NORDVIK

Undelstadveien 84D

5 soverom | 209 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Undelstadveien 84D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
36	Om boligen
51	Nabolagsprofil
52	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
82	Vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrikt og moderne enderekkehus med 5 sov. Nytt kjøkken 2022 og bad 2024. Solrik hage, garasje og elbillader

Prisantydning	**9 550 000,-**
Omkostninger	**239 840,-**
Totalpris	**9 983 820,-**
Fellesgjeld	**193 980,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 871,-**
BRA-i	**209 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

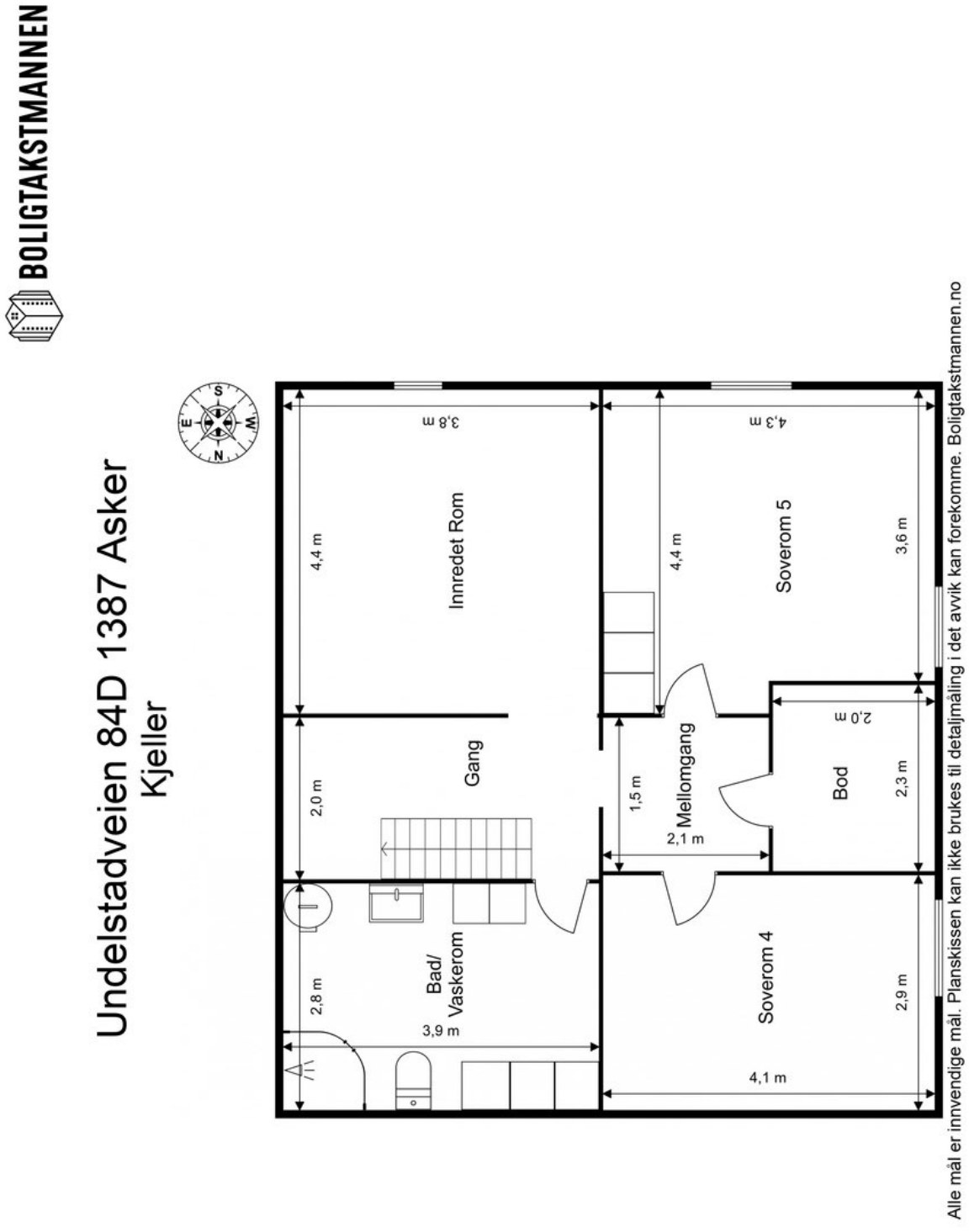
Velkommen til Undelstadveien 84D, presentert av Jostein Sommervoll i Nordvik Asker.

Her får du et innholdsrikt og moderne enderekkehus med barnevennlig beliggenhet i et attraktivt nabolag. Det er kort vei til barnehager, skole, lekeplass og flotte turmuligheter. En liten sykkeltur unna finner man Hvalstrand bad, idrettsanlegg og kyststien. Det er rundt 20 minutters gange til Asker sentrum.

Boligen oppgradert de senere årene og byr på et stilrent Drømmekjøkken fra 2022, totalrenovert bad fra 2024, fem soverom og et stort, åpent oppholdsrom med naturlig soneinndeling. Solrik, sydvendt terrasse på ca. 26 kvm med utgang fra stuen, flat og skjermet hage med god plass til lek og trampoline. Man disponerer garasje og på husveggen er det montert elbillader.

