

Torstadveien 37



Velkommen til

Torstadveien 37



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Hvalstad/Billingstad

Idyllisk enebolig m/usjenert hage & optimale solforhold - Dobbeltgarasje m/isolert loft + "man-cave"+ EL-lader -Bergvarme

Prisantydning	12 950 000,-
Omkostninger	325 100,-
Totalpris	13 275 100,-
BRA-i	238 kvm
Totalt BRA	297 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1997

Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no
Megler 2	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En meget innholdsrik og attraktiv enebolig i landlige omgivelser, mellom Hvalstad og Billingstad. Med Skaugumsåsen, Semsvannet og preparerte løyper som går helt til Vestmarka rett utenfor døra, kort gange til barnehage og skole, og mange andre kjøpesentre innen 5 min kjøreavstand, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere.

- Fremstående kvaliteter:
- Mange ulike rom og fleksibel planløsning + hybel og mulighet for ungdomsavdeling
- Godt vedlikeholdt m/naturskifer på tak
- Dobbeltgarasje m/isolert loft + "man-cave"+ EL-lader
- Økonomisk oppvarming via bergvarmeanlegg
- 6 soverom
- Sydvendt tomt m/flere terrasser & gode solforhold
- Usjenert hage m/kjøkkenhage + egne vinstokker
- Uthus/dukkestue
- 3 bad + vaskerom
- Eierandel i tilgrensende fellesareal

Arealer og innhold

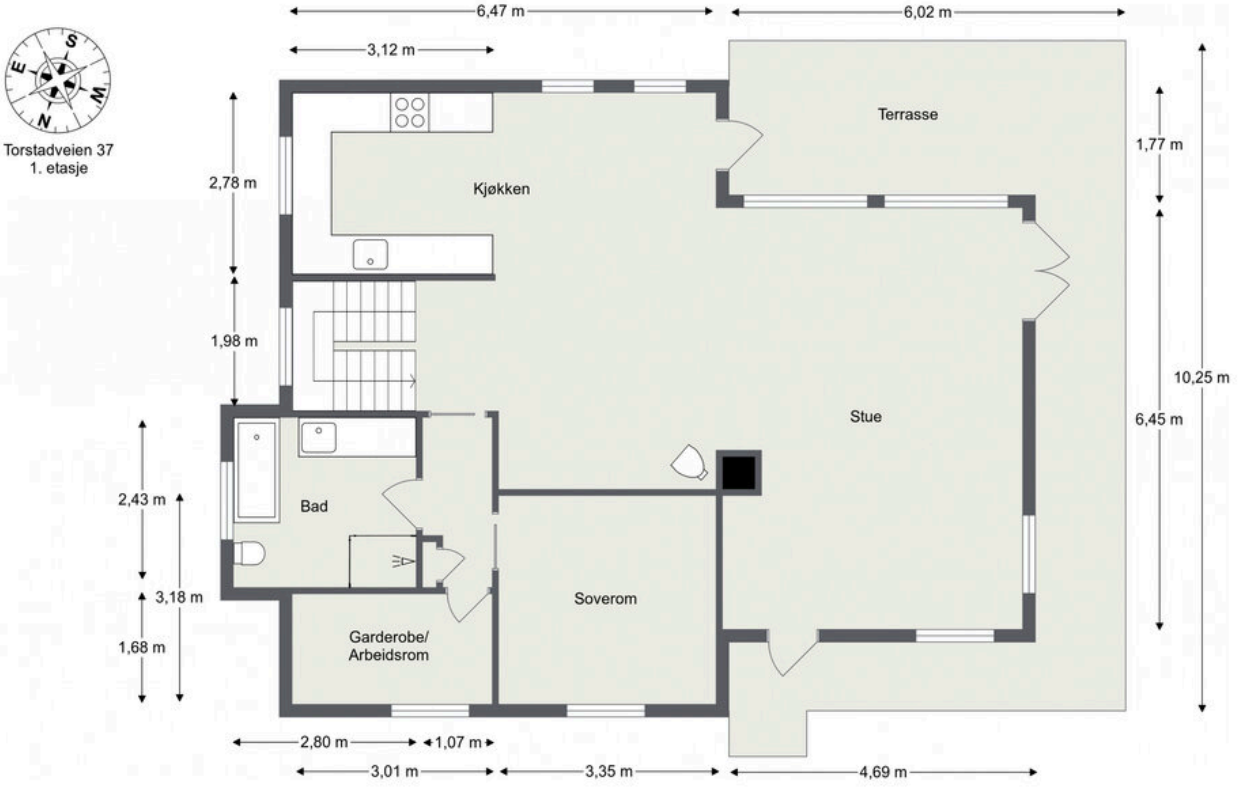
BRA-i:	238 kvm
BRA-e:	59 kvm
Totalt BRA:	297 kvm
TBA:	92 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Hoveddel: entré, trapperom, vaskerom, bad, soverom, kjellerstue, kott, teknisk rom og to boder. Hybel: Stue, kjøkken, vindfang, bad, bod/kott og soverom.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 55 kvm.

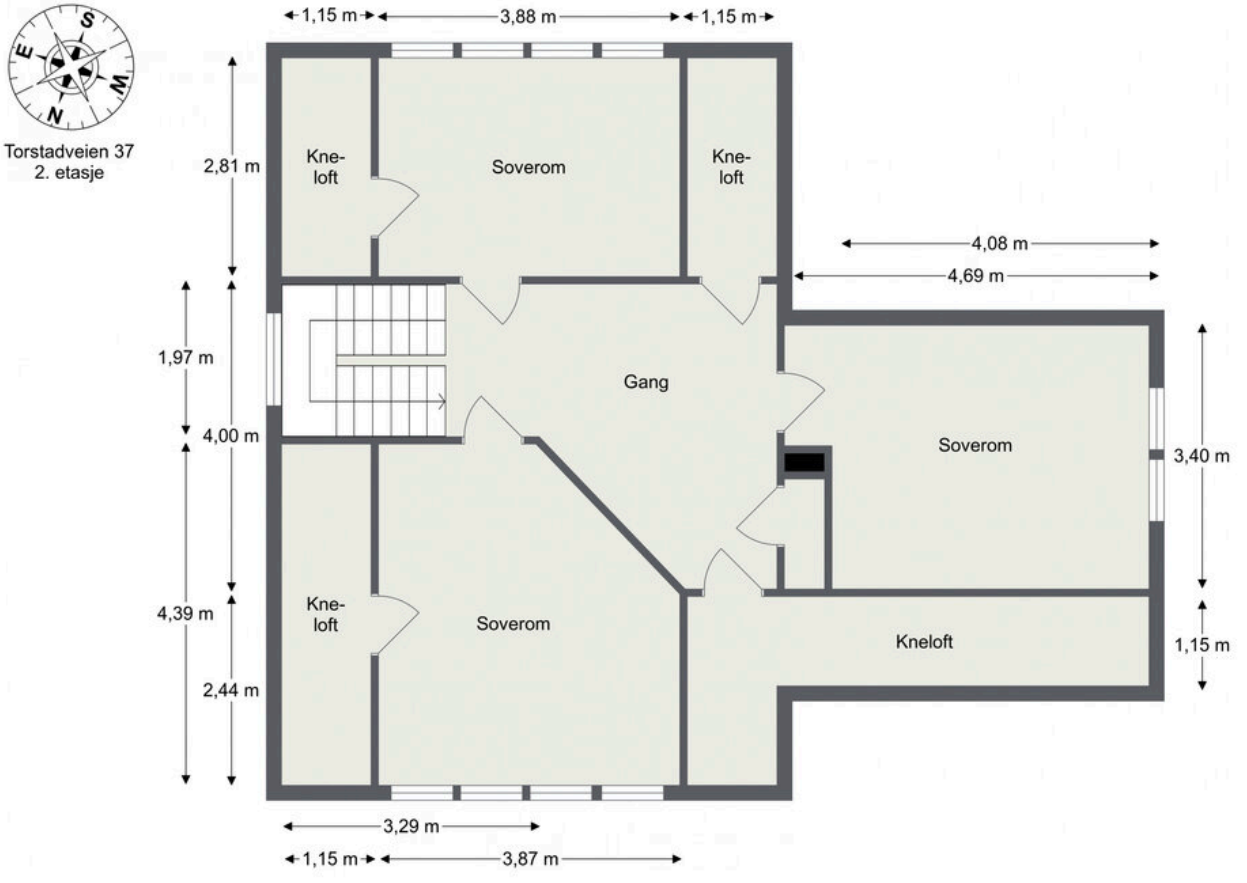
1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Kjøkken, spisestue, stue, bad, gang, omkledningsrom/arbeidsrom og soverom.
BRA-e: 51 kvm. Garasje med tilhørende sportsbod.
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 154 kvm.
TBA: 37 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang og tre soverom.
Total BRA: 48 kvm.



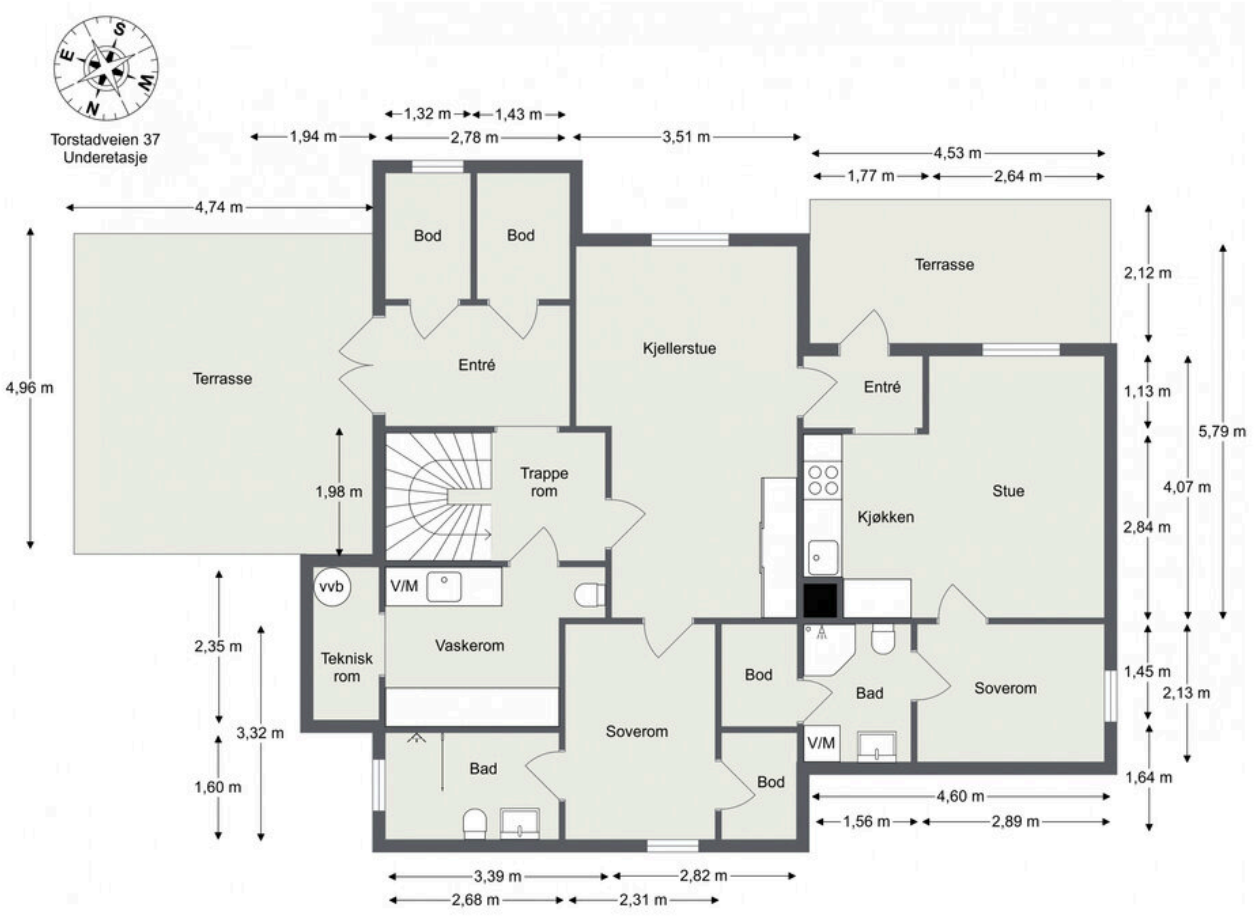
Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



