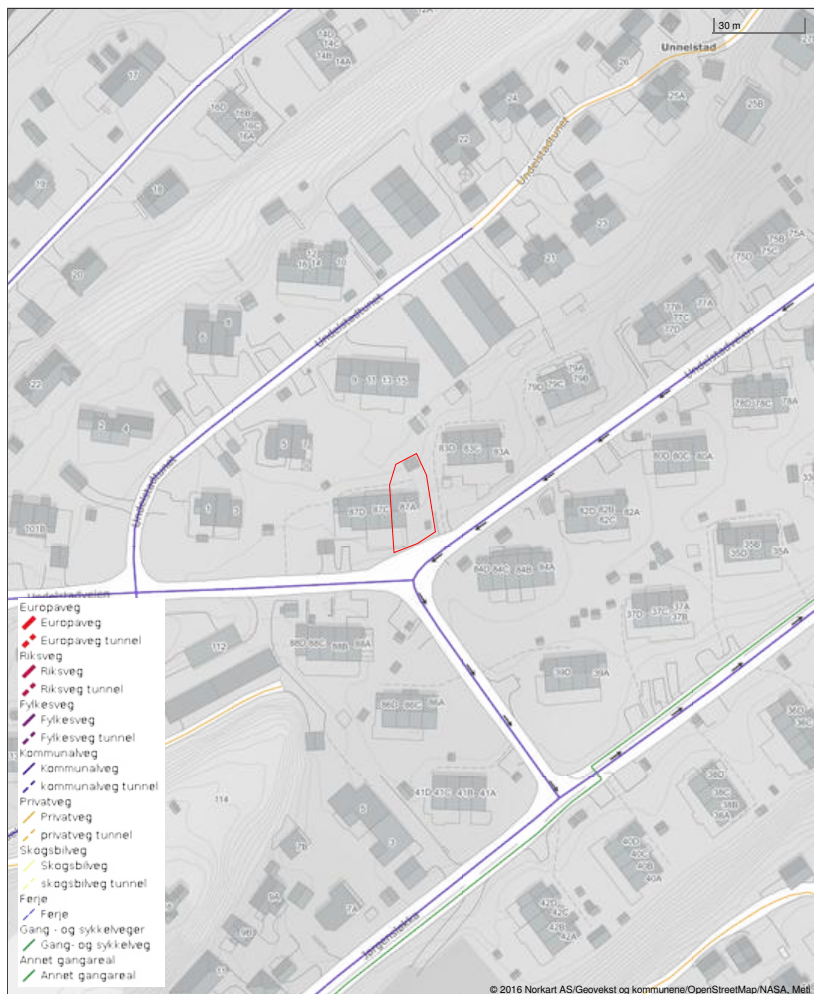
|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 0220112   |
| <b>Navn</b>           | Nedre Undelstad   |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 12.10.1955  |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/364/112_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/364/112_bestemmelser.pdf</a>                 |
| <b>Delarealer</b>     | <p><b>Delareal</b> 9 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Kjørevei</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 350 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse</p> |




Utskriftsdato: 14.10.2025



## Vegstatuskart for eiendom 3203 - 49/271//





Nordvik

# Kontaktinformasjon



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](https://storebrand.no/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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**  
Pris rekkehus: **14 700,-**

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**  
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**



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



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



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

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

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

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

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

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

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

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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



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



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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

Lov om avhending av fast 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 RØYKVARSLE**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Undelstadveien 87A 1387 ASKER

Betegnelse: Gnr 49, bnr 271 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