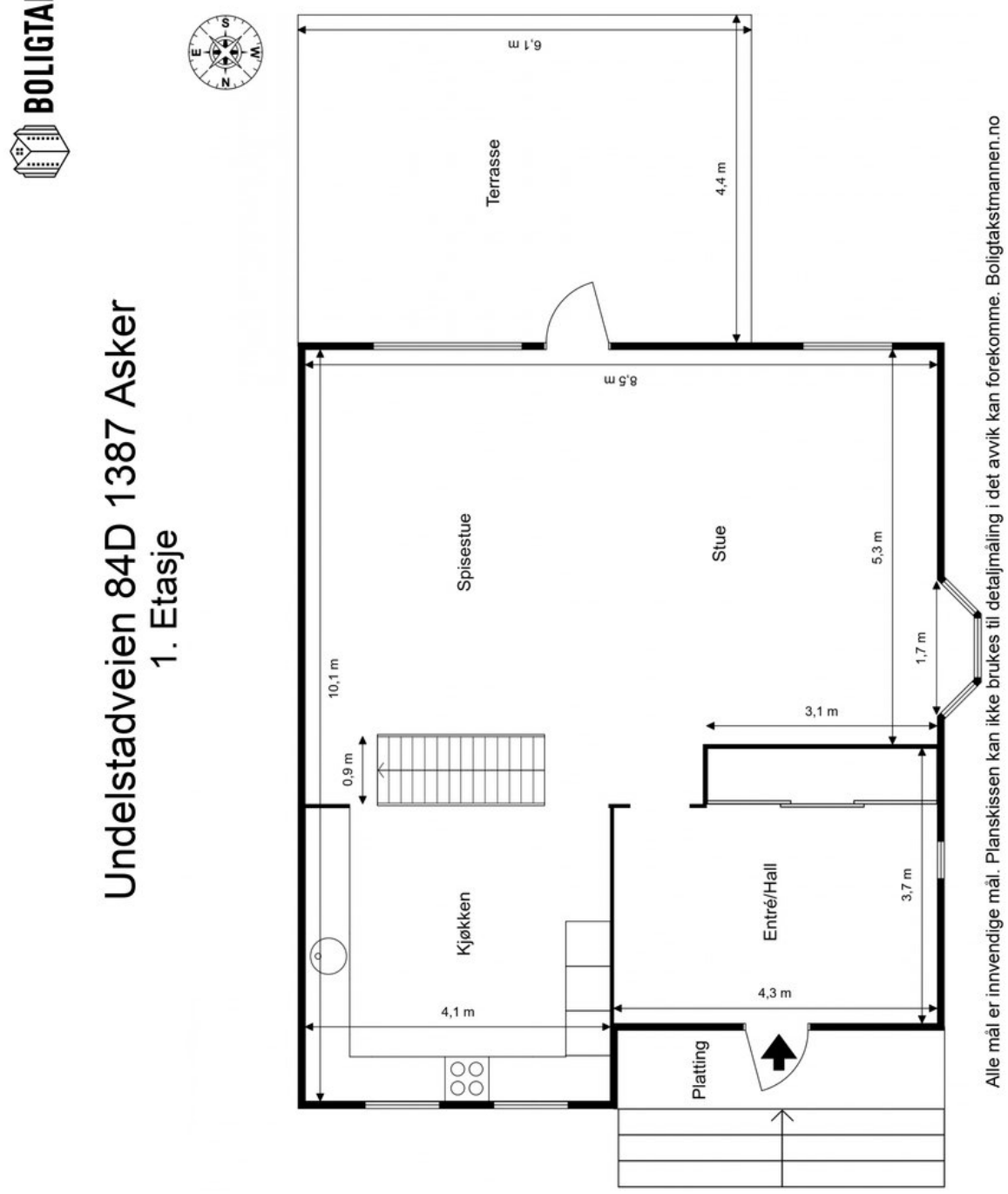
Planløsning

Kjeller
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm



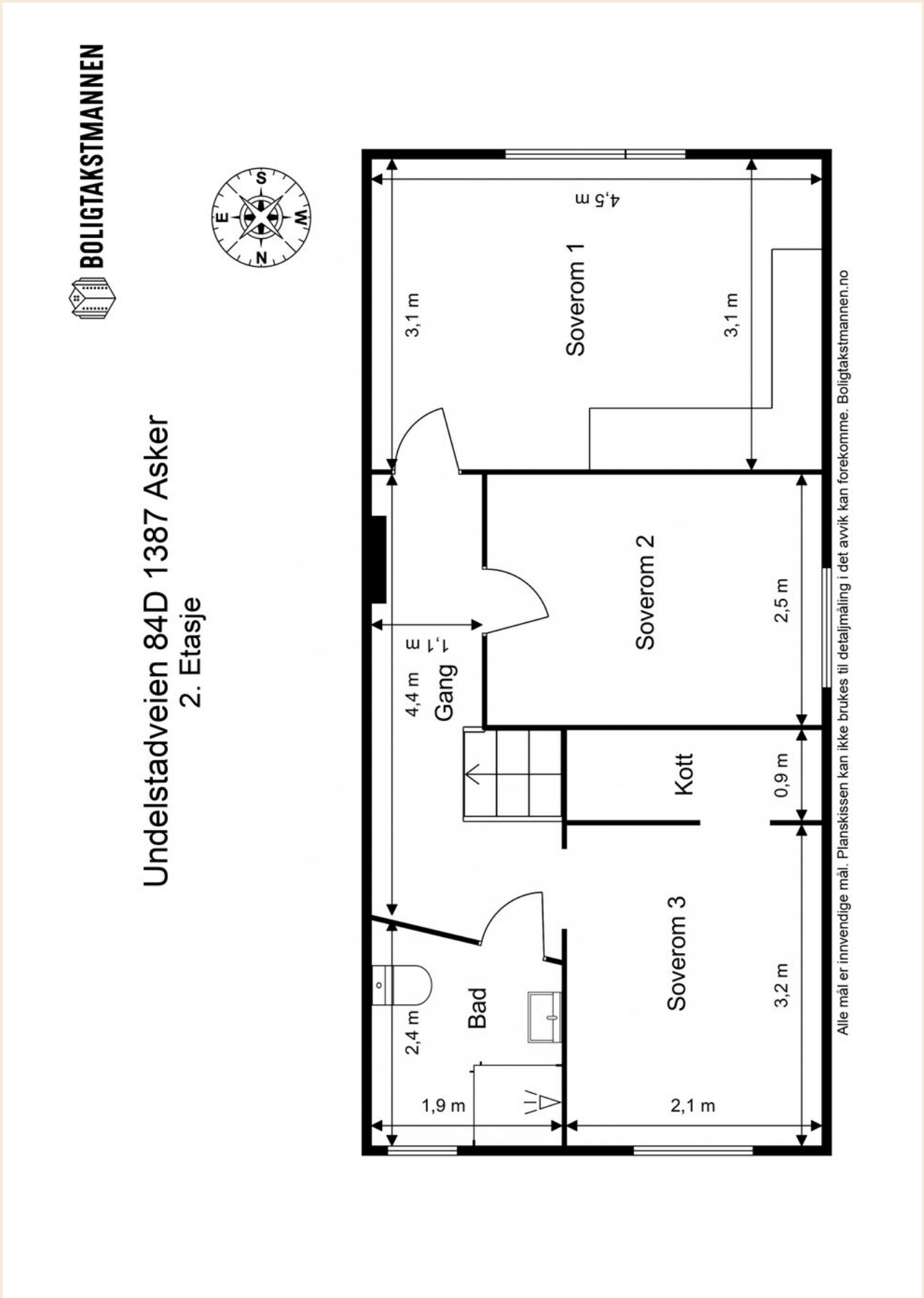
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 95 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm






















SIGRÉTRYK • 2022 • R.THOR
































84















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0109/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Undelstadveien 84D, 1387 ASKER
Gnr 49, bnr 53 i Asker kommune

Selgere
Mari Heyerdahl Harde
Ørjan Wahlberg

Kjøpesum og omkostninger
9 550 000,- (Prisantydning)
193 980,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 743 980,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
238 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
239 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
254 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 983 820,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 998 820,- (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

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 209 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 219 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Enderekkehus
Kjeller:
BRA-i: 81 kvm. Gang, bad/vaskerom, mellomgang, bod, disponibelt rom/kjellerstue og to soverom.
Total BRA: 81 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré/hall, kjøkken, spisestue og stue.
BRA-e: 10 kvm. Utebod.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 4 kvm. Nord-vestvendt platting ved inngangspartiet.
TBA: 26 kvm. Sydvendt markterrasse ved stuen.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, bad, kott og tre soverom.
Total BRA: 43 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 26.05.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjellerstuen er ikke godkjent for varig opphold, se mer under punkt om "Ferdigattest".

Intervju med selger
Hva kommer du til å savne med boligen og området?

Elsker at tomten har så mye sol. Fra tidlig morgen til sent på kveld. Beste soltomten på Undelstad, i følge naboen. Elsker kjøkken og stuen. Og den store gangen. Det kalde og mørke soverommet oppe. All plassen. Elsker at vi kan gå til Asker, og Hvalstrand. Nærme barnehagen. Ganske stor hage.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Masse barnefamilier. Mange på skolen og barnehagen i nærheten. Også noen besteforeldre. Mye koselige folk. Mange med hunder og katter. Føles veldig trygt. Mange som passer på hverandre. Folk kommer på døren med arveklær. Gruppe på Facebook, der folk kan låne ting eller få ting av hverandre. Arrangementer i parken, 17.mai, julegrantenning, skileker osv.

Fortell litt om nærmiljøet.
Båstadmyra bhg og Leikestua bhg nærme. Fin skolekrets, veldig fornøyd med Hofstad. Mye tilbud ved Holmen idrettsanlegg. Ellers nærme Asker. Sykkelhotellet ved stasjonen. En fotballbane og Lekepark på Undelstad. Kun buss til ungdomsskolen. Pleier å ta tog fra Asker. Høn er relativt nærme og. Pleier å sykle eller gå tur til Kiwi Fusdal.

Hva er dine favorittturer i nærområdet?
I helgene pleier vi å gå tur til Asker for å kjøpe bolle og is. Så finnes det mange koselig stier. Lekeparken. Så kan man gå ned bak Båstad/Leangveien. Der er det en koselig tursti forbi en gård med sauer. Og om sommeren går vi til Hvalstrand.

Standard
Entré/hall
Velkommen inn i en romslig og innbydende entré/hall med god plass til yttertøy og oppbevaring. Hallen har flislagt gulv med varmekabler. Stor skyvedørsgarderobe med lyse fronter sørger for rikelig oppbevaringsplass og et ryddig uttrykk. Vegger og himling er malt i en fargerik tone, som tilfører rommet karakter.

Stue og spisestue
Boligens stue og spisestue utgjør et stort og åpent oppholdsrom med svært gode lysforhold og god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommets størrelse og utforming gir en naturlig soneinndeling mellom spiseplass og stuedel, samtidig som de åpne flatene skaper en luftig og sosial løsning. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Gulvet er belagt med fiskebeinsmønstret laminat som tilfører rommet karakter og et elegant uttrykk. Vegger og himling har malte overflater i harmoniske fargetoner som understreker den åpne romfølelsen. For behagelig innetemperatur året rundt er det installert varmepumpe.

Kjøkken
Stilrent og påkostet kjøkken fra Drømmekjøkken (2022) med moderne uttrykk og gode arbeidsflater. Innredningen har glatte fronter i en tidsriktig farge og er utformet med både høyskap, over- og underskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. De store vindusflatene slipper inn godt med dagslys og bidrar til en lys og trivelig romfølelse.

Kjøkkenet er utstyrt med slitesterke kompositt steinplater på benk og oppkant, samt nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri med uttrekkbar dusj. Integrerte hvitevarer består av induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med integrert fryser. Det er montert lys under overskapene, samt komfyrvakt og aquastopp for økt sikkerhet.

Bad i 2. etasje
Delikat og påkostet bad som ble totalrenovert i 2024 med gjennomført materialvalg og moderne uttrykk. Badet har flislagte gulv med varmekabler, mens veggene er kledd med fliser som skaper et helhetlig og stilrent preg. Himlingen er nedsenket og utstyrt med downlights som gir god og behagelig belysning. Rommet er innredet med et flott servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne og en romslig dusjsone med fastmontert skillevegg i herdet glass. Et vindu sørger for godt dagslys og naturlig ventilering.

Soverom
Boligen er innredet med totalt fem soverom, med tre i 2. etasje og to i kjelleretasjen. Alle rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng, alternativt enkeltseng og skrivebord på barnerommene.

Bad/vaskerom i kjelleretasje
Romslig og praktisk kombinert bad og vaskerom med flislagt gulv og flislagte vegger. Gulvet er utstyrt med varmekabler, mens nedsenket himling med downlights gir jevn og behagelig belysning. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med belysning over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. I tillegg er det etablert en praktisk vaskenisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt høyskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommet fungerer også som boligens tekniske rom, med varmtvannsbereder, fordelerskap, vannmåler, stoppekran og sikringsskap samlet på ett sted.

Kjellerstue
I kjelleretasjen er det innredet til kjellerstue som har vært benyttet som TV-stue og ekstra oppholdsrom. Rommet har en målt takhøyde på ca. 1,91 meter og har laminatgulv med varmefolie, mens vegger og himling er malt i lyse fargetoner. Rommet er byggemeldt som disponibelt rom og er ikke godkjent for varig opphold, se punkt om "Ferdigattest".

Lagringsplass
I boligens kjelleretasje er det en innvendig bod. Fra det ene soverommet i 2. etasje er det adkomst til et kott. I tillegg er det lagringsplass i utebod.

Parkering
Foran inngangspartiet er det mulighet for parkering av en bil. Her er det montert ladestasjon for elbil.

Boligen disponerer én garasjeplass i felles rekke gjennom Huseierlaget. Selger opplyser om at plassen er merket med nr. 37. Se punkt om "Velforening" for mer informasjon om garasjen. Styret har innhentet prisestimater for både riving av eksisterende garasjebebyggelse og etablering av nye garasjeanlegg.

Videre er det fri gateparkering i området.

Modernisering og påkostninger
2016:
I tidligere salgsoppgave opplyses om følgende: Ny taktekking i både opprinnelig del og i tilbygget. De fleste vinduene i boligen ble skiftet. Panel ble overflatebehandlet og malt. Bad/vaskerom i kjelleren ble renovert.