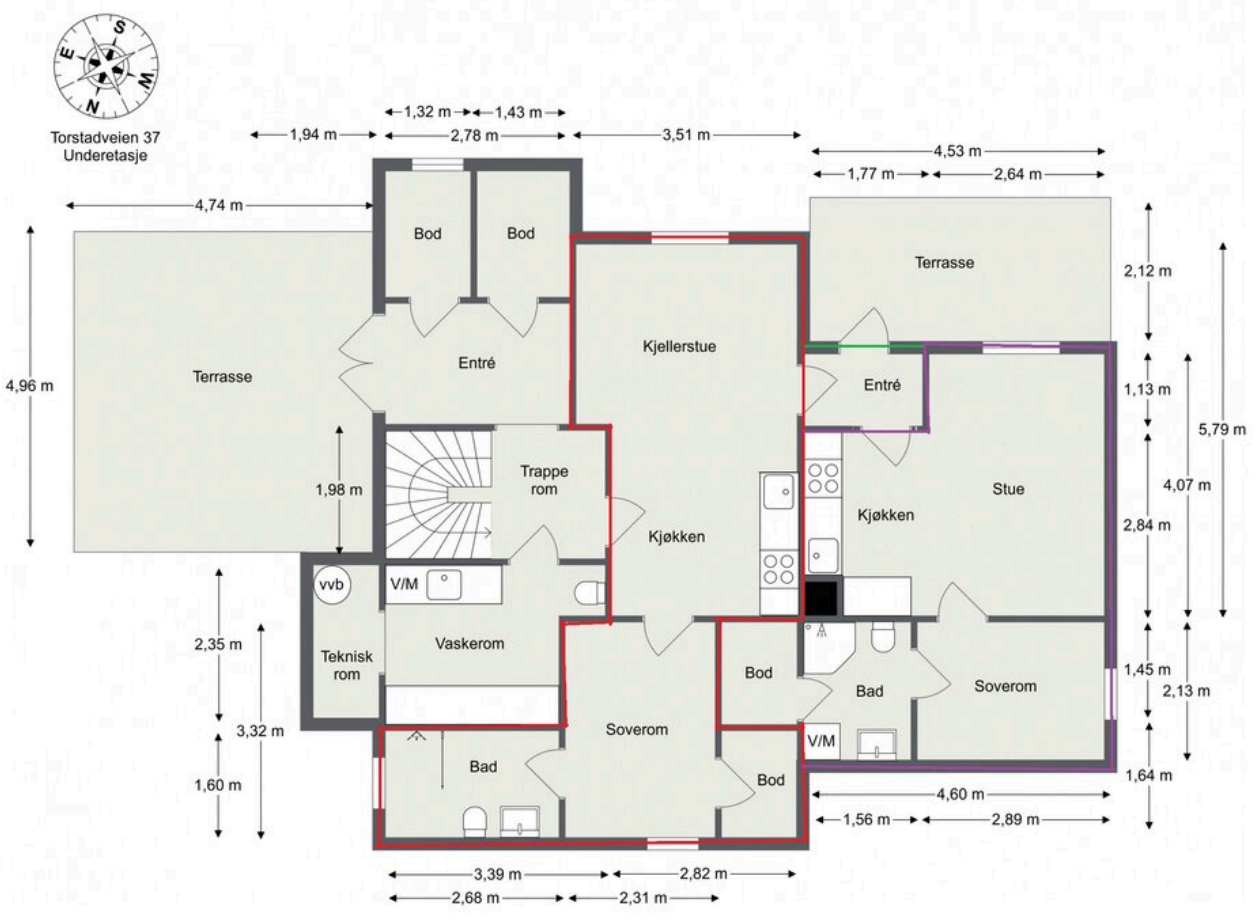
Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Alternativ planløsning

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet

Velkommen til Torstadveien 37!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en meget innholdsrik og velholdt enebolig i naturskjønne og landlige omgivelser, med nærhet til både sjø og mark, mellom Hvalstad og Billingstad. Med Skaugumsåsen, Semsvannet og preparerte løyper som går helt til Vestmarka rett utenfor døra, kort gange til barnehage og skole, og mange andre kjøpesentre innen 5 min kjøreavstand, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere. Her er alt lagt til rette for et aktivt liv!

kun 3-4 min. unna E18, I landlige omgivelser, med Torstad Gård som nabo, finner man dette meget innholdsrike og innbydende huset over 3 plan med flere gjennomtenkte/praktiske løsninger og mange ulike rom med ulike formål. Med påkostede materialer og isolasjon på boligen i henhold til alder, naturskifer på tak og jevnlig vedlikehold, fremstår boligen som et velholdt objekt med et stilrent design. Boligen inneholder bla. en stilren entré, en innbydende kjellerstue og et separat vaskerom med fliselagt gulv. Videre finner man et pent bad og ett ekstra soverom, gjesterom eller kontor? Valget er ditt! Det er vannbåren gulvvarme via bergvarme i 1. og u. etasje, samt på våtrommene, som sørger for en lun og energieffektiv oppvarming. Første etasje har luftige rom som inkluderer en åpen stue- og kjøkkenløsningen med et innbydende kjøkken (oppgradert i 2016), som rommer både venner/ familie og gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten

tilberedes. Videre finner man en innbydende masteravdeling bestående av et lekkert hovedsoverom, et stort bad og et praktisk arbeidsrom/walk-in-closet. Flytter man seg opp til 2. etasje, så finner man tre tiltalende soverom av god størrelse. Hybeldel i underetasje har egen inngang fra tomten supplert med adkomst via innvendig trappeløp og inkluderer en entre, stue/kjøkken med hvitevarer, soverom, bad m/opplegg for vaskemaskin og liten bod. Boligen har rikelig med lagringsmuligheter både i huset, garasjen (m/ romslig og isolert garasjeloft) og dukkestuen, herav: matbod, klesbod, bod, Klesrom/evt ekstra soverom og et lite rom under bakkeplan som f.eks. kan være beredskapslager.

Parkering av bilen kan gjøres i romslig dobbeltgarasje med epoksymaling på gulv og automatisk portåpner. Ellers 3 oppstillingsplasser utenfor. Elbillader er montert, som gjør ladingen av bilen til en lek. I tilknytning til garasjen, så finner man en «Man Cave» under bakkeplan. Her er det varme i gulv samt rikelig med doble stikk. Passer perfekt som hobbyrom og/eller utstyrs-/verktøy bod.

Rødmalt uthus/dukkestue med furugulv og med rød takstein. Selger opplyser at dukkestua står ca. 20 cm inn på naboeiendom - Torstad gård, men at denne kan få stå inntil evt. ombygging/rivning, ref. egenerklæringsskjema.

Eiendommen er omkranset av en usjenert og vakker hage med betydelig natursteinsmurer og naturskifer. Flere gode og flotte terrasser. Kjøkkenhage og egne vinstokker. Den sydvendte tomten har gode solforhold og godt med plass til ballspill, lekeplass m.m til barna.

Alt i alt er dette en bolig som tilbyr både komfort og funksjonalitet. Her vil både store og små trives!

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

1. etasje:
Kjøkken, spisestue, stue, bad, gang, omkledningsrom/arbeidsrom og soverom.

2. etasje:
Gang og tre soverom

Underetasje:



Hoveddel: Entré, trapperom, vaskerom, bad, soverom, kjellerstue, kott, teknisk rom og to boder.
Hybeldel: Stue, kjøkken, vindfang, bad, bod/kott og soverom.

Ditt nye hjem!

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2002: Etterisolert taket.
2008: Vedovnen i stuen ble montert.
2010: Tilbygg i stuen.
2010: Terrassebord rundt stuen(underliggende konstruksjon og membran fra 1997).
2012: Utskiftning av varmepumpen.
2013: Ny inngangsdør.
2014: Terrasse foran inngangsparti.
2016: Kjøkkenet ble fornyet med nye benkeplater, skapfronter, kjøkkenvask og noen skapstammer. Delvis originalt fra 1997.
2018: Sportsboden bak garasjen ble etablert og overliggende terrasse.
2020: Nye garasjeporter.
2022: Utskiftning av sikringene i sikringsskapet.
2024: El-kontroll.
2024: Terrassedør ved kjøkkenet.
2025: Kontroll av vann og avløp, samt varmepumpe.

____

BOLIGEN ROM FOR ROM:

Det er vannbåren gulvvarme via bergvarme i 1. og u. etasje, samt på våtrommene, som sørger for en lun og energieffektiv oppvarming.

UNDERETASJE:

Hoveddel:

Entré:
Velkommen inn til en stilren entré med fliselagt gulv og adkomst til to kott. Entréen fungerer som et praktisk knutepunkt mellom alle boligens rom og gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med plass til klesoppheng og sko.

Kjellerstue:
Innbydende kjellerstue med fliselagt gulv og gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe, skrivebord, biljardbord, bordtennisbord, bokhyller el. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, TV-stue, treningsrom e.l.

Vaskerom:
Stort og separat vaskerom med fliselagt gulv og pussede overflater på vegger. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og romslig brettebenk. Brønnen til bergvarmen er plassert ca. under terrassen mellom huset og garasjen. Varmepumpe og øvrig teknisk anlegg

tilhørende varmeanlegget er montert på teknisk rom og vaskerommet.

Soverom:
Ett ekstra soverom, gjesterom eller kontor? Valget er ditt! Her er det godt med plass til seng/ sofa, nattbord, skrivepult etc. Fra soverommet er det adkomst til eget bad og kott med lagringsmuligheter.

Bad:
Pent bad med flislagte overflater. Badet er utstyrt med wc og servant i innredning. Innerst i rommet finner man en dusj med håndholdt spylefunksjon.

__
Hybel:

Kjøkken/ stue:
Kjøkken med laminerte benkeplater, malt backsplash og slette skapfronter. Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Brannslange er montert under kjøkkenvasken.

Stue med god plass til diverse møblement.

Bad:
Flott bad med flislagte overflater. Rommet er innredet med wc, servant, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Fra badet er det adkomst til bod med lagringsmuligheter.

Soverom:
Rom med gode møbleringsmuligheter. Her er det godt med plass til seng/ sofa, nattbord etc.

____
1. ETASJE:

Stue:
Fra entréen i underetasjen tar du deg elegant opp til 1. etasje og samlingspunktet i boligen, stuen. Den delikate stuen, med åpen løsning mot kjøkkenet, har store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp fra ulike himmelretninger og skaper en hyggelig atmosfære. Her er det vedovn og god plass til flere sofagrupper med tilhørende bord og mediebenker, samt en spisegruppe som rommer plass til mange gjester.

Kjøkken:
Innbydende kjøkken i klassisk hvit utførelse. I 2016 ble kjøkkenet fornyet med nye benkeplater, skapfronter, kjøkkenvask og noen skapstammer. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Her er det rikelig med skap- og benkeplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Kjøkkeninnredning med benkeplater av bambus, flislagt backsplash, profilerte fronter og ventilator med utkast til friluft. Enkel kjøkkenvask og vanntilførsel via kobberrør. Waterguard er montert og koblet til boligens alarmanlegg. Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin.

Soverom:
I boligens 1. etasje finner man en innbydende masteravdeling bestående av et lekkert hovedsoverom, et innbydende bad og et praktisk arbeidsrom/walk-in-closet. Det luftige hovedsoverommet er malt i dempede og moderne fargetoner, og har godt med plass til dobbeltseng, nattbord etc.

Omkledningsrom/Walk-in-closet:
Praktisk omkledningsrom/walk-in-closet med garderobeløsning. Her er det godt med plass for lagring, oppheng til klær, sko e.l.

Bad:
Stort bad med flislagte overflater. Badet er utstyrt med wc, dusjkabinett og toppmontert servant i romslig innredning. Innerst i rommet finner man et badekar med håndholdt spylefunksjon og integrert

hylle for praktisk oppbevaring av badeartikler etc.

____
2. ETASJE:

Soverom:
I boligens 2. etasje finner man tre tiltalende soverom av god størrelse. Det er gode lagringsmuligheter i 4 knevegger. Alle soverommene har godt med plass til seng, garderobeskap, skrivepult og/ eller kommode.

____
Innvendige overflater:
Vegger: Malt tapet. Malte slette overflater. Pusset overflate. Flislagte vegger på badene. Panel.
Tak: Panel. Malte slette overflater.
Gulv: Flislagt gulv på våtrommene og i stor grad hele u.etg. Parkettgulv av bambus. 3-stavs parkett. Laminat.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1997
- Varmtvannsberederen er plassert på teknisk rom.
- Stoppekran og vannmåler er montert på teknisk rom.
- Opplegg for sentralstøvsuger. Motoren er koblet fra.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer. Seriemåler og eget sikringsskap er montert for hybelen.
- Boligen blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren varme via bergvarme, samt elektrisitet i 2.etasje.

Diverse:
- Takhøyde, målt i u.etg: 2,37 m.
- Takhøyde, målt i 1.etg: 2,35 - 3,89 m.
- Takhøyde, målt i 2.etg: 1,11 - 2,42 m.
- Alarm.
- Røykvarsler er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.








































respekta





















Ditt nye nabolag!

Torstadveien 37 har en fantastisk beliggenhet i naturskjønne og landlige omgivelser, tilgrenset Torstad Gård, mellom Hvalstad og Billingstad. Her bor man med nærhet til både sjø og mark. Med Skaugumsåsen, Semsvannet og preparerte løyper som går helt til Vestmarka rett utenfor døra, kort gange til barnehage og skole, og mange andre kjøpesentre innen 5 min kjøreavstand, er dette et meget familievennlig område som passer perfekt for alle aldere. Her er alt lagt til rette for et aktivt liv!

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Billingstad, som ligger kun 10 min. gange unna. Kort avstand til Holmensenteret som byr på 50 ulike butikker og tjenester. Det er gangavstand til Billingstadsletta, som inkluderer dagligvare, Ikea og en rekke store varehus innen bygg, elektronikk, sport og bil. Slependen senter har dagligvare med post i butikk, apotek og diverse forretninger. For ytterligere servicetilbud finner man også Sandvika Storsenter og Asker sentrum i nærheten, som tilbyr alt fra shopping og restauranter til kulturtilbud og parkområder.

Aktivitet og fritid:
Med nærheten til både sjø og marka ligger alt til rette for et aktivt liv. Året rundt er det flotte turmuligheter på Tanumplatået og i Vestmarka, hvor det legges et rikt nettverk av ski- og lysløyper på vinteren. Alternativt kan man gå langs Neselva (Kjærlighetsstien), som begynner ved Nesbru videregående, og leder til populære steder som Semsvann og Skaugumsåsen. Kystområdene inviterer til joggeturer langs vannet eller rolige søndagsturer med familien. Holmenskjæret, Hvalstrand Bad og Holmen Fjordhotell tilbyr alt fra bading og båtliv til spa og treningsfasiliteter. Aktivitetstilbudene i området er mange, og passer både store og små. Hvalstad Aktivitetspark, etablert i 2019, har blitt en populær møteplass og tilbyr blant annet kunstgressbane, rullepark og treningspark. Holmen idrettspark, et av Askers mest omfattende anlegg, har fasiliteter som fotballbaner, ishall, tennisbaner og klatrevegg. I tillegg finner man Holmen svømmehall og Holmenskjæret badeplass i gangavstand.



Skoler og barnehager:
Eiendommen er ideell for familier, med lekeplasser i nærheten og korte avstander til skoler. For de minste barna er det en trygg skolevei til Hvalstad barneskole, mens Torstad ungdomsskole ligger under ti minutters gange unna. I tillegg er Steinerskolen på Nesbru innen gang- og sykkelavstand. Nesbru videregående skole er lett tilgjengelig (5 min. gange), og det finnes flere populære videregående skoler i nærliggende områder. I nærområdet er det også et godt utvalg av barnehager, inkludert Læringsverkstedet Vestre Billingstad, Holmen barnehage (3 min. gange) og Nesbru barnehage.