2020:
I tidligere salgsoppgave opplyses om følgende: Terrassen ble bygd. Ny drenering i regi av huseier foreningen. Ny innmat i sikringsskapet.

2022: 1. etasje ble renovert, nytt kjøkken, ny elektro installasjon, veggene ble etterisolert med 50 mm glava, gulvet ble avrettet nytt fiskebeins laminat ble montert, nye gulvfliser i entre/gang og pipeløpet i tilbygget ble fjernet. 2. etasje ble pusset opp med nye overflater gulv og vegger, vegger ble etterisolert med 50 mm glava, ny elektro installasjon og ny varmepumpe ble montert.

2024:
Baderommet i 2. etg ble totalrenovert av selskapet Master Service AS. El-billader lader ble installert. Kjelleretasje i den opprinnelige delen ble det lagt nytt gulv, overflatebehandling av vegger og gulv, ny elektro installasjon og varmefolje i gulv. Det ble satt opp en skillevegg mellom gang og disponibelt rom (kjellerstue).

2026:
Det ble etablert 2 soverom i kjelleren. På soverom 4 ble pusset opp med nytt gulv, varmefolje på gulv og malte overflater i vegger, mens på soverom 5 ble det foretatt overflatebehandling av vegger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i mai 2022. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Vaskerom/bad i kjeller tatt av tidligere eiere i 2015. Vi totalrenoverte bad oppe i 2. Etg i august 2024. Firmanavn er Master service AS. All dokumentasjon ligger i Boligmappa. Rørlegger var Eiksmarka Rør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Samme som over. Membran utført av Marbud AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Se over. Se Boligmappa for bilder.

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. Ildsted fjernet av Tømrer Terje AS. Alle andre oppgraderinger ble gjort før vi overtok.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Huseierlaget drenerte alle boligene i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Navn: Ørjan Wahlberg, fagbrev elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Ørjan Wahlberg. I 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Ørjan Wahlberg. I 2024.

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. Tilbygg ble utført på 80-tallet av tidligere eiere.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Ørjan Wahlberg, Tømrer Terje AS, Master service AS, Bygge og rengjøringsarbeider AS har totalrenovert nesten hele huset; nytt kjøkken, nye overflater i alle etasjer, med unntak av vaskerom, to soverom kjeller og bod kjeller. Soverom er malt. All elektro i huset er fornyet, for uten om sikringsskap vaskerom kjeller. Etterisolert 1. og 2. Etg med 5 cm glava.

fyringsforbud eller liknende?
Ja. Det var to piper, en er fjernet. Peisene er fjernet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Gulv er rettet av i 1. og 2. Etg.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For

eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Vi observerte sølvkre på vaskerom etter innflytting. Men ikke observert etter nedvask og limfeller.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. To soverom er søkt til varig opphold hos Asker kommune.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Enderekkehus over tre plan, herav en kjelleretasje. Byggeår er 1959. I 1983 ble boligens kjeller og 1. etasje utvidet mot vest. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med papp og shingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.

Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom. Vannledninger i rør i rør system. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Rørfordelerskap, vannmåler og stoppekran er plassert på bad/vaskerom i kjeller. Rørfordelerskap med lokale stoppekran er plassert i vegg på bad i 2. etasje. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2016 er plassert på bad.

Varmepumpe i stuen ble montert i 2022, og i 2. etasje (brukes som aircondition/kjøling) ble montert i 2023. Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu og veggventiler i kjeller og 2. etasje. Elektrisk vifte på våtrommene, omluftsfilter på kjøkkenet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bad/vaskerom. Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn ELVIA datert 05.11.2024. Kontrollen visste ingen avvik. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:

TG-0: 8
TG-1: 13
TG-2: 5
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte flater på soverom 5 (rom under terreng) regisrteres forhøyde fuktverdier.
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator indikeres fukt.
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.
- Skorstein over tak: Teglsteinspipe er fra byggeår.
- Kjøkken: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.

Til informasjon:
- Innvendig kjellertrapp mangler håndløper.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Fryseboks i kjeller

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Lampe over spisebord
- Lamper i gang og 2 av soverommene (4 like lamper)
- Våpenskap i kjeller
- Kjøleskap under trapp i kjeller
- Stringhyllene vegg rundt om i boligen

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.

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

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

Vedtektene til huseierforeningen inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Før fremleie skjer, skal leietaker få tilsendt gjeldende vedtekter og ordensregler og undertegne på at vedkommende vil rette seg etter disse.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet. Det er gulvvarme i entré/hall, på begge bad og i hele kjelleretasjen med unntak av bod, mellomgang og det ene soverommet. Det er montert varmepumpe i 1. etasje og 2. etasje.

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. 26 047 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 844,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Velavgift
Eiendommen er tilknyttet Undelstad Huseierlag med organisasjonsnummer 974 805 480. Det er pliktig medlemskap. Rekkehusets nummer i huseierlaget er 93.

Formålet er å arbeide for kvalitetsmessige og økonomiske fordeler for medlemmene i egenskap av huseiere, administrere bruk og vedlikehold av felles anlegg og felles arealer, og ivareta alle andre saker av felles interesse innen virksomhetsområdet.

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper, men eierskifte og fremleie skal på forhånd meldes styret/forretningsfører.

Medlemmer av huseierlaget kan kun være fysiske personer.

Det er felles bygningsforsikring gjennom Gjensidige Forsikring. Eier må selv tegne innboforsikring.

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt til salgsoppgaven. Husordensreglene inneholder ingen begrensninger tilknyttet dyrehold.

Dugnad må påregnes.

Utført arbeid i 2024:
- Drenering: Arbeidene er ferdigstilt i henhold til kontrakt. Noe gjenstående arbeid med tilbakeføring av gjerder.
- Undelstad terrasse 40: Vannproblematikk utbedret, med hovedarbeid vinteren 2023/2024 og ferdigstillelse sommeren 2024.
- Nytt stativ etablert i Undelstadveien 86.
- Garasjer: Mindre reparasjoner av garasjedører utført, med løpende vurdering av vedlikehold.
- Barneparken: Utbedringer etter hærverk, tekniske oppgraderinger og ny utvendig belysning.
- Fellesarealer: Godt gjennomførte dugnader og løpende vedlikehold av grøntområder.

Utført arbeid i 2025:
- Nye utvendige lamper montert på garasjene i Undelstad Terrasse.
- Arbeid med økt strømkapasitet til garasjeanleggene for å møte fremtidig ladebehov.
- Oppfølging og tiltak knyttet til rotteproblematikk i området.
- Vannlekkasje ved hovedvannkran i Undelstadveien 80 avdekket og under utbedring.
- Gjennomført dugnad med blant annet høstopprydding, containere og etablering av nye gruskasser.
- Løpende vedlikehold og oppfølging av fellesområder, lekeplasser og grøntarealer.

Planlagte utbedringer / pågående prosesser:
- Utredning av fremtidige løsninger for garasjer, parkering og lagringsmuligheter i området.
- Intensjonsavtale med Skaaret AS om å vurdere utviklingsmuligheter for enkelte fellesarealer. Avtalen innebærer ingen økonomiske forpliktelser for huseierlaget.
- Arbeid med å forbedre parkeringssituasjonen i området, særlig i vinterhalvåret.

- Dialog med Ruter om trafikale utfordringer knyttet til skolebusser ved grusbanen.
- Planlagt videre oppføring av enkelte gjerder som tidligere ble fjernet i forbindelse med dreneringsarbeider.

Øvrige forhold:
- Skadedyr: Løpende samarbeid med skadedyrkontroll og forebyggende tiltak i området.
- Trafikksikkerhet: Fartsmålinger gjennomført, med videre dialog om eventuelle tiltak.
- Barneparken: Leies ut til barnehager og benyttes aktivt, med justert leienivå.

Garasjer og fremtidig utvikling av fellesarealer
Styret arbeider med å utrede fremtidige løsninger for garasjer, parkering og lagringsmuligheter i huseierlaget. Bakgrunnen er at dagens garasjer i mange tilfeller er for små for moderne biler, samtidig som området har utfordringer knyttet til parkering og vinterdrift. Styret har derfor innhentet prisestimater for både riving av eksisterende garasjebebyggelse og etablering av nye garasjeanlegg.

Arbeidet skjer parallelt med den inngåtte intensjonsavtalen med Skaaret AS, og styret opplyser at innhenting av alternative løsninger ikke er i strid med avtalen. Formålet er å sikre at beboerne på et senere tidspunkt får et best mulig beslutningsgrunnlag dersom det skal tas stilling til fremtidige tiltak på fellesområdene.

Felleskostnader kr 3 871,- pr. måned.

Felleskostnader inkluderer:
Renter og avdrag på andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett fra Telia, forretningsførsel og vedlikehold av fellesanlegg.

Felleskostnadene fordels slik:
Felleskostnader kr 3 265
TV/internett kr 606

Felleskostnadene og fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Huseierlaget har fellesgjeld og andelen tilhørende dette rekkehuset er kr 193 980 pr. 31.12.2025.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Lånebeløp kr 20.953.585,00
Låneform Annuitet
Nominell rente f.t. 7,100 %
Ny rente fra 22.10.2025 6,850 %
Ny eff. rente 22.10.2025 7,070 %
Renteberegning Etterskudd
Kapitalisering Ved innbetaling
Løpetid 19 år og 6 mnd
Innfrielsesdato 24.03.2045
Første forfall 24.10.2025
Terminlengde 1 mnd
Terminbeløp kr 165.588 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger kr 35
Utbetalingsdato 14.04.2020

Andel formue pr. 31.12.2025
Kr 8 801,-

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 702 784,-.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 954 998,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Frivillig velavgift kr 350,- pr år.
- Kjøper må selv tegne innboforsikring.
- Grunnpakke for tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Muligheter for å kjøpe større kanalpakke og økt hastighet på nettet direkte fra Telia mot en ekstra kostnad.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 914 596,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 658 384,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige forsikring ASA
Polisenr: 80158584

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 487 kvm (Eiertomt)

Rekkehuset har en attraktiv og skjermet endebeliggenhet som gir gode lysforhold og ekstra uteareal sammenlignet med de øvrige boligene i rekken. Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, beplantning og gode oppholdsarealer for både store og små.

Ved inngangspartiet er det en nordvestvendt platting på ca. 4 kvm som danner en hyggelig velkomstsone. På baksiden av boligen finner man en sydvendt markterrasse på ca. 26 kvm med direkte adkomst fra stuen. Terrassen har god plass til spisegruppe og utemøbler, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Hagen byr på store, åpne gressarealer med god plass til trampoline, lek og andre utendørsaktiviteter. Busker og hekk bidrar til å skjerme uteplassen for innsyn, mens levegg mot nabo gir ekstra privatliv på terrassen. Foran boligen er det etablert en gruslagt gårdsplass.

Selger fremhever de gode solforholdene på eiendommen. Terrassen utenfor stuen har sol fra omtrent kl. 10.00 om formiddagen til ca. kl. 19.00–20.00 på sommerstid. Ved å trekke litt ut i hagen kan solen nytes videre helt til den går ned i vest. På forsiden av boligen er det hyggelig morgensol, som gir gode muligheter for å nyte dagens første kaffekopp utendørs.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Undelstad ligger mellom Asker sentrum og Hvalstrand, et veletablert og attraktivt boligområde kjent for sitt trygge og solrike miljø. Her bor man i et svært barnevennlig område med ballplass og skøytebane i nærheten, samt flere barnehager, blant annet Båstadmyra kun 600 meter unna. Eiendommen sogner til Hofstad barneskole og Torstad ungdomsskole.

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.

Til Asker sentrum tar det kun noen få minutter med bil, eller rundt 18 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. Høsten 2025 åpnet det en mathall på Trekanten senter.

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. For dem som foretrekker bil, er det enkel tilknytning til E18 både fra Asker sentrum og Holmen.

Bebyggelse
Nabolaget består hovedsakelig av rekkehusbebyggelse.

Skoler og barnehager
Båstadmyra Barnehage SA
Leikestua barnehage
Hval gård barnehage
Læringsverkstedet Bjørndalen barnehage

Hofstad barneskole
Torstad ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Kommunen opplyser i skriv datert 27.05.2026 om at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i kommunens arkiver. Dette gjelder for mange av rekkehusene på Undelstad. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Det foreligger byggetegninger fra 1959 som er stemplet av Asker kommune.

Boligen er senere tilbygget i 1983 der kjelleretasjen og 1. etasje ble utvidet mot vest. Det foreligger tegninger av tilbygget som er stemplet av kommunen fra denne perioden. Tegningene viser ikke romfordeling i kjelleretasjen. Det foreligger byggetillatelse gitt 20.04.1983, men megler har ikke lyktes med å finne ferdigattest for tilbygget i kommunens arkiver.

Boligen og tilbygget er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

20.05.2026 ble det gitt tillatelse til tiltak i ett trinn for underbygg og bruksendring, samt godkjent dispensasjon og unntak fra TEK17. Det gjelder blant annet etablering av lysgraver i kjelleretasjen, samt bruksendring av den tilbygde delen av etasjen slik at soverommene blir

godkjent for varig opphold. Tiltaket er allerede utført. Selger jobber med å innhente siste dokumentasjon for å få sendt inn søknad om ferdigattest. Selger tar ansvar og risiko for at dette kommer i orden.

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

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (486 kvm) og kjørevei (2 kvm) i henhold til reguleringsplan Nedre Undelstad datert 12.10.1955.

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

Det er igangsatt planlegging for ny kommunedelplan for sentrale Asker.

Det er en ubebygget tomt sydvest for garasjene på gbnr. 49/376. Eiendommen er regulert til felles naturområde, men er i kommuneplanen fra 2023 avsatt til boligbebyggelse. Videre er eiendommen sydvest for denne igjen ubebygget og regulert til bolig. Det må forventes at noe skjer her i fremtiden.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld og;

Dagboknr 8270, tinglyst 08.03.1990, type heftelse: Pantsettelseserklæring på kr 5 000,- som sikkerhet for betaling av felleskostnader til

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

11.12.1964 - Dokumentnr: 7290: Bestemmelse om gjerde og vei med flere bestemmelser. Midlertidig innskrenkning av regulert veibredde langs deler av Undelstadveien og Undelstad Terrasse. Som følge av dette ble gjerdestanden mot Undelstadveien midlertidig redusert til 11,5 meter og mot Undelstad Terrasse til 10 meter. Erklæringen fastsetter videre at oppsatte gjerder skal flyttes til regulert grenselinje dersom bygningsrådet krever dette, uten kostnad for kommunen. Bestemmelsen gjelder flere eiendommer innen området.

19.08.1976 - Dokumentnr: 14609: Bestemmelse om gjerde og vei med flere bestemmelser. Avtalen regulerer bruk av felles gangveier og enkelte felles installasjoner innenfor Undelstad Sambyggelag. Erklæringen fastsetter blant annet at gangveier mellom boligene skal opprettholdes og ikke stenges, med unntak av port mot gate. Nødvendig vedlikehold av gangveiene skal ikke hindres. Videre reguleres plassering av søppelkasser, tørkestativ og postkasser, samt adkomst til egen tomt for eiere av boliger i midtseksjonene. Det er også bestemt at det ikke kan settes opp gjerder eller lignende i forlengelsen av delelinjene gjennom de felles bodveggen.

08.10.1976 - Dokumentnr: 18304: Bestemmelse om veg vedrørende Undelstadveien 84, gangvei mm. Det foreligger en tinglyst avtale fra 1974 i forbindelse med utbygging av de midtre boligene i rekken. Avtalen regulerer blant annet adkomstforhold og plassering av tørkestativ mellom boligene. Avtalen innebærer at bolig A har egen gangvei direkte til Undelstadveien, mens boligene B og C har felles gangvei til veien. Bolig D beholder eksisterende gangvei. Videre skal det opprettholdes en felles, tverrgående gangvei langs husets inngangsside. Tørkestativet utenfor bolig A er flyttet og plassert nærmere grensen mellom bolig A og B.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. juni 2026

Megler
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 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).

Her bor man i et svært barnevennlig område med ballplass og skøytebane i nærheten, samt flere barnehager, blant annet Båstadmyra kun 600 meter unna.





Eiendommen sogner til Hofstad barneskole.

Ungdommene går videre på Torstad ungdomsskole.



Det er rundt 2,4 km ned til både Leangbukta Marina og Hvalstrand bad med sandstrand og stupetårn.





I Asker sentrum finner du kulturhus med spennende konserter, kino, bibliotek med mer.

Asker sentrum har koselige handlegater, samt et innholdsrikt kjøpesenter.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Undelstadveien 84D

Nabolaget Undelstad/Båstad - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	21 min 1.9 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	6 min 2.6 km
Vettre skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	5 min 3.2 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	23 min 1.9 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	6 min 2.6 km
Asker videregående skole 486 elever	16 min 1.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km

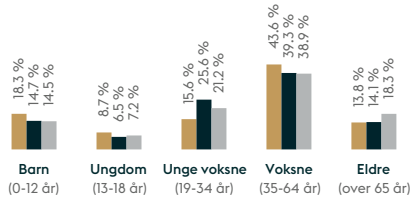
Offentlig transport

Undelstad terrasse Linje 297	3 min 0.2 km
Høn stasjon Linje L1	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 23.9 km
Oslo Gardermoen	54 min

Barnehager

Båstadmyra barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Leikestua barnehage (1-5 år) 29 barn	14 min 1.2 km
Bleikerfaret barnehage (1-5 år... 94 barn	20 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Undelstad/Båstad	1 976	756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Undelstad fotball- og skøyteba...	5 min
Nedre Båstadvei ballplass	10 min
EVO Asker	13 min
SATS Asker	15 min

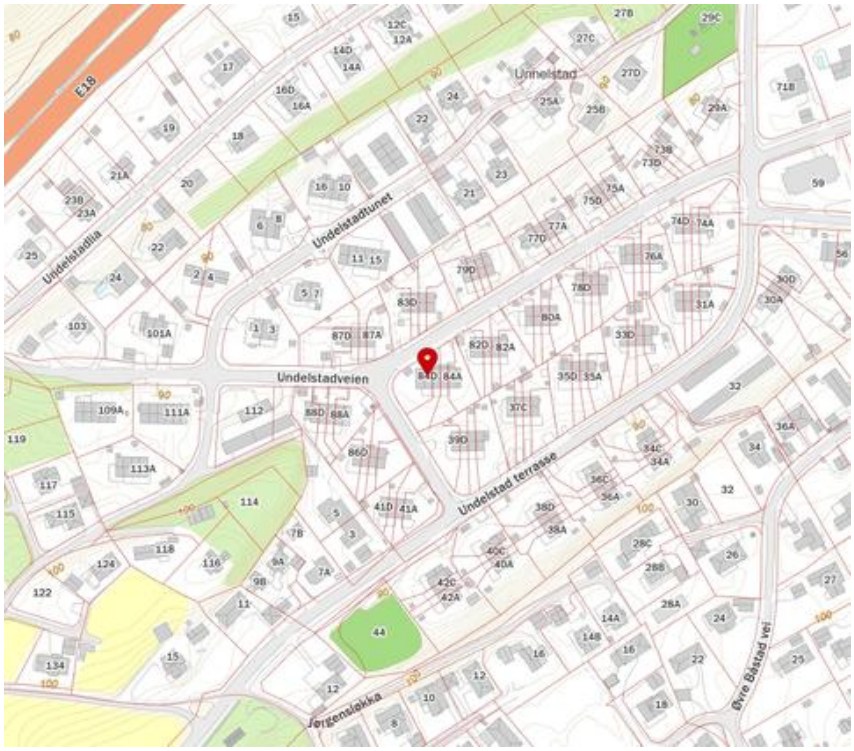
«Gode naboer og et trygt og velholdt strøk.»