Offentlig kommunikasjon:
E18 med enkel tilkomst ligger kun 3-4 minutters kjøring unna. Boligen har ellers en pendlervennlig, med enkel tilgang til offentlig transport. Bussholdeplassen er kun 10 minutters gange unna, med avganger mot både Asker og Oslo. Ekspressbusser til Oslo går også fra Holmen Bru. Fra Hvalstad stasjon, som kan nås til fots eller på sykkel, tar toget cirka 29 minutter til Oslo S. Videre er det også muligheter for å bruke buss - bussen bruker 21 min til Nationaltheateret.

Informasjon

Torstadveien 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0037/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Torstadveien 37, 1396 BILLINGSTAD
Gnr 31, bnr 193 (ideell andel 1/1) / Gnr 31, bnr 196 (ideell andel 1/16) i Asker kommune

Selgere
Harald Brunstad
Anne Lothe Brunstad

Kjøpesum og omkostninger
12 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
323 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
325 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
344 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 275 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 294 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1997

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 238 kvm
BRA-e: 59 kvm
Totalt BRA: 297 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Hoveddel: entré, trapperom, vaskerom, bad, soverom, kjellerstue, kott, teknisk rom og to boder. Hybel: Stue, kjøkken, vindfang, bad, bod/kott og soverom.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Kjøkken, spisestue, stue, bad, gang, omkledningsrom/arbeidsrom og soverom.
BRA-e: 51 kvm. Garasje med tilhørende sportsbod.
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 154 kvm.
TBA: 37 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang og tre soverom.
Total BRA: 48 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

GUA 2.etg: 63 kvm. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde/skråtak. Kneloft er ikke medtatt i oppgitt GUA.
GUA hems over garasje: 36 kvm. Arealet i sin helhet er ikke målbart pga lav takhøyde/skråtak.
Garasje: 31 kvm.
Platting v/hybel: 9,6 kvm.
Terrasse foran inngangsparti og ved hems/bak garasje: ca 44,6 kvm(hhv 23,5 + 21,1).
Terrasse 1.etasje: ca 36,6 kvm.
Hybel u.etg: ca 30 kvm.
S-rom u.etg: 4 boder/kott. Teknisk rom.

Parkering

Parkering i dobbel garasje, samt plass til 3 biler + tilhenger. Lader for el-bil er montert.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørkompaniet har skiftet baderomsmøbel/vask og blandebatteri på hovedbad, år 2018 Skiftet avtrekksvifte på to bad av Guriby elektro, 2024 Skiftet dusjevegger og satt opp dusjkabinett selv på hovedbad. 2024. Satt opp dusjvegg selv på bad i underetasje ca 2010. Byttet bergvarmeveksler på vaskerom/teknisk rom i 2012, Rørkompaniet. Skiftet toalett og nytt blandebatteri på vaskerom, Rørkompaniet i 2025. Bad i utleiedel satt opp dusjkabinett 2018, egeninnsats.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Ca år 2002: Etterisolering av tak, egeninnsats. Generell blikkenslagerarbeid - kontinuerlig vedlikehold og ettersyn av tak - egeninnsats siden 1997. Tilbygg oppført i 2010, tegnet av 123 Sivilarkitekter, egeninnsats, elektroarbeid av godkjent elektriker fra Asker (husker ikke hvem). 2014: Pergola, egeninnsats. 2018:Utgraving under eksisterende terrasse bak garasje, med oppføring av bod/lagerrom for det meste under bakkenivå. Egeninnsats, alt elektroarbeid utført av Elektroterm. 2024: Generelt ettersyn av tak og lagt varmekabel rundt takvindu for å forhindre ising (grunnet ising/liten vannlekkasje). Utbedring og oppgradering av takblikk og alle takrenner, etterisolering rundt pipegjennomslag og utluftingskanal på tak, BVT Bygg AS. Ny trapp med varmekabel, installert av Elektroterm i 2020.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009: Fixel - Div. el-arbeid på kjøkken. 2018: Elektro-term: Skiftet vifter på bad + ny komfyr stikkontakt hovedbolig. 2018: Elektro-term: Montasje av lamper, stikkontakter, tilkobling av varmekabler i lagerrom v /garasje 2019: Elektroterm: Koble lamper i garasje, feste stikk og brytere etter skifte av garasjeporter. 2019: Elektroterm: Montering av el-billader og fotocelle på utelampe 2022: Bærum Eltek: Kursfortegnelse 2022: Bærum Eltek: Byttet alle sikringer bortsett fra jordfeilbryter 2024: Elektroentreprenør Guriby AS: Elsjekk av bolig 2025: Elektroentreprenør Guriby AS: Montert lamper.

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroterm, installert i garasjen i 2019.

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.

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke søknadspliktig, men er varslet/meldt kommunen (jmf utbygg og lagerrom).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Div. bygging av terrasser og natursteinsmurer/trapper utført gjennom siden huset sto ferdig i 1997 og frem til 2020.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Liten sprekk i mur i utleiedel, men ingen synlige tegn til setningsskade.

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: Har vært mus på loftet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Rørkompaniet har inspisert varmepumpen og øvrig VVS-anlegg i januar 2025.

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Boligen er delt opp i boenhetene U0101 og H0101.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Dukkestua er etter oppmåling på tomten står ca. 20 cm inn på naboeiendom - Torstad gård. Har avtalt med nabo om at denne kan få stå inntil den skiftet ut eller revet.

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

Enebolig over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av Leca/lettklinker. Bærende elementer av leca/lettklinker og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Yttervegger over terreng er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er bygget opp av taksperrer og tekket med skifer med underliggende takpapp. Vinduer med 2-lags glass + et koblet glass fra 1997. Fasaden er kledd med liggende panel og pusset grunnmur.

____
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur.
1.2 Krypekjeller.
1.3 Drenering.
1.4 Støttemurer.
2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon.
3.1 Vinduer og ytterdører.
4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen).
4.3 Renner, nedløp og beslag.
6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
7.1 Piper og ildsteder.
8.1 Etasjeskillere.
9.1.1 U. etasje - Veggenes og himlingens overflater.
9.1.2 U.etasje - Gulvets overflate.
10.1.1 Bad hybel - Overflate vegger og himling.
10.1.2 Bad hybel - Overflate gulv.
10.1.3 Bad hybel - Membran, tettesjiktet og sluk.
10.2.1 Bad u.etg - Overflate vegger og himling.
10.2.2Bad u.etg - Overflate gulv.
10.2.3Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk.
10.3.2 Vaskerom Overflate gulv.
10.3.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk.
10.4.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling.
10.4.2 Bad 1.etg Overflate gulv.
10.4.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk.
11.1 Kjøkken.
11.2 Kjøkken hybel.
12.1 Andre rom.
13.5 Ventilasjon.
14.1 Garasje – uthus.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
10.3.1 Vaskerom Overflate vegger og himling.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Garderobeskap i kjellerstue.
- Vaskemaskiner, tørketrommel og frys.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Kjøkken hoveddel: Komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys, kjøkkenvifte.
- Kjøkken hybel: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, kjøkkenvifte.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet. Det er hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren varme via bergvarme, samt elektrisitet i 2.etasje. Vedovn i 1.etg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk: 23300 KWh.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 678,-pr. 2024

Fakturerte beløp i 2024:
Avløp: 7 928,33 kr
Feiing: 512,00 kr
Renovasjon: 8 688,00 kr
Vann: 7 549,80 kr
Sum: 24 678,13 kr

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

Velavgift

Kr 300,- pr. år
Hvalstad Vel

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 352 133,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 408 530,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 58440264

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 738 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er omkranset av en usjenert og vakker hage med betydelig natursteinsmurer og naturskifer. Flere gode og flotte terrasser. Kjøkkenhage og egne vinstokker. Den sydvendte tomten har gode solforhold og godt med plass til ballspill, lekeplass m.m til barna.

Tomten ligger i et boligområde med tilsvarende småhusbebyggelse og ligger i et generelt skrånende terreng. Stedvis planerte områder som er beplantet med gressplen og stedlige vekster. Frittliggende dobbelgarasje med bakenforliggende sportsbod.

I tillegg har eiendommen andel i stort tilgrenset fellesareal (gnr. 31 bnr. 196).

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 02.07.1997.

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

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med dagens omriss av boligen og bruken av rommene. Deler av stuen ble bygget på i 2010 og utvidet mot sør. Det foreligger en tillatelse for igangsettelse, men en ferdigmelding har ikke blitt innsendt. Mulighet for etablering av et kjøkken i kjellerstuen, bak garderobeskapene. Sportsboden bak garasjen er ikke byggemeldt og hjemmelshaver informerer om at asker kommune har opplyst om at tiltaket ikke er søknadspliktig.

Byggetegninger fra senere tid viser loftet som innredet med tre soverom, men de originale tegninger viser loftet som
uinnredet.

Høyden på vinduene i kjelleren er for lav iht dagens krav. Lysåpningen ble målt til 50 cm, mot dagens krav på 60 cm. Vinduene er også topphengslet, noe som

medfører at rømning vanskeliggjøres. Vinduene er plassert mer enn 100cm over gulvet og et fastmontert møbel eller et trinn må monteres slik at avstanden til underkant karm blir 100 cm. Montering av vinduer med lysåpning på minimum 50cm(b) x 60cm(h) og en bredde+høyde på til sammen 150 cm for å tilfredsstille dagens krav, samt at det anbefales at vinduene er sidehengslet og slår innover.

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 til offentlig vei via privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer:
Delareal 6 kvm. KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø. KPHensynsonenavnH570_1
Delareal 738 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 738 kvm. BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord.
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel
Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 022056B
Navn Del av GNR.31, Torstad
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 01.04.1987
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/230/56B_bestemmelser.pdf
Delarealer:
Delareal 738 kvm. Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/31/193:
19.12.1989 - Dokumentnr: 45419 - Erklæring/avtale
Erk.ang.vann-og kloakkledninger.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1989 - Dokumentnr: 28363 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:31 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1021598 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:31 Bnr:193

01.01.2024 - Dokumentnr: 73528 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:31 Bnr:193

19.12.1989 - Dokumentnr: 45419 - Erklæring/avtale
Erk.ang.vann-og kloakkledninger.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1989 - Dokumentnr: 28363 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:31 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1021598 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:31 Bnr:193

01.01.2024 - Dokumentnr: 73528 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:31 Bnr:193

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

Faste løpende kostnader:
- Bygningsforsikring (Gjensidige - årlig forsikring: 9716,-)
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm
- Årlig kontingent til velforening
- TV/ internett fra Telenor (T-We-pakke kr 750,-/mnd.)
- Alarm fra Sector - kr. 914/ mnd.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 250,-

Grunnpakke Hus kr. 15 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

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

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 000,-. Samlet skal selger betale kr. 163 440,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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 15. april 2025

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 92615943

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 90099940

Meglerforetaket

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Torstadveien 37

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Torstadveien 37
1396 Billingstad

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
30	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 18/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:31, Bnr: 193
Hjemmelshaver:	Harald Brunstad
Tomt:	738 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Regulering:	111 - Fritliggende småhsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospekt.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1997
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.01.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som ikke var synlige på befaringen. Boder/kott ble brukt til lagring og medfører at enkelte overflater ikke var synlige. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Årstall og generelle opplysninger om boligen er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver. Været på befaringsdatoen var lett overskyet/sol og 4-5 grader.
Oppdragsgiver:	Harald Brunstad
Tilstede under befaringen:	Harald Brunstad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et boligområde med tilsvarende småhusbebyggelse og ligger i et generelt skrånende terreng. Stedvis planerte områder som er beplantet med gressplen og stedlige vekster. Frittliggende dobbelgarasje med bakenforliggende sportsbod.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av Leca/lettklinker. Bærende elementer av leca/lettklinker og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Yttervegger over terreng er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er bygget opp av taksperrer og tekket med skifer med underliggende takpapp.
Vinduer med 2-lags glass + et koblet glass fra 1997. Fasaden er kledd med liggende panel og pusset grunnmur.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Innvendige overflater har blitt sporadisk malt opp den senere tiden.
Våtrommene i boligen er alle originale fra byggeåret og vil dermed følge byggeforskriftene fra 1987. Våtrommene vurderes å ha passert forventet levetid og rehabilitering anbefales på bakgrunn av dette. Våtrommene forøvrig har bemerkning vedrørende sprekker i flis, motfall og generell slitasje.

Grunnmuren mot terreng er ikke påforet og fuktsøk direkte på grunnmuren påviste ingen unormale fuktverdier på befaringsdatoen. Dreneringen har forøvrig passert ca 50% av forventet levetid og utskiftninger/utbedringer må dermed påregnes.
Kledningen har stedvise blemmer i malingen på fasaden mot sør.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i u.etg: 2,37 m.
Takhøyde, målt i 1.etg: 2,35 - 3,89 m.
Takhøyde, målt i 2.etg: 1,11 - 2,42 m.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren varme via bergvarme, samt elektrisitet i 2.etasje.
Vedovn i 1.etg.
Opplegg for sentralstøvsuger. Motoren er koblet fra.
Alarm.
Stoppekran og vannmåler er montert på teknisk rom.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Varmtvannsberederen er plassert på teknisk rom.
Automatiske sikringer. Seriemåler og eget sikringsskap er montert for hybelen.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no.
www.asker.kommune.no.
www.ngu.no.
www.nve.no.
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig og oversendt dokumentasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Malte slette overflater. Pusset overflate. Flislagte vegger på badene. Panel.
Tak: Panel. Malte slette overflater.
Gulv: Flislagt gulv på våtrommene og i stor grad hele u.etg. Parkettgulv av bambus. 3-stavs parkett. Laminat.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2002: Etterisolert taket.
2008: Vedovnen i stuen ble montert.
2010: Tilbygg i stuen.
2010: Terrassebord rundt stuen(underliggende konstruksjon og membran fra 1997).
2012: Utskiftning av varmepumpen.
2013: Ny inngangsdør.
2014: Terrasse foran inngangsparti.
2016: Kjøkkenet ble fornyet med nye benkeplater, skapfronter, kjøkkenvask og noen skapstammer. Delvis originalt fra 1997.
2018: Sportsboden bak garasjen ble etablert og overliggende terrasse.
2020: Nye garasjeporter.
2022: Utskiftning av sikringene i sikringsskapet.
2024: El-kontroll.
2024: Terrassedør ved kjøkkenet.
2025: Kontroll av vann og avløp, samt varmepumpe.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etasje	95	0	0	55	83	12
1. Etasje	95	0	0	37	95	0
2. Etasje	48	0	0	0	48	0
SUM BYGNING	238	0	0	92	226	12
SUM BRA	238					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje m/sportsbod	0	51	0	0	0	51
Utvendig bod	0	8	0	0	0	8
SUM BYGNING	0	59	0	0	0	59
SUM BRA	59					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:
U.etasje: Entré, trapperom, vaskerom, bad, soverom, kjellerstue, kott, teknisk rom og to boder.
- Hybel: Stue, kjøkken, vindfang, bad, bod/kott og soverom.
1. etasje: Kjøkken, spisestue, stue, bad, gang, omkledningsrom/arbeidsrom og soverom.
2. etasje: Gang og tre soverom.

BRA-e:
Garasje med tilhørende sportsbod.
Utvendig bod.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

GUA 2.etg: 63 kvm. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde/skråtak. Kneloft er ikke medtatt i oppgitt GUA.
GUA hems over garasje: 36 kvm. Arealet i sin helhet er ikke målbart pga lav takhøyde/skråtak.
Garasje: 31 kvm.

Platting v/hybel: 9,6 kvm.
Terrasse foran inngangsparti og ved hems/bak garasje: ca 44,6 kvm(hhv 23,5 + 21,1).
Terrasse 1.etasje: ca 36,6 kvm.
Hybel u.etg: ca 30 kvm.
S-rom u.etg: 4 boder/kott. Teknisk rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

18/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

- Det er ingen påvist risiko for kvikkleire på tomten i følge nve.no.
- Det er ingen påvist flom- eller skredrisiko på tomten i følge nve.no.
- Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen.
- Berggrunnen består av Kalkstein og Skifer i følge ngu.no.

Grunnmuren består av Leca eller tilsvarende lettklinker. Det ble observert mindre riss i pussen på enkelte steder. En horisontal sprekk ble observert og går langs hele veggens lengde i stuen til hybelen. En horisontal sprekk kan tyde på et høyt marktrykk, evt en svak langsgående skjøt. Det ble ikke observert større deformasjoner langs siktelinjene på befaringsdatoen.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er en krypkjeller under bodene ved inngangspartiet og adkomsten er via en luke i gulvet i en bod. Lufteventil er montert i grunnmuren. Dampsperre er ikke montert på grunn.
Det ble observert saltutslag på nedre del av grunnmuren, dette tyder på at det trekker fukt inn. Merk at krypkjelleren og påviste saltutslag ligger et godt stykke under terreng.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fallforholdet rundt boligen er naturlig skrånende og terrengforholdet på baksiden vil dermed naturlig ikke tilfredsstille kravet til at fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen. Stedvise terrasser skjuler det underliggende terrengforholdet og fallforholdet kan ikke besiktiget på disse punktene.

Dreneringen rundt boligen er original fra 1997 og dreneringsplast/knotteplast med tilhørende topplist ble observert stedvis rundt boligen.
Hjemmelshaver opplyser at massen rundt grunnmuren er tilbakefyllt med løs-leca.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemurer av naturstein med generelt normal slitasje og ingen særlige tegn til deformasjoner. Vedlikehold og justering av de stablede steinene må forventes.

Utvendige trapper med jevnt over normal slitasje. Håndløper er montert i trappen fra gårdsplassen og opp til inngangspartiet. Bom/løs skiferhelle i trappen fra gårdsplassen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ytterveggene er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom, samt vindsperre og damsperre iht datidens krav.

Liggende kledning med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Sørsiden har stedvis flassende maling og blærer i malingen. Stedvise sprekkdannelser i kledningen ble observert.

Tilstrekkelig lufting av kledningen og tilhørende fluenetting/musebånd i luftespalten ble påvist ved sporadisk sjekk i underkant av kledningen. Luftingen på øvrige veggflater kan ikke etterses da kledningen dekker for denne detaljen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1997 + et koblet glass og 3-lags glass fra 2010. Takvindu med 2-lags glass fra 1997, varmekabler er montert langs karmen og i takrennen.
Stedvise flassende maling og sprekkdannelser i utvendig karm.
Terrassedører med 2 og 3-lags glass fra hhv 1997 og 2010/2024.
Inngangsdør til hybel fra byggeåret. Inngangsdør til hovedbolig fra 2013.

Vinduene og ytterdørene gikk i stor grad fint mot karm og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merk: Takvinduet er generelt en risikokonstruksjon og bør etterses jevnlig, særlig ved kraftig nedbør, slagregn eller ved skiftende temperaturer på vinterstid(isdannelse).

Eventuelle punkterte glass kan være vanskelig å oppdage da lysforhold, temperatur etc er av betydning.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen består av taksperrer/stoler og det ble ikke observert tegn til deformasjoner på befaringsdatoen.
Rørgjennomføringer i takkonstruksjonen er ikke synlig da disse er kasset inn. Det ble ikke observert tegn til fuktskjolder eller lignende på befaringsdatoen.
Lufting via spalter i gesimskassene rundt boligen og over vindsperren som ligger over isolasjonssjiktet. Det bemerkes at raftepappen ligger mellom to isolasjonsplater, hvor øvre isolasjonspute ikke har en raftepapp/vindsperre som hindrer at luft/vind blåser inn i kortsiden av isolasjonputen. Dette medfører at isolasjonen over raftepappen vil ha en lavere effekt.
Perforerte stålplater er montert i kneveggene for å hindre fugler, mus etc fra å entre kneloftene og takkonstruksjonen.

Merknader: Treverk vil med tiden sige og nedbøy i konstruksjonen må forventes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttertaket er tekket med skifer og underliggende takpapp.
Hjemmelshaver opplyser at taket ble etterisolert i 2002 og takkonstruksjonen ble utvendig påforet tilsvarende isolasjonstykkelsen som ble benyttet.
Undertaket kan dermed antas å være fra 2002. Skiferen er fra byggeåret i følge hjemmelshaver.

Det ble ikke påvist manglende skifer på befaringsdatoen. Hvis enkelte skifersteiner sprekker eller løsner må disse skiftes/utbedres snarlig for å unngå belastning på underliggende tekking.
Snøfangere/kroker er montert rundt boligen. Det bemerkes at enkelte flater(i hovedsak de små takflatene) ikke har snøfangere og det er dermed en viss risiko for nedfall av is/snø fra disse flatene.
Feiestige montert.

Merknader: Underliggende takpapp har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av emaljert stål. Nedløpene leder vann ned i dreneringen, samt ut på terreng. Det anbefales at vannet fra nedløpene ledes vekk fra boligen og ikke slippes ut rett ved grunnmuren.
Det ble ikke observert tegn til frostspreng på befaringsdatoen.

Merknader: Emaljerte nedløp, renne og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Kneloftene fremstår med normal slitasje og det ble ikke observert tegn til innsig av fukt eller skadegjørere.
Kaldtloft er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Merknader: Det anbefales at det etableres adkomst til større hulrom(kaldtloft, kneloft etc) slik at jevnlig besiktelse er mulig.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Platting ved hybel:
Impregnerte terrassebord med normal slitasje. Håndløperen til rekkverket har flassende maling og vedlikehold anbefales.

Terrasse ved stue/1.etg:
Rekkverket ble målt til 92 cm høyt og har en tilstrekkelig utforming iht datidens krav, men ikke dagens.
Terrassen er kledd med impregnerte terrassebord og med jevnt over normal slitasje på overflatene. Terrassen heller utover mot rekkverket.

Skiferhellene ved terrassen i 1.etasje:
Skiferhellene ligger generelt fint i terrenget, men noe ujevnheter mellom hellene må forventes.

Terrasse ved inngangsparti:
Terrassebord bestående av Kebony. Overflatene har ingen særlige bemerkninger foruten normal bruksslitasje/elde.

Terrasse bak garasjen:
Terrassebord bestående av Kebony. Slitt overflate med grønske og vedlikehold anbefales. Rekkverket i enden av terrassen ble målt til 85 cm høyt og er ikke iht datidens eller dagens krav.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at dagens gjeldene TEK ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

©mstr.no

www.bmtf.no

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Vedovn i stuen(1.etg) med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Sotluke er montert i hybelen og er tilgjengelig via et underskap på kjøkkenet. Merk at skapstammene er montert tett mot sotluken.
Pipeløpet er bestående av Leca pipeelementer eller tilsvarende produkt.

Skorstein i pusset utførelse med generell normal slitasje(besiktiget fra bakkenivå).

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Følgende avvik ble målt i etasjeskillerene i boligen:
2. etasje:
- Soverom v/trapp: ca 10 mm.
- Soverom v/trapp(sørvendt): ca 5 mm.
- Hovedsov: ca 15 mm. Merk at gulvlisten "svever" ved pipeløpet. Dette tyder på bjelkelaget kan ha seget i etter byggeåret.

1. etasje:
- Stue/kjøkken/spisestue: ca 20 mm. Synlig skjevhet mellom tilbygget og stue/spisestue.
- Soverom: ca10 mm.

U.etasje:
- Kjellerstue/soverom/entré: ca 15 mm, hvor av mesteparten av avviket ble målt i kjellerstuen.
- Kjellerstue/kjøkken/soverom i hybel: Ca 10 mm.

Knirk i gulvet forekommer på enkelte steder.
Avvikene er punktvis målt og større avvik en oppgitt kan dermed forekomme.

Trappene mellom etasjene er originale fra byggeåret. Rekkverket ble målt til mellom 86 og 91 cm, hvor av kravet er minimum 90 cm.
Håndløpere er montert langs veggen i hele trappeløpet.
Tilstrekkelig lysåpning mellom trinnene og mellom balustrene i rekkverket.
Avstanden mellom øverste trappetrinn og himlingen i 2.etasje ble målt til 197 cm, minstekravet er 200cm.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Vegger mot terreng er bestående av pusset leca, samt enkelte vegger er flislagt(våtrom).
Enkelte sprekkdannelser og riss ble observert i overflatene. En horisontal sprekk ble observert i kjellerstuen i hybelen(tidligere kommentert under punkt 1.1).
Øvrige flater fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.

Lufteventiler er montert i ytterveggene/grunnmuren og ventilasjonen anses sådan å være tilstrekkelig iht datidens krav.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

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

Gulvet i underetasjen er i stor grad flislagt og det ble påvist stedvise forekomster av bom i flis, samt enkelte sprekker i fuger. Jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen utover dette.

Merknader: Bom i flis kommer av hulrom mellom flisen og underlaget. Dette kan resultere i at vedheften mellom flisen og underlaget er redusert, noe som kan gjøre at flisene løsner lettere enn normalt.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Fuktsøk ble utført med et overfladisk søk da veggene ikke er påforet. Ved overfladisk søk sammenlignes fuktsøk fra tørre områder(f eks høyt på veggen) og mot andre flater. Resultatene gis i skala fra 0 - 999, hvorav høyere tall tilsier en mer fuktig konstruksjon.
Fuktverdier på opptil "170" ble målt på befaringsdatoen og dette tilsier en forholdsvis tørr konstruksjon.
Fuktsøk ble målt sporadisk på gulv og vegger.

Merknader: Dreneringen begynner å få en høy alder og ettersyn ved kraftig eller vedvarende nedbør anbefales i tilfelle det oppstår fuktskjolder eller tegn til sviktende drenering.
Fuktsøk gir et øyeblikksbilde av hvordan situasjonen er på befaringsdatoen og kan øke ved f eks kondensdannelse på overflatene eller ved kraftig nedbør.

10. Våtrom

10.1 Bad hybel

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeåret med flislagte vegger.
Riss i sementfuger og sprekker i flis ble påvist. Eldre skruehull uten silikon forekommer.
Stedvise grove overganger mellom flisene.

Boddøren er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Flislagt baderomsgulv med vannbåren gulvvarme.
Bom i flis og sprekkdannelser i fuger ble observert. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med høy alder.

Fallet på gulvet leder i retning av sluket under dusjen, men området under dusjen er ikke tilgjengelig og fallforholdet kan ikke måles.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Originalt sluk, plassert uten dusjkabinettet. Sluket ble besiktiget ved bruk av kamera og det ble ikke påvist en membran da denne potensielt er tildekket av konstruksjonen.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er bestående av mur. Fuktsøk ble foretatt uten at det ble påvist unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Bad u.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeåret med flislagte vegger.
Det ble påvist sprekkdannelser i flere av flisene og i enkelte fuger, samt bom i flis. Misfarginger i fugene i dusjen forekommer.
Eldre skruehull uten silikon forekommer.
Generell bruksslitasje må forventes da badet har høy alder og er brukt.

Mekanisk avtrekk. Tilstrekkelig luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren. Friskluftsventilen i dusjen bør holdes lukket da denne kan slippe inn kald luft på vinterstid.

Vinduet er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det ble påvist sprekker i flis og fugene, samt generell bruksslitasje.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:200 og er ikke tilstrekkelig iht datidens eller dagens krav.
Dusjskinnen vil sperre for at lekkasjevann kan renne ut i sluket og vannansamlinger vil dermed kunne forekomme ved en lekkasje fra f eks servanten eller toalettet.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Originalt sluk i dusjen. Det ble ikke observert en membran i sluket da denne er tildekket av konstruksjonen.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige flater og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.3 Vaskerom

TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

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

Vaskerom fra byggeåret med pussede overflater.
Fuktskjolder bak veggskapene/under klessjakten. Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes.

Det er ikke etablert et avtrekk på våtrommet og fuktig luft blir ikke trukket ut av rommet.

Merknader:

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det ble påvist bom i flis på vaskerommet. Generell slitasje på øvrig flate.

Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:200 på hele flaten og er ikke tilstrekkelig iht datidens krav.
Høydedifferansen mellom sluket og overkant flis ved dørterskelen ble målt til kun 5 mm og det er en risiko for at lekkasjevann ledes ut i gangen da dørterskelen er montert jevnt med gulvflisen.

Merknader:

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Sluk fra byggeåret. Slukristen er usentrert over sluket, noe som kan vanskeliggjøre regelmessig vask og vedlikehold.
Membranen er ikke synlig i sluket og er potensielt tildekket av konstruksjonen.

Hulltagning ble ikke utført da veggene generelt er av mur, samt at rørkoblinger etc er godt synlig. Fuktsøk avdekket ingen unomale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.4 Bad 1.etg

TG 2 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeåret med flislagte vegger.
Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.
Innmurt badekar med inspeksjonsmulighet.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Vinduet og baderomsdøren er montert i våtsonen til hhv badekaret og dusjen. Vannsøl mot karmene bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader: Innredningen er plassert tett mot badekaret og er sårbar for fuktskader ved vannsøl. Forsiktighet ved bruk anbefales.

TG 2 10.4.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt baderomsgulv med vannbåren gulvvarme.
Sprekt flis ble observert på gulvet. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med høy alder. Området bak dusjkabinettet ble ikke besiktiget da overflatene er skjult.

Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt og det ble påvist et motfall i området rundt toalettet. Fallet under dusjen og badekaret er ikke målbart pga manglende adkomst.

Merknader:

TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Originale sluk under dusjkabinettet og midt på gulvet. Sluket under dusjkabinettet er ikke tilgjengelig da dusjkabinettet ikke kunne flyttes. Dette vanskeliggjør regelmessig vask og vedlikehold.
Synlig banemembran i sluket midt på gulvet. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført, men en inspeksjonsluke ved soilrøret ble benyttet for fuktsøk da denne hadde en tilstrekkelig størrelse. Fuktsøk avga ingen unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning med benkeplater av bambus, flislagt backsplash og profilerte fronter.
Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft. Enkel kjøkkenvask med noe redusert vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Waterguard er montert og koblet til boligens alarmanlegg. Komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette ettermonteres ved videre bruk av kjøkkenet.

Jevnt over normal slitasje på overflatene. Enkelte fronter og skuffer med skjevheter.

Merknader:

11.2 Kjøkken hybel

TG 2 11.2 Kjøkken hybel

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

Kjøkken med laminerte benkeplater, malt backsplash og slette skapfronter. Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Waterguard og komfyrvakt er ikke montert. Brannslange er montert under kjøkkenvasken.

Merknader: Skjolder og skader på skapfrontene. Generell bruksslitasje må forventes.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår generelt som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Det forekommer enkelte områder hvor parketten er slitt og bom i enkelte fliser.
Stedvis knirk i gulvet forekommer. Parketten i 1.etasje har synlig bevegelse ved vanlig gange.

Soverommet mot nord i 2.etasje har opplegg for vann og avløp i veggen/bjelkelaget, synlig bak inspeksjonsluken på veggen ved døren.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1997
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består i hovedsak av rør-i-rør med fordelerstammer som er montert på teknisk rom i u.etasjen.
Lekkasjevann fra anlegget vil ledes til sluket på teknisk rom.
Stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Vannmåler er montert.
Det anbefales at det lages en oversikt over kursene på fordelerstammene på teknisk rom.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Hjemmelshaver opplyser at de i 2025 gjennomførte en kontroll av vann-og avløpsrørene i boligen. Henviser til denne rapporten for eventuelle avvik som ble påpekt.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Plastrør har en forventet teknisk levetid på ca 50 år. Plastrørene i boligen har passert mer enn 50% av forventet levetid. Foringer, koblingspunkter, stengeventiler etc kan ha kortere levetid og det anbefales å etterse disse regelmessig på teknisk rom for å kunne avdekke om det har oppstått endringer som f eks dryppmerker.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2012
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 210+140 liter, fra 2012. Berederen er koblet til bergvarmen i boligen og dekker gulvvarmen og bruksvannet i boligen.
Strømtilførsel via fast kobling. Sikkerhetsventilen vil lede lekkasjevann ut på gulvet og videre til sluket på teknisk rom.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 13.3 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme er etablert i 1. og u.etasje, samt på våtrommene i boligen.
Fordelerstammer er montert i 1.etasje ved badet og på teknisk rom i u.etg.
Kontroll av anlegget ble foretatt i 2025 og det ble ikke opplyst om at det ble påvist avvik.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2012

Vannbåren gulvvarme via bergvarme. Brønnen til bergvarmen er plassert ca under terrassen mellom huset og garasjen.
Varmepumpe og øvrig teknisk anlegg tilhørende varmeanlegget er montert på teknisk rom og vaskerommet.
Hjemmelshaver opplyser at det ble foretatt en service og kontroll i 2025. Henviser til kontrollskjema for informasjon om avvik.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1997

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres primært på en naturlig ventilasjon og det er i tillegg montert mekaniske vifter på alle våtrommene, med unntak av vaskerommet hvor det mangler et avtrekk.
Friskluftsventiler er montert i ytterveggene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Ventilatorene er montert med utkast til friluft.
Dørtersklene bør være flate slik at det er en luftespalte under dørbladene så luften i boligen kan sirkulere mellom rommene.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Dobbelgarasje med to garasjeporter med elektrisk portåpner. Malt betongdekke med generelt normal slitasje. Ringmur av Leca eller tilsvarende lettklinker. Flassende maling og saltutslag på grunnmuren i garasjen. Lader for el-bil er montert.
Sportsbod i bakkant av garasjen med flislagt gulv. Saltutslag ble observert på grunnmuren.

Hemsen over garasjen er isolert og montert med en dampsperre. Malte sponplater på gulvet. Arealet er ikke målbart pga lav takhøyde og ble benyttet som bod på befaringsdatoen. Døren til hemsen er treg og subber mot karm. Justering anbefales.
Snøfangere er ikke montert på taket til garasjen og dette medfører en risiko for at is og snø kan skli av.

Frittstående bod i hagen. Kledningen ligger stedvis under terreng og det er en høy risiko for råte i treverket pga kontinuerlig høy fuktighet.
Råte forekommer i vindskier og forkantbord. Høy slitasje generelt.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1997

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det elektriske anlegget er for det meste originalt fra 1997 og har blitt oppgradert stykkvis etter behov. En el-kontroll av anlegget ble utført i 2024 av Guriby Elektro og samsvarserklæring for utbedring av avvikene som ble påvist foreligger.
De samsvarserklæringene som hjemmelshavere hadde tilgjengelige ble fremvist.
Det har ikke blitt utført et el-tilsyn av boligen siden byggeåret og dette skal normalt bli utført hvert 20. år.
Automatisk sikringer med 63 amp hovedkurs. 32 amp kurs til lader for el-bil.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert. Anbefaler at kursbetegnelsen renskrives.
Seriemåler og et sekundært sikringsskap er montert i hybelen.

Merknader: Det anbefales generelt at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med dagens omriss av boligen og bruken av rommene.
Deler av stuen ble bygget på i 2010 og utvidet mot sør. Det foreligger en tillatelse for igangsettelse, men en ferdigmelding har ikke blitt innsendt.
Byggetegninger fra senere tid viser loftet som innredet med tre soverom, men de originale tegninger viser loftet som uinnredet.

Mulighet for etablering av et kjøkken i kjellerstuen, bak garderobeskapene.

Sportsboden bak garasjen er ikke byggemeldt og hjemmelshaver informerer om at asker kommune har opplyst om at tiltaket ikke er søknadspliktig.

Hjemmelshaver har bebodd boligen siden den ble oppført og har generell dokumentasjon/kunnskap på/hva som har blitt utført i boligen mtp utskiftninger, vedlikehold og øvrig. Henviser til hjemmelshaver for tilgang til dokumentasjon.

Høyden på vinduene i kjelleren er for lav iht dagens krav. Lysåpningen ble målt til 50 cm, mot dagens krav på 60 cm. Vinduene er også topphengslet, noe som medfører at rømning vanskeliggjøres. Vinduene er plassert mer enn 100cm over gulvet og et fastmontert møbel eller et trinn må monteres slik at avstanden til underkant karm blir 100 cm. Montering av vinduer med lysåpning på minimum 50cm(b) x 60cm(h) og en bredde+høyde på til sammen 150 cm for å tilfredsstille dagens krav, samt at det anbefales at vinduene er sidehengslet og slår innover.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Tilbygget i 1.etasje(stue) har ikke en tilhørende ferdigattest og en ferdigmelding må innsendes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Radonmålinger er ikke foretatt. Det anbefales at det utføres en radonmåling og at tiltak vurderes hvis verdiene overstiger gitte toleransekrav. Horisontal sprekk ble observert i stuen i hybelen. Ettersyn anbefales og tiltak bør vurderes hvis denne sprekken utvikler seg. Mindre forekomster av riss i overflatene ble observert på enkelte steder. Ettersyn anbefales.
1.2	Krypekjeller
	Dampsperre er ikke montert på grunn og det anbefales at dette utføres for å forhindre at fukten slår opp. Krypkjellere anses som en konstruksjon med økt risiko og bør etterses jevnlig i tilfelle det oppstår ansamlinger av fukt, muggdannelse eller andre faktorer som kan skade bygningsmassen. Saltutslag på nedre del av grunnmuren ble observert. Dette tyder på at det forekommer en fukttransport i grunnmuren.
1.3	Drenering
	Dreneringen har passert ca 50% av middels forventet levetid og vedlikehold/utbedringer må påregnes. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved overfladisk fuktsøk på befaringsdatoen(se punkt 9.1.3), men grunnmuren og tilhørende rom bør etterses ved kraftig eller vedvarende nedbør. Terrengforholdet på baksiden av boligen er naturlig skrånende og vil lede vann i retning av boligen. Risiko for at vann kan renne langs med boligen på østsiden av boligen. Terrengforholdet bør etterses ved nedbør for å se om det f eks oppstår renner med vann tett mot grunnmuren.
1.4	Støttemurer
	Bom/løs skiferhelle i trappen fra gårdsplassen.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Flassende maling og vabler i kledningen på sørsiden av boligen. Stedvise sprekker i kledningen. Vedlikehold anbefales.

3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og ytterdørene fra byggeåret passerer snart/har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Utvendig sprekkdannelser i belistning, samt flassende maling ble observert. Vedlikehold anbefales.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det bemerkes at raftepappen ligger mellom to isolasjonsplater(synlig via kneloftet), hvor øvre isolasjonspute ikke har en raftepapp/vindsperre som hindrer at luft/vind blåser inn i kortsiden av isolasjonputen. Dette medfører økt sirkulasjon av luft inne i isolasjonen og at isolasjonen over raftepappen får en lavere effekt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Underliggende takpapp har passert mer enn 50% av forventet levetid. Bygningsdelen er skjult og ettersyn vil dermed vanskeliggjøres. Bygningsdelens alder vil dermed vektlegges. Skiferstein har lang levetid, gitt korrekt vedlikehold.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Bygningsdelen passerer forventet levetid ila et par år og det må forventes at emaljen begynner å flasse av etc. Løpende utskiftning av skadet beslag, nedløp og renner anbefales for å unngå at det oppstår større skader.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Terrassen bak garasjen har en slitt overflate og grønske forekommer, vedlikehold anbefales. Rekkverket på samme terrasse ble målt til 85 cm høyt og er ikke iht datidens krav på 90 cm. Rekkverket må heves for å lukke avviket.
7.1	Piper og ildsteder
	Skapstammene er montert tett mot sotluken i hybelen. Det skal være en avstand på 30 cm fra sotluken og til brennbart materiale.
8.1	Etasjeskillere
	Avvik i etasjeskilleren som er større enn 15 mm vurderes til TG 2. Utbedring av avviket innebærer f eks avretting av gulvet med avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv. Rekkverket ble målt til mellom 86 - 91 cm. Kravet til rekkverkshøyde ved oppføringen av boligen var 90 cm. Avstanden mellom øverste trappetrinn og himlingen i 2.etasje ble målt til 197 cm, minstekravet er 200cm.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	Stedvise sprekkdannelser/riss forekommer i grunnmuren. Ettersyn anbefales hvis disse øker i omfang eller hvis det oppstår nye.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	Bom i flis og sprekker i sementfuger ble påvist på gulvet i u.etasje. Jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen utover dette.
10.1.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	Baderomskonstruksjonen/overflatene har høy alder og har passert forventet levetid. Sprekkdannelser og riss forekommer i overflatene. Eldre skruehull uten silikon forekommer, disse bør tettes slik at tettesjiktet på vegg ikke er svekket. Stedvis grove overganger mellom flisene.
10.1.2	Bad hybel Overflate gulv
	Bom i flis og sprekkdannelser i fuger ble påvist. Ukjent om fallforholdet under dusjen er tilstrekkelig da dusjkabinettet står i veien for målinger. Fallforholdet skal være 1:50 i en 80 cm omkrets fra sluket.
10.1.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og membranen var ikke synlig i sluket. Membranen kan ikke konstateres visuelt i sluket eller ved bruk av dokumentasjon. Membranen har passert forventet levetid og det anbefales at badet rehabiliteres. Merk at badet ikke er tilpasset dagens bruk/krav og videre bruk av badet gjøres på egen risiko.
10.2.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Det ble påvist sprekkdannelser i flere av flisene og i enkelte fuger, samt bom i flis. Misfarginger i fugene i dusjen forekommer. Eldre skruehull uten silikon forekommer. Høy alder på overflatene og bakenforliggende konstruksjon. Rehabilitering anbefales.
10.2.2	Bad u.etg Overflate gulv

	Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:200 og er ikke tilstrekkelig iht datidens eller dagens krav. Fallforhold på minimum 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket var datidens krav. Dusjskinnen vil sperre for at lekkasjevann kan renne ut i sluket og vannansamlinger vil dermed kunne forekomme ved en lekkasje fra f eks servanten eller toalettet. Sprekker i flis og i sementfuger ble påvist. Høy alder på overflatene og slitasje må forventes.
10.2.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og membranen var ikke synlig i sluket. Membranen kan ikke konstateres visuelt i sluket eller ved bruk av dokumentasjon. Membranen har passert forventet levetid og rehabilitering anbefales. Ved ønske om videre bruk anbefales det å montere et dusjkabinett. Merk at badet ikke er tilpasset dagens bruk/krav og videre bruk av badet gjøres på egen risiko.
10.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:200 på hele flaten og er ikke tilstrekkelig iht datidens krav. Høydedifferansen mellom sluket og overkant flis ved dørterskelen ble målt til kun 5 mm og det er en risiko for at lekkasjevann ledes ut i gangen da dørterskelen er montert jevnt med gulvflisen. Bom i flis ble påvist. Generell bruksslitasje må forventes da våtrommet er brukt og med høy alder.
10.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og membranen var ikke synlig i sluket. Membranen kan ikke konstateres visuelt i sluket eller ved bruk av dokumentasjon. Membranen har passert forventet levetid og rehabilitering av våtrommet anbefales.
10.4.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Badets overflater og bakenforliggende konstruksjoner har høy alder og passert forventet levetid. Forsiktighet med vannsøl mot vinduer og dører anbefales.
10.4.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Sprekt flis på gulvet. Generell bruksslitasje må forventes da overflaten har høy alder og er brukt. Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt og det ble påvist et motfall i området rundt toalettet. Risiko for vannansamlinger og at lekkasjevann ikke renner mot sluk. Rehabilitering av våtrommet anbefales.
10.4.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket under dusjkabinettet er ikke tilgjengelig da dusjkabinettet ikke kunne flyttes. Dette vanskeliggjør regelmessig vask og vedlikehold. Membranen har passert minimum forventet levetid og det anbefales at våtrommet rehabiliteres.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Enkelte fronter og skuffer med skjevheter. Noe redusert vanntrykk i kjøkkenkranen, men dette antas å være pga type kjøkkenarmatur som benyttes(ref kontrollskjema fra rørlegger). Generell bruksslitasje må forventes. Kjøkkenet har passert forventet levetid på ca 20 år.
11.2	Kjøkken hybel Kjøkken hybel
	Skjolder og skader på skapfrontene. Generell bruksslitasje må forventes. Kjøkkenet har passert forventet levetid på ca 20 år.
12.1	Andre rom
	Det forekommer enkelte områder hvor parketten er slitt og bom i enkelte fliser i u.etg. Stedvis knirk i gulvet forekommer. Parketten i 1.etasje har synlig bevegelse ved vanlig gange og ujevnheter i skjøtene. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er bebodd.
13.5	Ventilasjon
	Dørtersklene bør være flate slik at det er en luftespalte under dørbladene så luften i boligen kan sirkulere mellom rommene. Manglende avtrekk på vaskerommet. Ventilen på teknisk rom blokkeres av vannrør og kan ikke åpnes.
14.1	Garasje – uthus

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Snøfangere er ikke montert på taket til garasjen og dette medfører en risiko for at is og snø kan skli av. Saltutslag og flassende maling ble observert på grunnmuren som vender mot huset. Døren til hemsen er treg og trenger en justering for å gå fritt. Kledningen til den frittstående boden ligger stedvis under terreng og det er en høy risiko for råte i treverket pga kontinuerlig høy fuktighet. Råte forekommer i vindskier og forkantbord. Høy slitasje generelt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG 3: Manglende avtrekk på våtrommet. Fuktig luft blir ikke trukket ut av rommet. Det er en ventil på teknisk rom, men denne blokkeres delvis av vannrør. Ny ventil i grunnmuren må etableres, helst med et mekanisk avtrekk. Prisestimatet dekker kun etablering en avtrekksventil. TG 2: Generelt høy alder på konstruksjonen og overflater/inventar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brunstad, Anne Lothe	9578-5999-4-973775	2025-02-04 08:20:38
Brunstad, Harald	9578-5999-4-1874896	2025-02-04 08:25:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. feb. 2025

Oppdragsnummer
56-0037/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torstadveien 37, 1396 BILLINGSTAD

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Anne Lothe Brunstad, Harald Brunstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 1997

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: 58440264
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørkompaniet har skiftet baderomsmøbel/vask og blandebatteri på hovedbad, år 2018 Skiftet avtrekksvifte på to bad av Guriby elektro, 2024 Skiftet dusjevegger og satt opp dusjkabinett selv på hovedbad 2024. Satt opp dusjvegg selv på bad i underetasje ca 2010. Byttet bergvarmeveksler på vaskerom/teknisk rom i 2012, Rørkompaniet. Skiftet toalett og nytt blandebatteri på vaskerom, Rørkompaniet i 2025. Bad i utleiedel satt opp dusjkabinett 2018, egeninnsats.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Påmalt mebran på alle våtrom, ved husets oppføring i 1997.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Ca år 2002: Etterisolering av tak, egeninnsats. Generell blikkenslagerarbeid - kontinuerlig vedlikehold og ettersyn av tak - egeninnsats siden 1997. Tilbygg oppført i 2010, tegnet av 123 Sivilarkitekter, egeninnsats, elektroarbeid av godkjent elektriker fra Asker (husker ikke hvem). 2014: Pergola, egeninnsats. 2018:Utgraving under eksisterende terrasse bak garasje, med oppføring av bod/lagerrom for det meste under bakkenivå. Egeninnsats, alt elektroarbeid utført av Elektroterm. 2024: Generelt ettersyn av tak og lagt varmekabel rundt takvindu for å forhindre ising (grunnet ising/liten vannlekkasje). Utbedring og oppgradering av takblikk og alle takrenner, etterisolering rundt pipegjennomslag og utluftingskanal på tak, BVT Bygg AS. Ny trapp med varmekabel, installert av Elektroterm i 2020.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Drenert med løs leca rundt hele baksiden av garasjen i 2018.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009: Fixel - Div. el-arbeid på kjøkken. 2018: Elektro-term: Skiftet vifter på bad + ny komfyr stikkontakt hovedbolig. 2018: Elektro-term: Montasje av lamper, stikkontakter, tilkobling av varmekabler i lagerrom v /garasje 2019: Elektroterm: Koble lamper i garasje, feste stikk og brytere etter skifte av garasjeporter. 2019: Elektroterm: Montering av el-billader og fotocelle på utelampe 2022: Bærum Eltek: Kursfortegnelse 2022: Bærum Eltek: Byttet alle sikringer bortsett fra jordfeilbryter 2024: Elektroentreprenør Guriby AS: Elsjekk av bolig 2025: Elektroentreprenør Guriby AS: Montert lamper

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? August 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroterm, installert i garasjen i 2019

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke søknadspliktig, men er varslet/meldt kommunen (jmf utbygg og lagerrom)

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

Eventuell kommentar: Har alltid hatt bergvarme.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Div. bygging av terrasser og natursteinsmurer/trapper utført gjennom siden huset sto ferdig i 1997 og frem til 2020.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Liten sprekk i mur i utleiedel, men ingen synlige tegn til setningsskade.

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: Har vært mus på loftet.

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

Eventuell kommentar: Rørkompaniset har inspisert varmepumpen og øvrig VVS-anlegg i januar 20255

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

Offentlige og private forhold

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Boligen er delt opp i boenhetene U0101 og H0101.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja i 1997. I 2006 fikk vi en verdi og lånetakst på huset.

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

Eventuell kommentar: Vi har brukstillatelse

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

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

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

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

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

Beskriv: Dukkestua er etter oppmåling på tomten står ca 20 cm inn på naboeiendom - Torstad gård. Har avtalt med nabo om at denne kan få stå inntil den skiftet ut eller revet.

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: 56-0037/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brunstad, Harald	**2025-02-04**	**Brunstad, Anne Lothe**	**2025-02-04**

Identifikasjon

bankID Brunstad, Harald

Identifikasjon

bankID Brunstad, Anne Lothe

SIGNICAT

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 193	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Torstadveien 37, gatenr 1118 1396 Billingstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	406 3	Torstad Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.08.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	738,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/31/193	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/31/193	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	09.08.1989	Avgiver Mottaker	3203/31/1 3203/31/193	-738,0 738,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torstadveien 37	U0101	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Torstadveien 37	H0101	Bolig	212,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.08.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	249,0	Igangset.till.:	19.09.1996
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	249,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.07.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	16245828			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	103,0		103,0			
H01	1	103,0		103,0			
L01		43,0		43,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torstadveien 37	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.12.1996
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.05.1997
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16247200			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			34,0	34,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Brunstad, Harald
Tiltakshaver	Brunstad, Anne L.

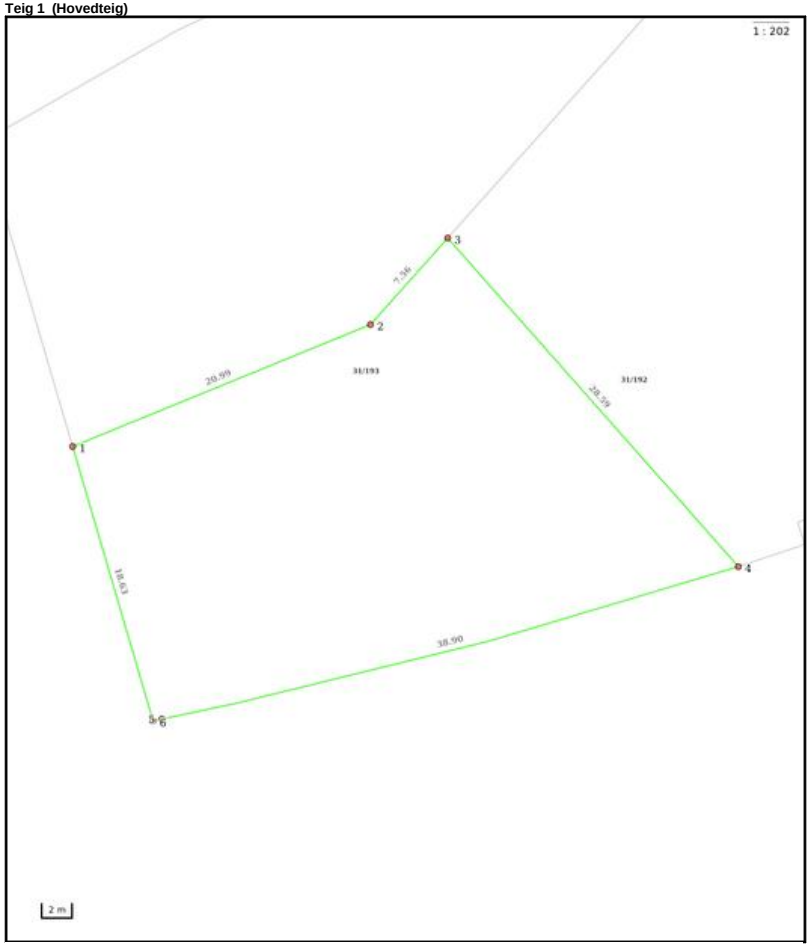
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 738,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 263,79	582 851,98	20,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 273,46	582 870,61	7,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 279,53	582 875,11	28,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 259,93	582 895,93	38,90m	Terrengmålt	10	347,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 246,63	582 859,39	0,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 246,46	582 858,82	18,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Anne Lothe Brunstad og Harald Brunstad
Henning Tønsbergsvei 11 a

3600 KONGSBERG

DERES REF.:	VÅR REF.:	ARKIVNR:	DATO:
	TEBYHJJ S96/06614	L42 &18-BY31/193 L026502/97	02.07.97

GNR. 31, BNR. 193 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - ENEBOLIG M/HYBEL
TORSTADVEIEN 37
BYGGHERRE: ANNE L. BRUNSTAD OG HARALD BRUNSTAD

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen midlertidig brukstillatelse for overnevnte bygg, approbert 27.12.96.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt den 09.06.97, og det gis herved midlertidig brukstillatelse for hele bygningen.

Saksbehandler må kontaktes for utstedelse av ferdigattest når følgende arbeid er utført:

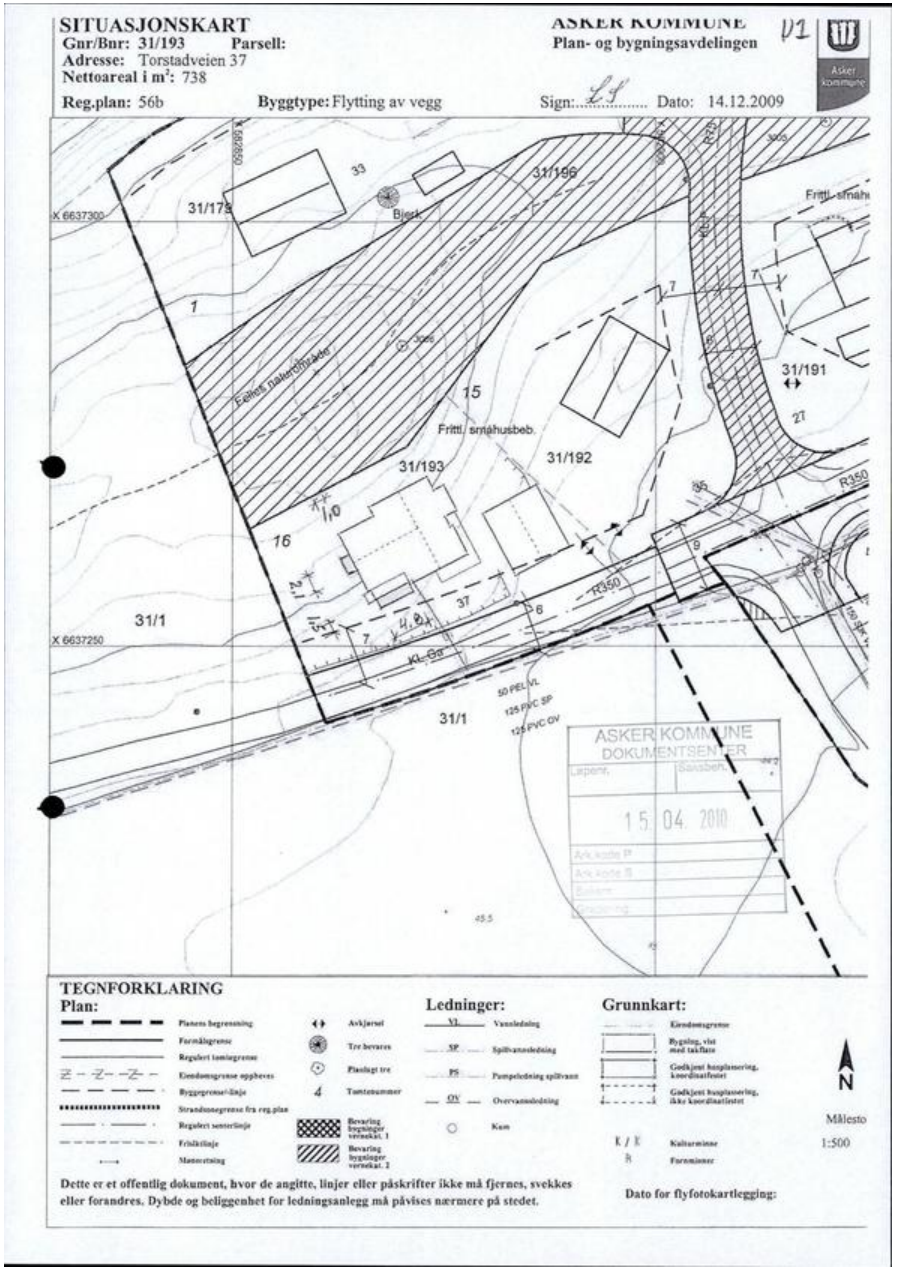
1. Gjenstående arbeider på badet i hybel.
2. Gjenstående arbeider på gjesterom i u-etg.
3. Standard husnummerskilt skal monteres.
4. Rekkverk / trapper i inngangsparti monteres.
5. B 30s-dør som skille mellom hybel og hovedleilighet må monteres.
6. Gjenstående arbeider ute, fall fra grunnmur.