— 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

Undelstadveien 84 D
1387 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1959
BRA:	219 m^2
BRA-i:	209 m^2
Rapportdato:	26.5.2026 (Gyldig til 26.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
8	13	5	0	0

Supertakst

GNR: 49 BNR: 53

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Undelstadveien 84 D
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 funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43369

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte flater på soverom 5 (rom under terreng) regisrteres forhøyde fuktverdier.
Rom under terreng	Ved bruk av fuktindikator indikeres fukt.
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.
Skorstein over tak	Teglsteinspipe er fra byggeår.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Mindre endringer som ikke er søknadspliktige tiltak f. eks. deling av rom i kjelleren, fjerning av lettvegg mellom stue og kjøkken mm. Rommene i den opprinnelige delen av kjelleren oppfyller ikke krav til rom for varig opphold, bl.a. er takhøyde i rom under terreng noe under 2.0 meter.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig kjellertrapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2026

Rapportdato
26.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ørjan Wahlberg** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mari Heyerdahl Harde** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. 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 84 D, 1387 Asker**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **49** Bruksnr: **53** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1959** - I 1983 ble boligens kjeller og 1. etg utvidet mot vest.
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Enderekkehus med oppgradert bra standard. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med papp og shingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1983	Boligens kjeller og 1. etg ble utvidet mot vest.	Nei
2016	I tidligere salgsoppgave opplyses om følgende: Ny taktekking i både opprinnelig del og i tilbygget. De fleste vinduene i boligen ble skiftet. Panel ble overflatebehandlet og	Nei

	malt. Bad/vaskerom i kjelleren ble renovert.	
2020	I tidligere salgsoppgave opplyses om følgende: Terrassen ble bygd. Ny drenering i regi av huseier foreningen. Ny innmat i sikringsskapet.	Nei
2022	1. etasje ble renovert, nytt kjøkken, ny elektro installasjon, veggene ble etterisolert med 50 mm glava, gulvet ble avrettet nytt fiskebeins laminat ble montert, nye gulvfliser i entre/gang og pipeløpet i tilbygget ble fjernet. 2. etasje ble pusset opp med nye overflater gulv og vegger, vegger ble etterisolert med 50 mm glava, ny elektro installasjon og ny varmepumpe ble montert.	Ja
2024	Baderommet i 2. etg ble totalrenovert av selskapet Master Service AS. El-billader lader ble installert. Kjelleretasje i den opprinnelige delen ble det lagt nytt gulv, overflatebehandling av vegger og gulv, ny elektro installasjon og varmefolje i gulv. Det ble satt opp en skillevegg mellom gang og disponibelt rom (kjellerstue).	Ja
2026	Det ble etablert 2 soverom i kjelleren. På soverom 4 ble pusset opp med nytt gulv, varmefolje på gulv og malte overflater i vegger, mens på soverom 5 ble det foretatt overflatebehandling av vegger.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**81**	**81** Romfordeling: Gang, bad/vaskerom, mellomgang, bod, disponibelt rom (kjellerstue) og to soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**95**	**85** Romfordeling: Entré/hall, kjøkken, spisestue og stue.	**10** Romfordeling: Utebod.	**0**	**30**
2. etasje	**43**	**43** Romfordeling: Gang, bad, kott og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**219**	**209**	**10**	**0**	**30**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en frittstående utebod plassert i hagen på ca. 7,6 m2. Bod ved inngangspartiet. Nord-vestvendt platting på ca. 4 m2 og sydvendt markterrasse på ca. 26 m2 med tilgang fra stue. Boligen disponerer en garasjeplass merket med nr. 37 for en bil i felles garasjerekke. Biloppstillingsplass ved inngangspartiet hvor det også er montert el-billader. Det foreligger tilstandsrapport med anbefalinger fra Opak gjeldende felles garasjerekke, som interessenter anbefales å sette seg inn. Hjørnetomt på ca. 487 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifølge tidligere salgsrapport ble drenering rundt huset oppgradert i 2020 i regi av huseierforeningen.	
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 bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering rundt huset oppgradert i 2020 i regi av huseier foreningen, og den beskrives som "omfatende" i tidligere salgsrapport. Dette forsterker teorien om at fuktverdiene som ble målt i vegger under terreng trolig stammer fra kapillært sug. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

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	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
På de synlige delene i grunnmuren registreres det ikke noen sprekker.	

6.3 Rom under terreng



Fuktmåling i overflater til yttervegg under terreng (soverom 5) viser fuktverdier over grenseverdier på fukt på 20%.

Type rom under terreng	Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

I den opprinnelige delen i kjelleren ble det lagt nytt gulv, overflatebehandling av vegger og gulv, ny elektro installasjon, varmefolje i gulv og en skillevegg ble reist mellom gangen og disponibelt rom/kjellerstue. I den utvidende delen ble det ifølge eier levert inn søknad om å få disse godkjent som soverom, noe som ifølge eieren ble innvilget i 2026. Takhøyde i den opprinnelige delen er i gangen ca. 1,91 m og i disponibelt rom/kjellerstue ca. 1,91 m. I den utvidende delen i kjelleren er all takhøyde over 2,10 m.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte overflater indikeres fukt. Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det registreres ikke tegn til fukt i overflater, men ved måling med pigger i yttervegg mot vest i soverom 5, ble det registrert noe forhøyde fuktverdier. Drenering rundt huset oppgradert i 2020 i regi av huseier foreningen, og den beskrives som "omfatende" i tidligere salgsrapport. Dette forsterker teorien om at fuktverdiene som ble målt i vegger under terreng trolig stammer fra kapillært sug. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å måle fukt i vegger under terreng med jevne mellomrom slik at man kan forebygge eventuelle skader som kan oppstå dersom drenering ikke fungerer som tiltenkt. De forøyde fuktverdiene kan også skyldes kapillært sug fra bakken. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert en sydvendt terrasse med trykkimpregnerte terrassebord, med tilgang fra stue. Arealet på terrassen er på ca. 26 m2. Nordvendt platting ved inngangspartiet i trekonstruksjon, på ca. 4 m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble ifølge eier, bygd i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Terrassebord ble beiset i 2026.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2- lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør i malte tre med glassrute. Innvendige dører med malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er fra 2016, med unntak av vinduene i karnapp og veggen i stue, samt i entre er fra 1983 (TG2) . Inngangdør er også fra 1983.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduer fra 1983 som er nevnt ovenfor samt inngangsdør fra 1983 gis (TG2). De er funksjonsmessig fortsatt i orden men vinduer med isolerglass som har passert 30 år mister etter hvert sin isolasjonsevne.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren opplyser at fasadene ble beiset mot syd i 2022, og mot nord i 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å montere musebånd.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Det gjøres likevel oppmerksomt på at pipa er en eldre teglsteinspipe og erfaringsmessig vet vi at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke installert ildsted i boligen. Skal det installeres ildsted anbefaler jeg å få pipeløpet undersøkt fra det lokale feier/brannvesen, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Pappshingel, Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

I følge tidligere salgsrapport ble det lagt ny taktekking i 2016, med nye takrenner, nedløp, beslag mm.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

I følge tidligere salgsrapport ble det lagt ny taktekking i 2016, med nye takrenner, nedløp, beslag mm. Det er reparasjons singel i området på tilbyggets tak hvor pipeløpet fra stuen var montert.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken fra 2022 med glatte fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Kompositt steinplate over benkeplate. Benkeplaten er i kompositt steinplate nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med integrert frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Intet avvik ble registret.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Kullfilter fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.	

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Mindre endringer som ikke er søknadspliktige tiltak f. eks. deling av rom i kjelleren, fjerning av lettvegg mellom stue og kjøkken mm. Rommene i den opprinnelige delen av kjelleren oppfyller ikke krav til rom for varig opphold, bl.a. er takhøyde i rom under terreng noe under 2.0 meter.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig kjellertrapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.12 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 våtrom.	
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**

6.13 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i bad/vaskerom.



Rørfordelerskap med lokale stoppekran, plassert i vegg på baderom i 2. etg.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis 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.	



Vannmåler og stoppekran ett tilgjengelige på bad/vaskerom.

6.14 Elektrisk



Kursfortegnelse sikringsskap.

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

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn ELVIA datert 05.11.2024. Kontrollen visste ingen avvik.



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bad/vaskerom.

6.15 Varmesentral

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

Varmepumpe i stuen ble montert i 2022, og i 2 etg (brukes som aircondition/kjøling) ble montert i 2023.

Når var siste service på anlegget?

Service ble sist foretatt i 2024. Vanlig vedlikeholdsarbeid med fjerning av støv osv. med jevne mellomrom foretatt av eieren.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-0**

6.16 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu og veggventiler i kjeller og 2. etg.. Elektrisk vifte på våtrommene, omluftsfilter på kjøkkenet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og veggventiler i kjeller og 2. etg. Det er også installert varmepumpe i 1. og 2. etasje. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Det anbefales å etablere veggventiler i 1. etg.	