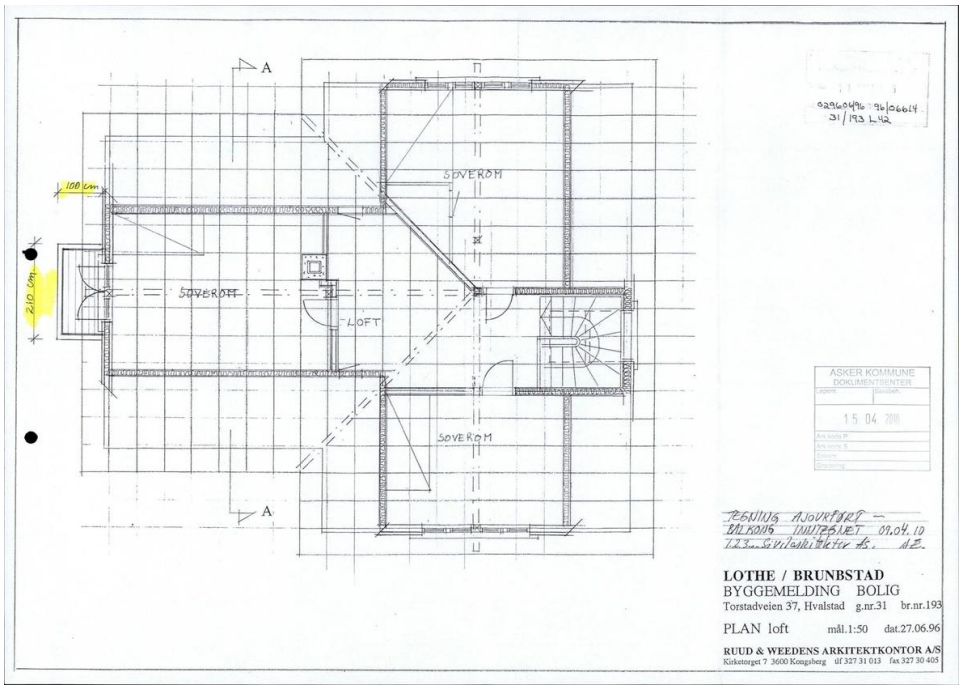
Arbeidet må være fullført innen: 01.10.97

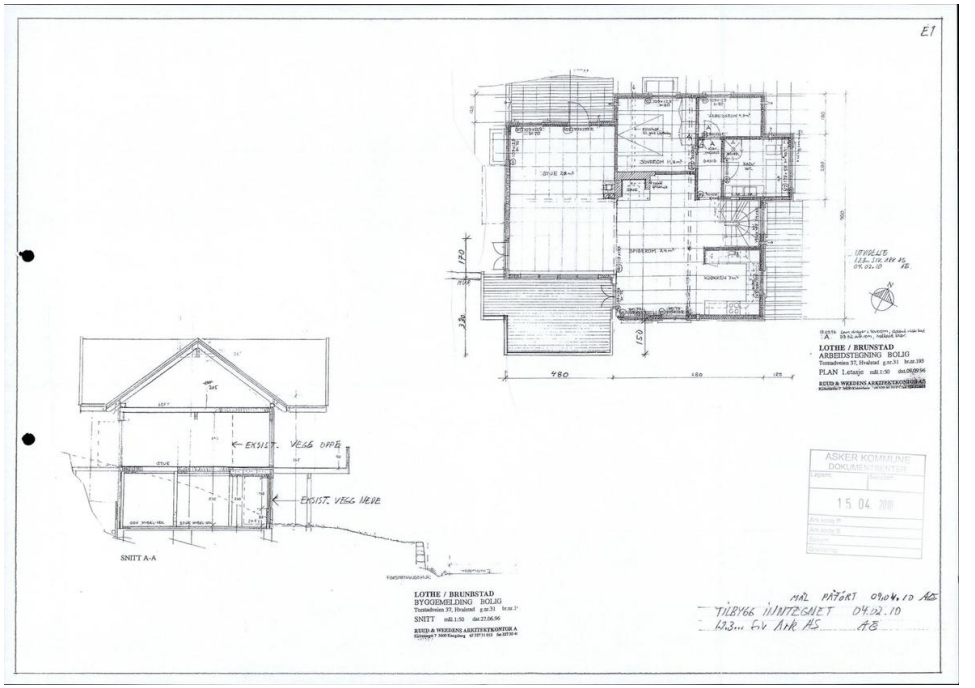
Med hilsen
for Hans Bastrup
Hans Jørgen Jakobsen
Bygningskontrollør

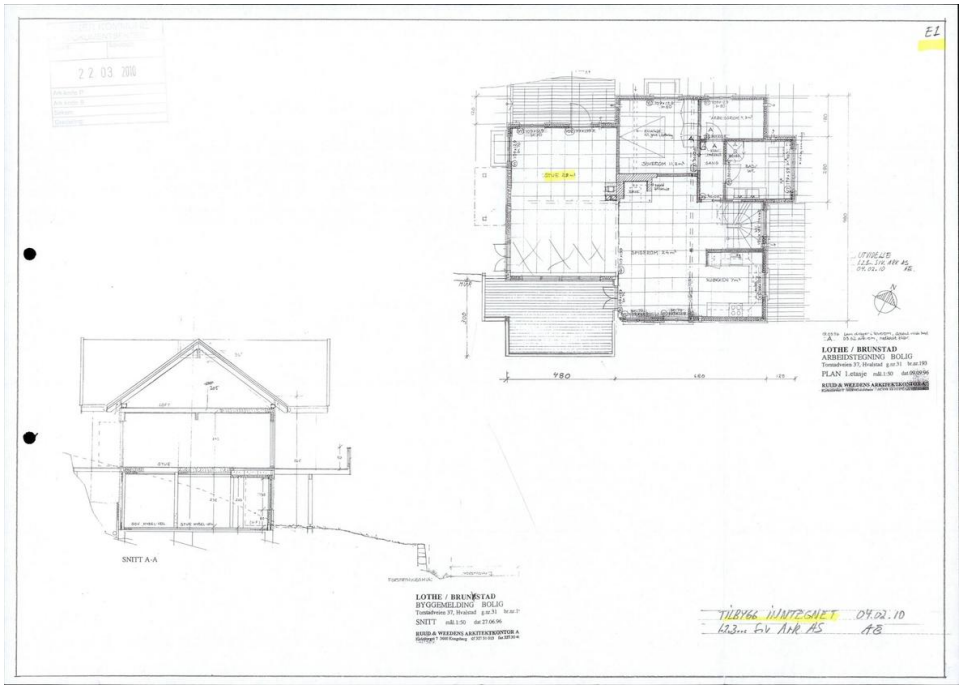
Kopi: Jack Fossum - Fossum Bygg
Hagatjernveien 189
3050 Mjøndalen

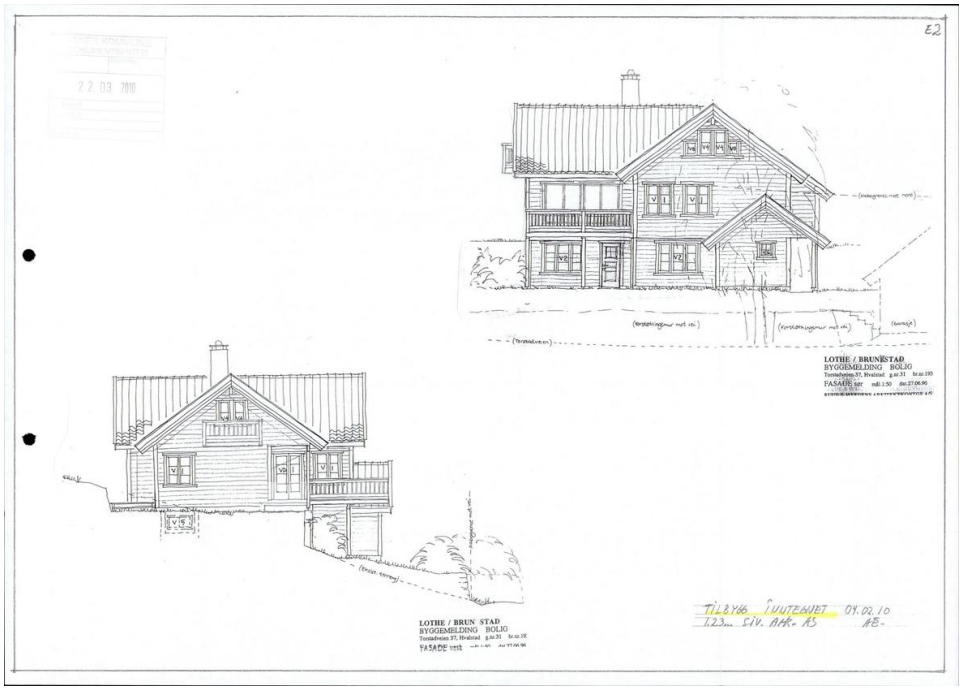
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1371 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36
Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202
Org.nr. 944 382 038 mva.

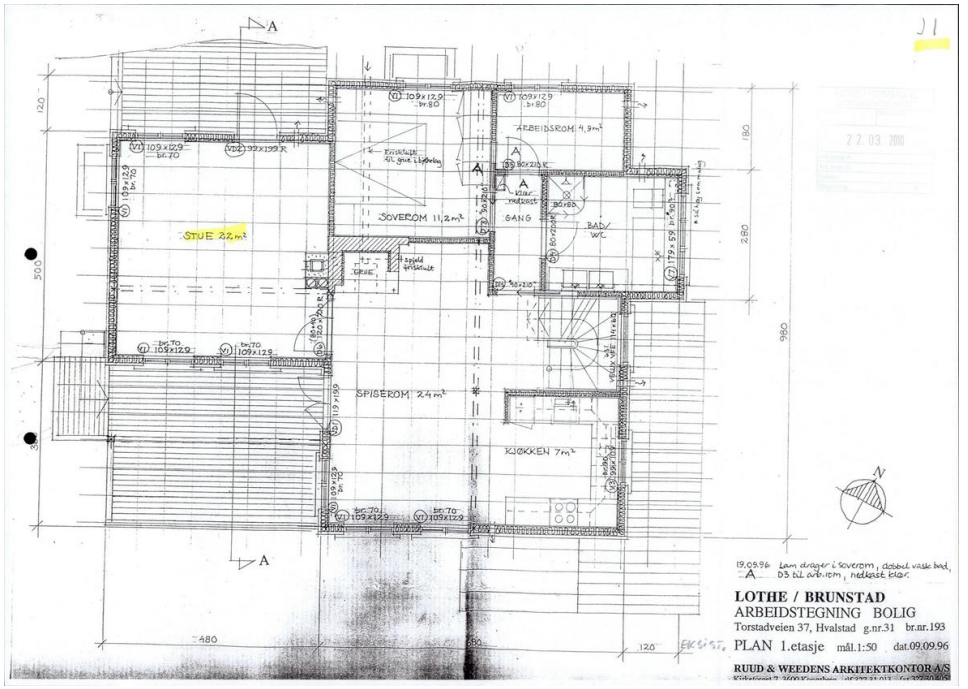



A
100 cm
210 cm
SOVEROM
SOVEROM
LOFT
SOVEROM
A
0296 0496 - 96/06614
31/193 L42
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
15. 04. 2010
RETTING AJOURFØRT –
BALKONG INNTEGNET 09.04.10
T.D.A. Sivilarkitekter AS. AZ.
LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
PLAN loft mål.1:50 dat.27.06.96
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405


E1
480
180
125
120
130
150
← EKSIST. VEGG DYPE
← EKSIST. VEGG VERE
SNITT A-A
LOTHE / BRUNSTAD
ARBEIDSTEGNING BOLIG
PLAN 1.etasje mål.1:50
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR AS
LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
SNITT mål.1:50 dat.27.06.96
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
15. 04. 2010
MÅL RETTET 09.04.10 AZ
TILBYGG INNTEGNET 04.02.10
T.D.A. Sivilark AS AZ