6.18 Våtrom: Bad/vaskerom kjeller.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Baderomssluk plassert ved berederen.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2016.	
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**

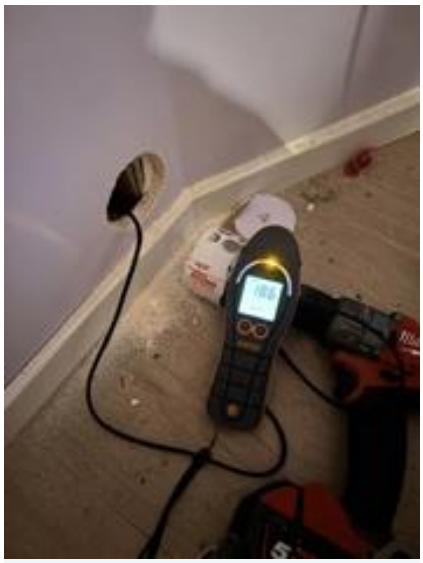
Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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, speil med ys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Vaskenisje med opplegg vaskemaskin og tørk samt høyskap. Varmtvannsbereder, fordelerskap, vannmåler, stoppekran og sikringsskap er plassert på rommet. Varmekabler i gulv Nedsenket himling med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone målt fra tilliggende gang/trapperom.

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. 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	Nei

6.19 Våtrom: Baderom i 2 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet ble totalrenovert i 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (soverom 3) viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til undertak fra loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt 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 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-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med fastmontert skillevegg i herdet glass. Rørfordelerskap. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt fremførelse og faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Rekkehus

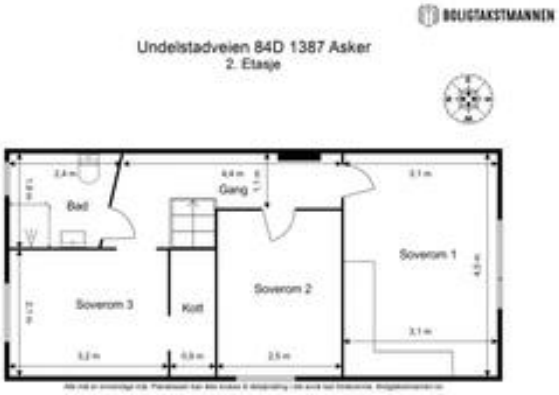
Kjeller



1. etasje



2. etasje



Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mai 2026

Oppdragsnummer
33-0109/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Undelstadveien 84D, 1387 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Mari Heyerdahl Harde, Ørjan Wahlberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80158584
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

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: Vaskerom/bad i kjeller tatt av tidligere eiere i 2015. Vi totalrenoverte bad oppe i 2. Etg i august 2024. Firmanavn er Master service AS. All dokumentasjon ligger i Boligmappa. Rørlegger var Eiksmarka Rør AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over. Membran utført av Marbud AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over. Se Boligmappa for bilder.

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: Ildsted fjernet av Tømrer Terje AS. Alle andre oppgraderinger ble gjort før vi overtok.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huseierlaget drenerte alle boligene i 2020.

---

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: Navn: Ørjan Wahlberg, fagbrev elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2015.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørjan Wahlberg. I 2024.

---

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: Tømrer Terje AS med underleverandør har lagt rør i rør oppkobling på kjøkken i 2022. Og nytt fordelerskap på bad og rør i rør til bad, dusj, toalett, avløp.

---

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: Tilbygg ble utført på 80-tallet av tidligere eiere.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørjan Wahlberg, Tømrer Terje AS, Master service AS, Bygge og rengjøringsarbeider AS har totalrenovert nesten hele huset; nytt kjøkken, nye overflater i alle etasjer, med unntak av vaskerom, to soverom kjeller og bod kjeller. Soverom er malt. All elektro i huset er fornyet, for uten om sikringsskap vaskerom kjeller. Etterisolert 1. og 2. Etg med 5 cm glava.

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?

Ja

Beskriv: Ja. Det var to piper, en er fjernet. Peisene er fjernet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gulv er rettet av i 1. og 2. Etg.

---

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.

Ja

Beskriv: Vi observerte sølvkre på vaskerom etter innflytting. Men ikke observert etter nedvask og limfeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun fra forrige salg.

---

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

Ja

Beskriv: To soverom er søkt til varig opphold hos Asker kommune.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0109/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ørjan Wahlberg	**2026-05-19**	**Mari Heyerdahl Harde**	**2026-05-19**

Identifikasjon

Ørjan Wahlberg

Identifikasjon

Mari Heyerdahl Harde

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

enova

Energiattest



Adresse **Undelstadveien 84D, 1387 ASKER**	
Dato for energimerking **24.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301470**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6730000**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **209,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **172,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **187,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 258 kWh**

Asker Eiendomsmegling AS
Smuget 1
1383 ASKER

Att.: Benedicte Margrethe Bratvold

Deres ref.: 33-0109/26
Vår ref.: 038-1-093 Morten Henriksen 26.05.2026

Bolig 093 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.:	093
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	80158584
Eier:	Wahlberg, Ørjan Harde, Mari Heyerdahl
Adresse:	Undelstadveien 84D, 1387 ASKER

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	193 980
Andel formue pr 31.12.2025	8 801

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	3 265,00
TV/INTERNETT	606,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 871,00

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 garasjeplass, 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 portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til 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. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 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/

Vedtekter	
Adresse	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.

§ 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

- 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 (kontigent) 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 vannledningssystem
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.

Nødvendiggjøres vedlikehold anført foran som følge av skjødesløshet, 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.

Husorden	
Adresse	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 grøftekant, 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.

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 49	Bnr.: 53	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 27.05.2026

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

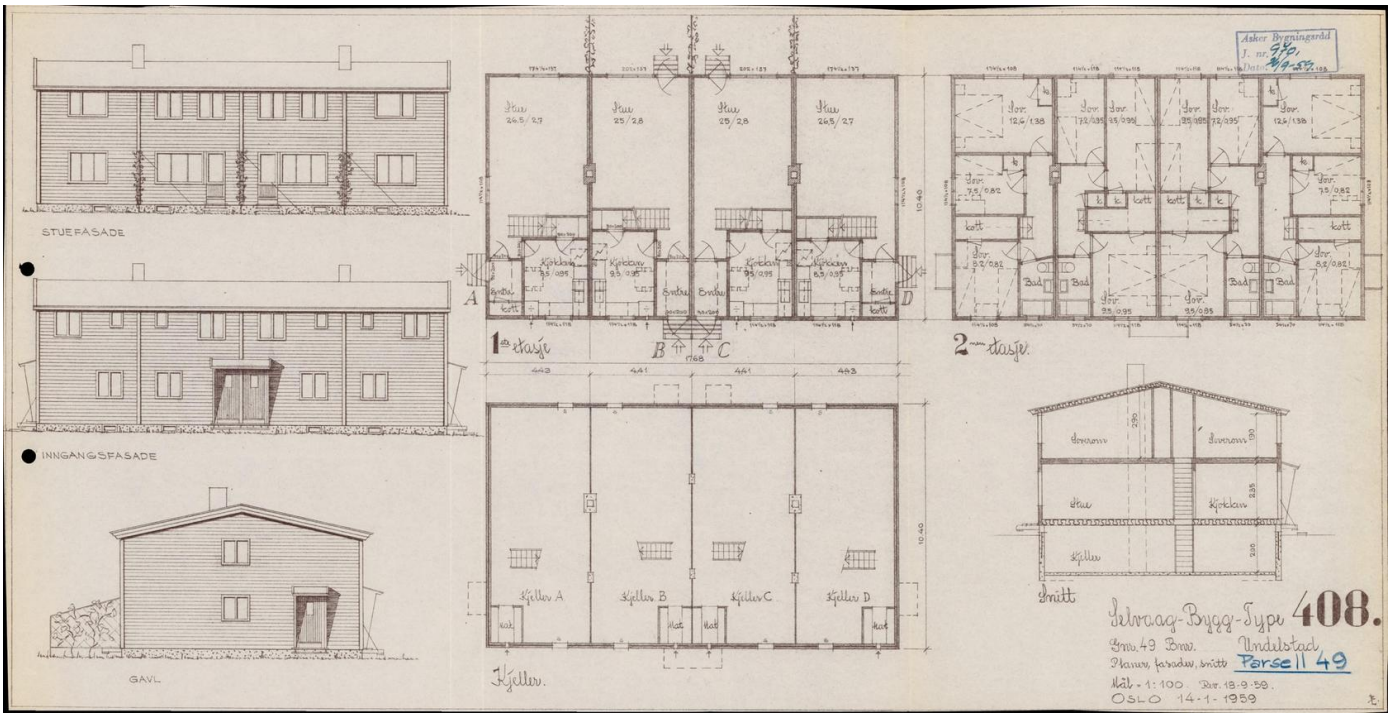
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.


STUEFASADE
INNGANGSFASADE
GAVL
1. etasje
2. etasje
Kjeller.
Snitt
Selvaag-Bygg-Type 408.
Bnr. 49 Bnr. Undalstad,
Plaaner, fasader, snitt Parsell 49
Mål - 1:100 Dat. 18.9.58.
OSLO 14-1-1959
Asker Bygningsråd
J. nr. 570/59
Dat. 8/4-59

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Uvdelstadv. 84 D, Asker			49/53	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Boligbus	26/1-83	7/2-83	186/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
H. P. Halla		Uvdelstadv. 84 D, Asker		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
J. E. Fossnes		Blekeråsen 90, Asker		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
—		—		

Merknader:

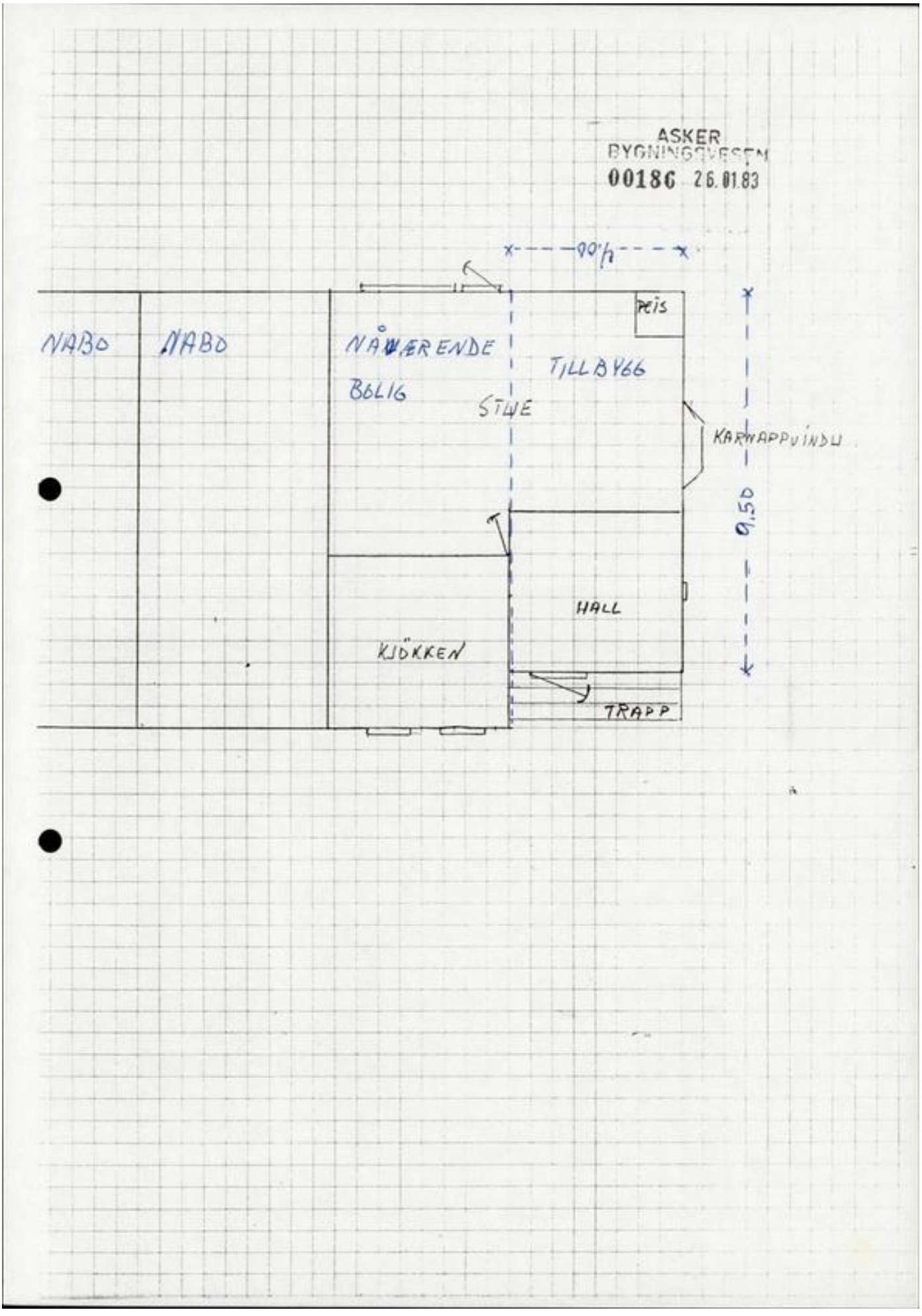
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Asker Byggesaksvesen 20/4-83	Underskrift

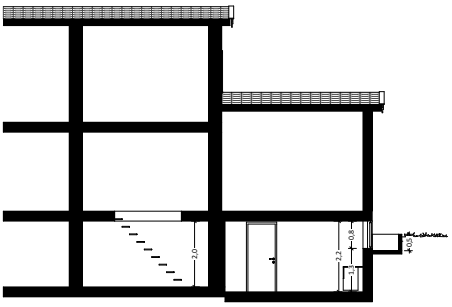
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 6-81


ASKER
BYGNINGSVESEN
00186 26.01.83
90'h
NABO
NABO
NÅVÆRENDE
BOLIG
TILLBYGG
PEIS
STUE
KARMAPPVINDU
9,50
HALL
KJØKKEN
TRAPP





1:100 Ny Snitt A

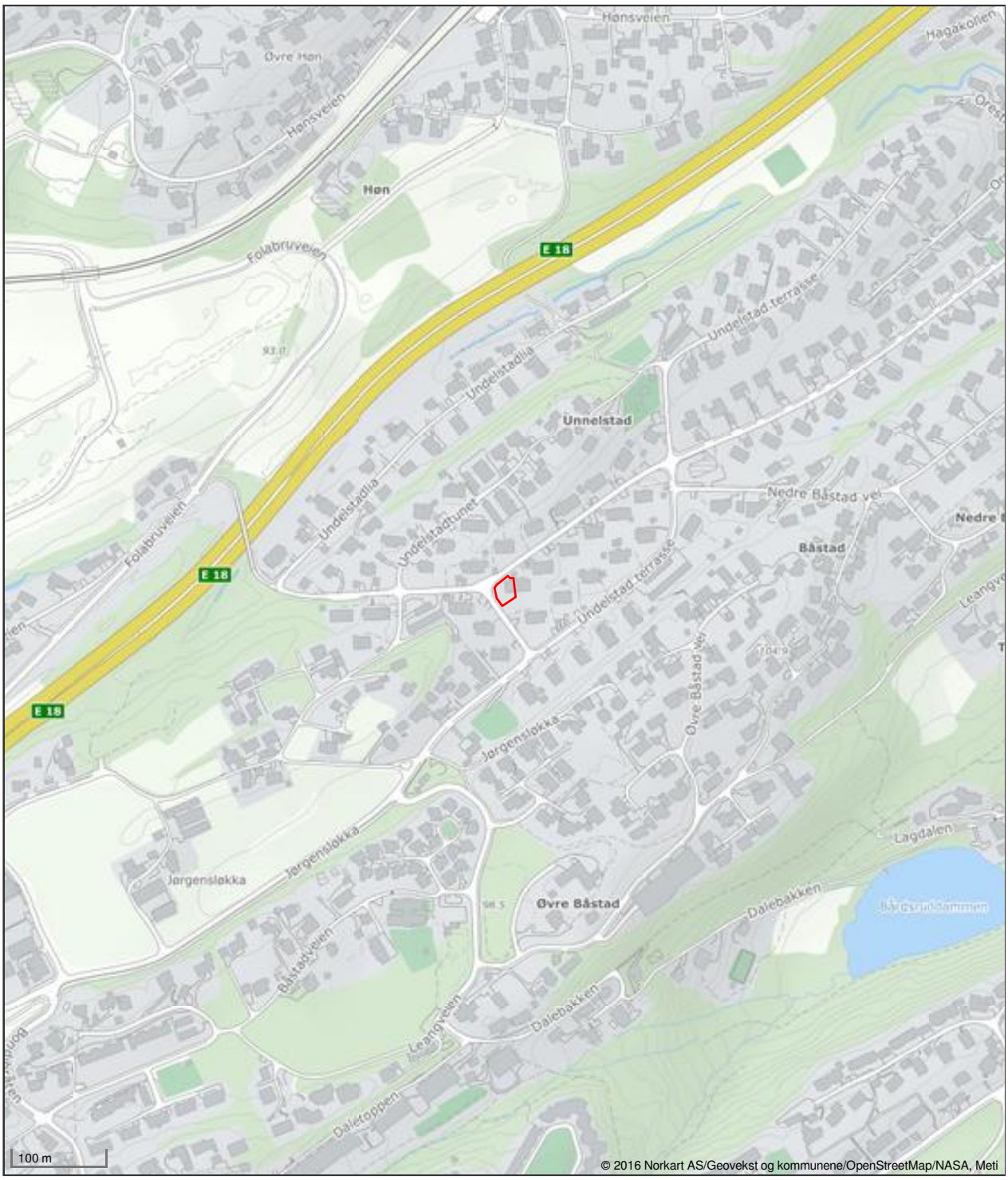
ARK
KVASS Arkitektur AS
Standardveien 1, 0581 Oslo
Tlf.: 99 51 11 89
sondre@kvassarkitektur.no

KVASS ARKITEKTUR

TILTAKSHAVER: Ørjan Wahlberg	FASE: Søknad
PROSJEKT: Underbygg, bruksendring og fasadeendring Undelstadveien 84D 1387 Asker	PRO SIGNATUR: SB Kontroll PRO SIGNATUR: MCP
GNR./BNR.: 49/53	MÅL: 1:100
PROSJEKTNR.: 2026001 TEGNINGSNR.: E-1	DATO: 04.02.2026
TYPE TEGNING: Ny Kjeller Plan og Snitt	PAPIRSTØRRELSE: A3

Utskriftsdato: 21.05.2026

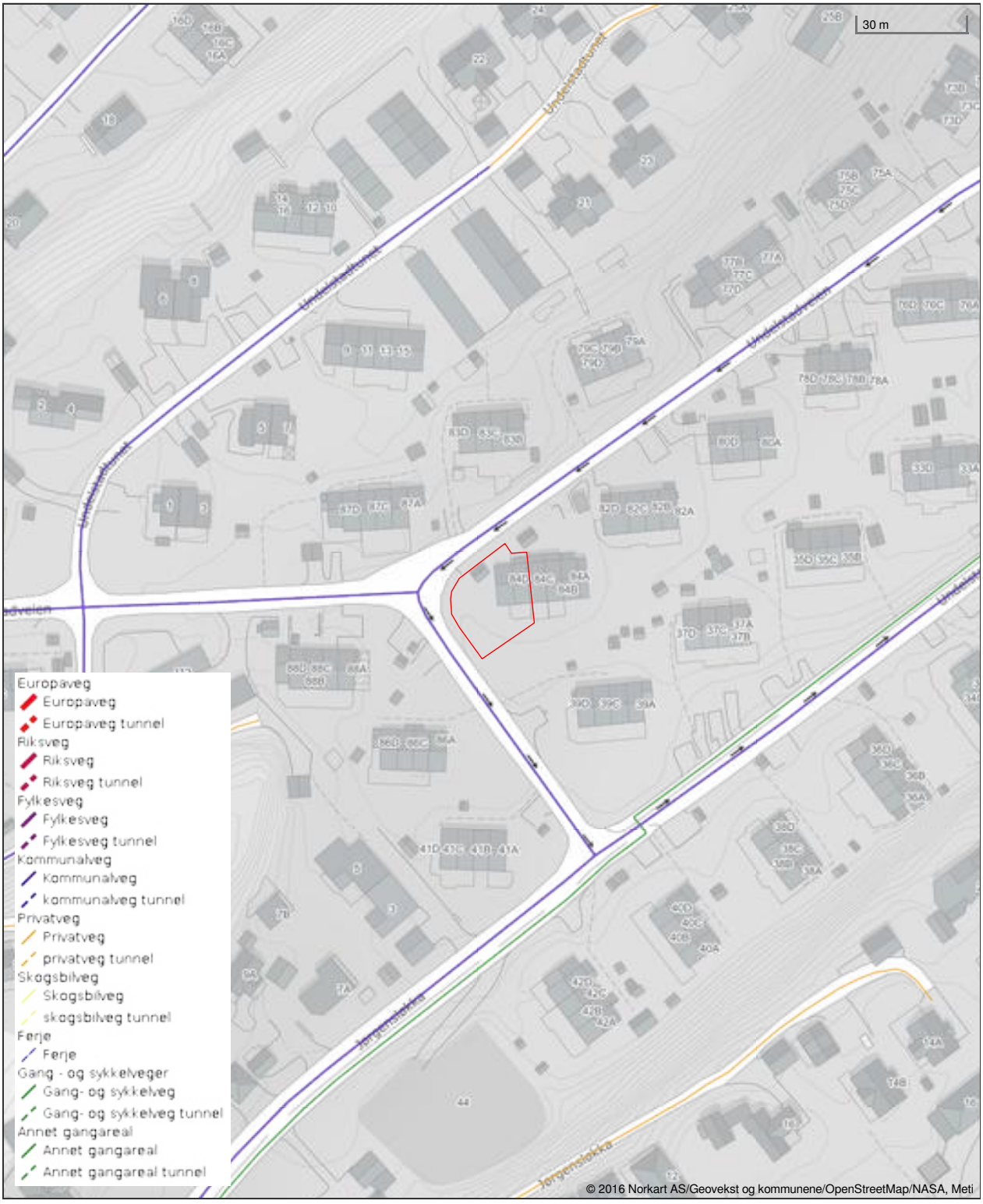
Oversiktskart for eiendom 3203 - 49/53//



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

Utskriftsdato: 21.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 49/53//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 49/53
Adresse: Undelstadveien 84D
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

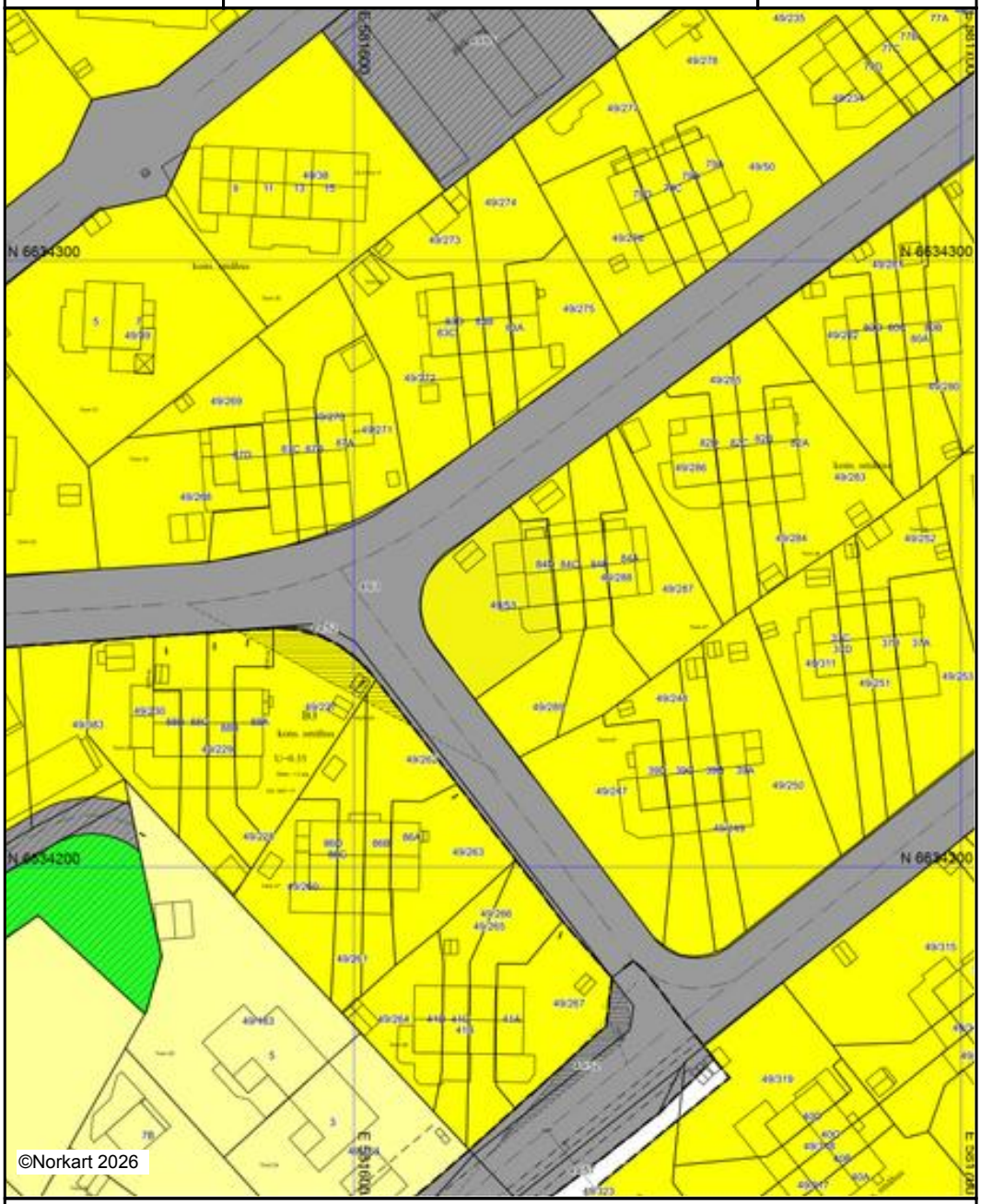
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 49/53
Adresse: Undelstadveien 84D
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

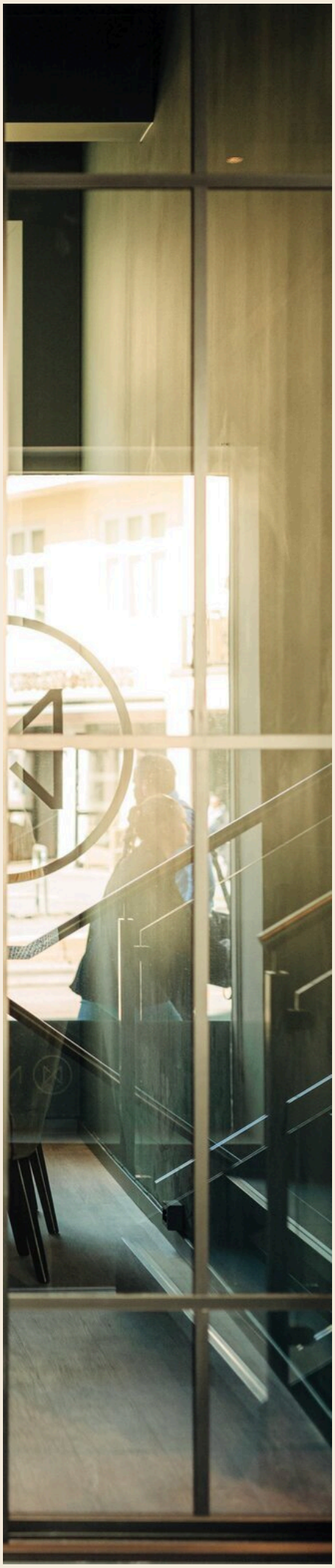
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

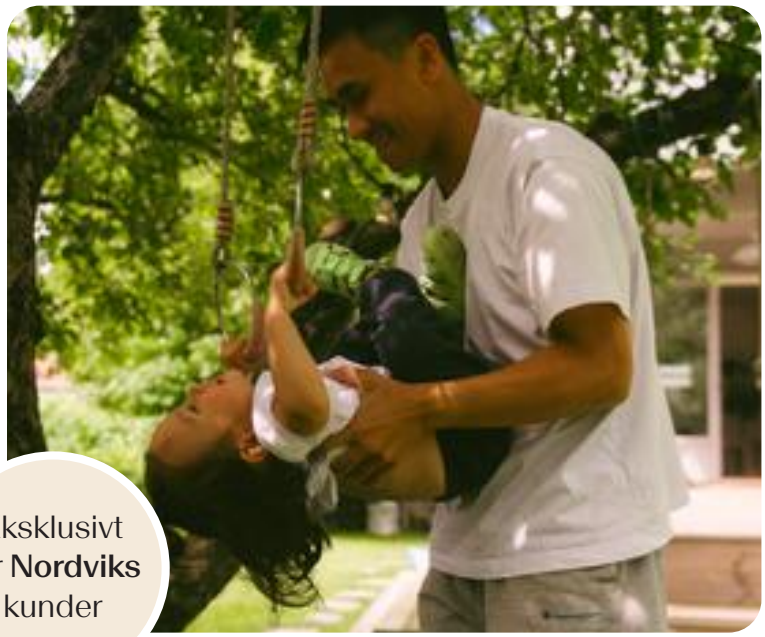


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0109/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Undelstadveien 84D 1387 ASKER
Matrikkel: Gnr 49, bnr 53 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420