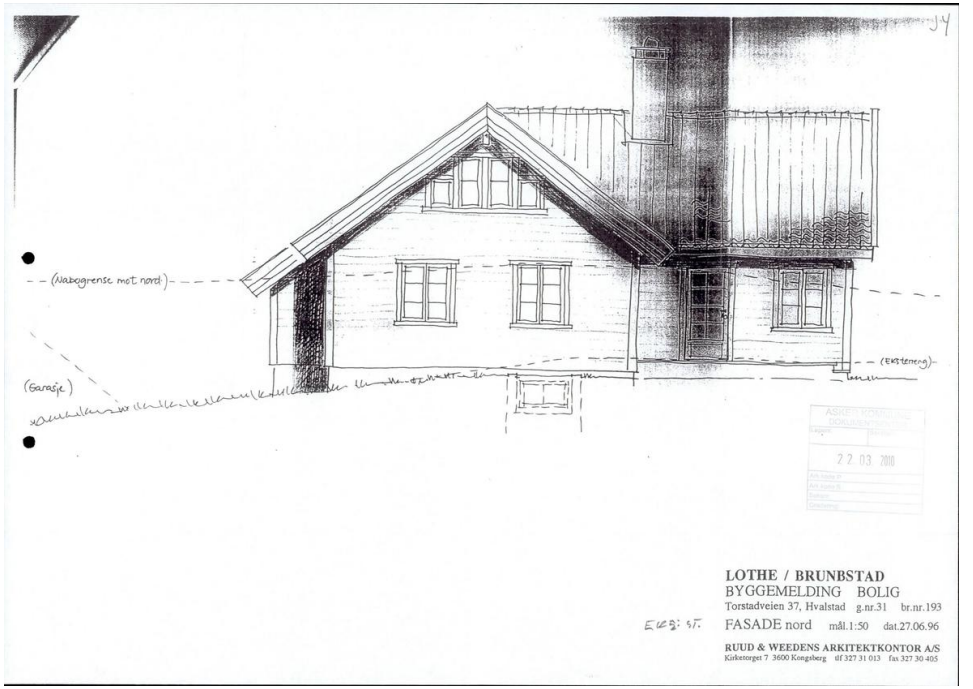

E1
22.03.2010
SNITT A-A
LOTHE / BRUNSTAD
ARBEIDSTEGNING BOLIG
Tromsdalsveien 37, Hvaltrud g.nr.31 br.nr.193
PLAN 1.etasje
HUUS & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
LOTHE / BRUNSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Tromsdalsveien 37, Hvaltrud g.nr.31 br.nr.193
SNITT
HUUS & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A
TILBYGG INNTEGNET 04.02.10
123... EIV. ARK AS AB

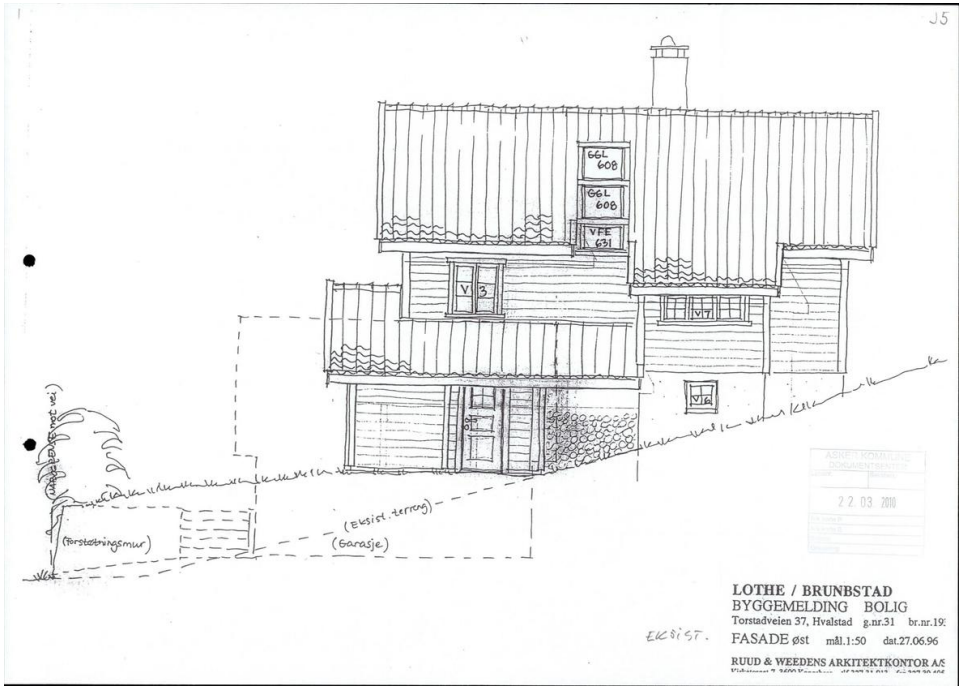

E2
22.03.2010
LOTHE / BRUNSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Tromsdalsveien 37, Hvaltrud g.nr.31 br.nr.193
FASADE SØR
LOTHE / BRUN STAD
BYGGEMELDING BOLIG
Tromsdalsveien 37, Hvaltrud g.nr.31 br.nr.193
FASADE VEST
TILBYGG INNTEGNET 04.02.10
123... EIV. ARK. AS AB.

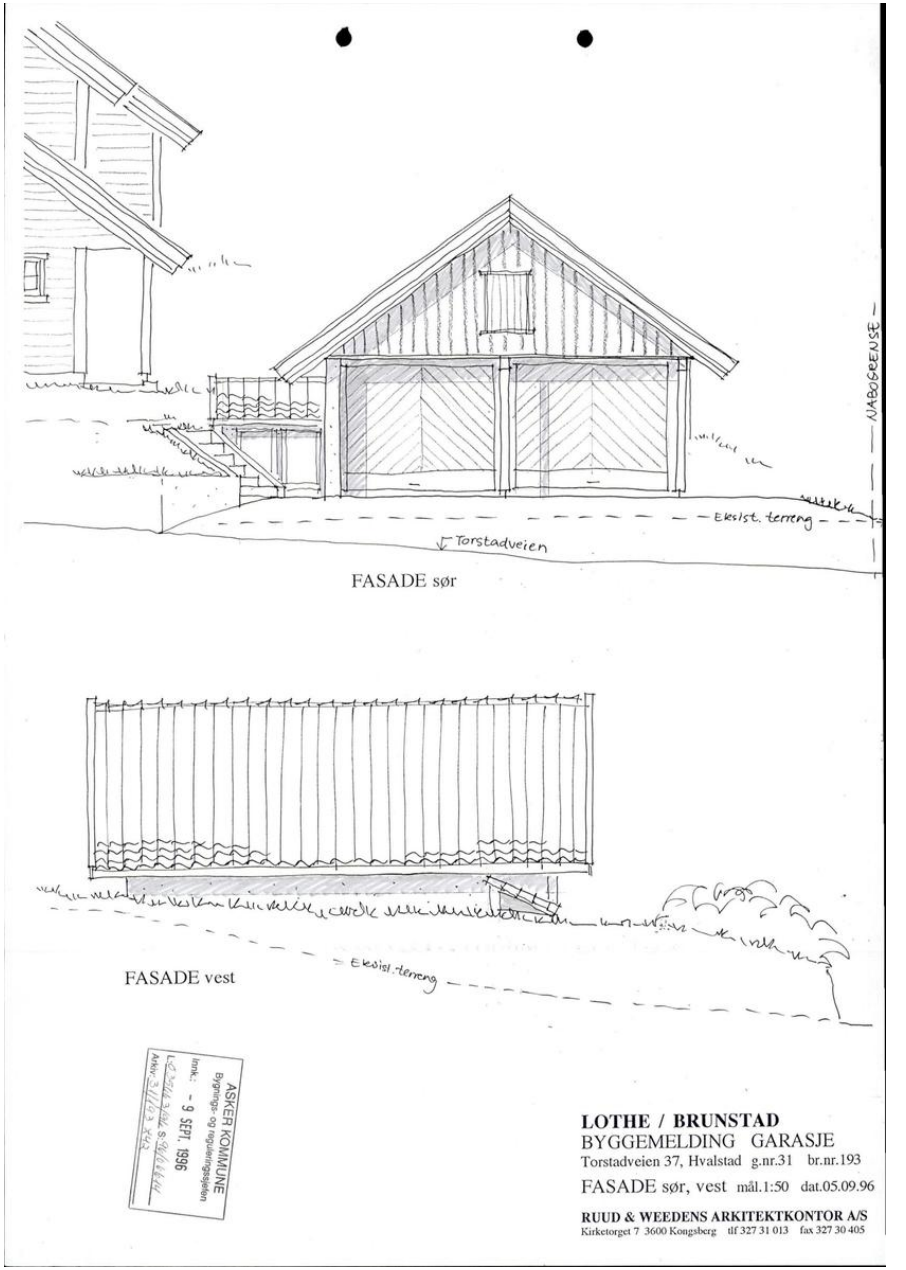

J1
STUE 22,m²
SOVEROM 11,2m²
ARBEIDSROM 4,9m²
GANG
BAD/WC
SPISEROM 24m²
KJØKKEN 7m²
A
N
19.09.96 Lam dreger i soverom, dobbel vask bad, D3 bil arb.rom, nedkast klar.
LOTHE / BRUNSTAD
ARBEIDSTEGNING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
PLAN 1.etasje mål.1:50 dat.09.09.96
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S

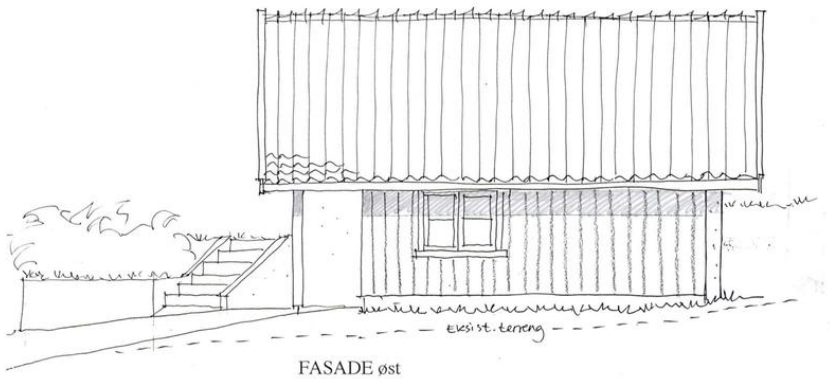

J2
(Nabogrense mot nord)
Eksist. terreng
(Forstøtningsmur mot vei)
(Torstadveien)
(Garasje)
LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
FASADE sør mål.1:50 dat.27.06.96


J3
V4
V4
V1
V1
V1
V5
(Nabogrense mot vei)
(Eksist. terreng)
22.03.2000
LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
FASADE vest mål.1:50 dat.27.06.96

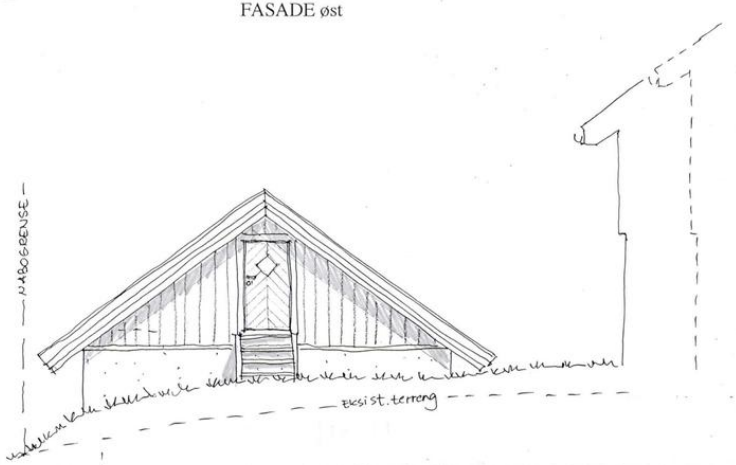

J4
(Nabogrense mot nord)
(Garasje)
(Eksisterend)
22.03.2000
LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
FASADE nord mål.1:50 dat.27.06.96
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirkentorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405


J5
GGL 608
GGL 608
VFE 631
V3
V7
V6
(Eksist. terreng)
(Garasje)
(Forstøtningsmur)
EKSIST.
LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.19
FASADE øst mål.1:50 dat.27.06.96
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S


NABOGRENSE
Eksist. terreng
Torstadveien
FASADE sør
FASADE vest
Eksist. terreng
ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten
Inntk: - 9 SEPT. 1996
LOTHE / BRUNSTAD
BYGGEMELDING GARASJE
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
FASADE sør, vest mål.1:50 dat.05.09.96
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405



FASADE øst

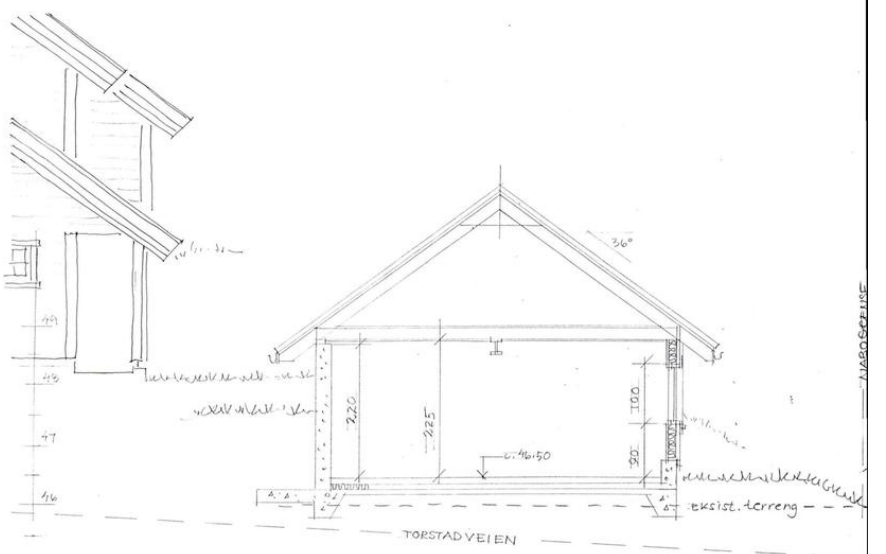


FASADE nord

ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsavdelingen
Innk.: - 9 SEPT. 1996
Løpenr.
Aktiv

LOTHE / BRUNSTAD
BYGGEMELDING GARASJE
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
FASADE nord, øst mål.1:50 dat.05.09.96

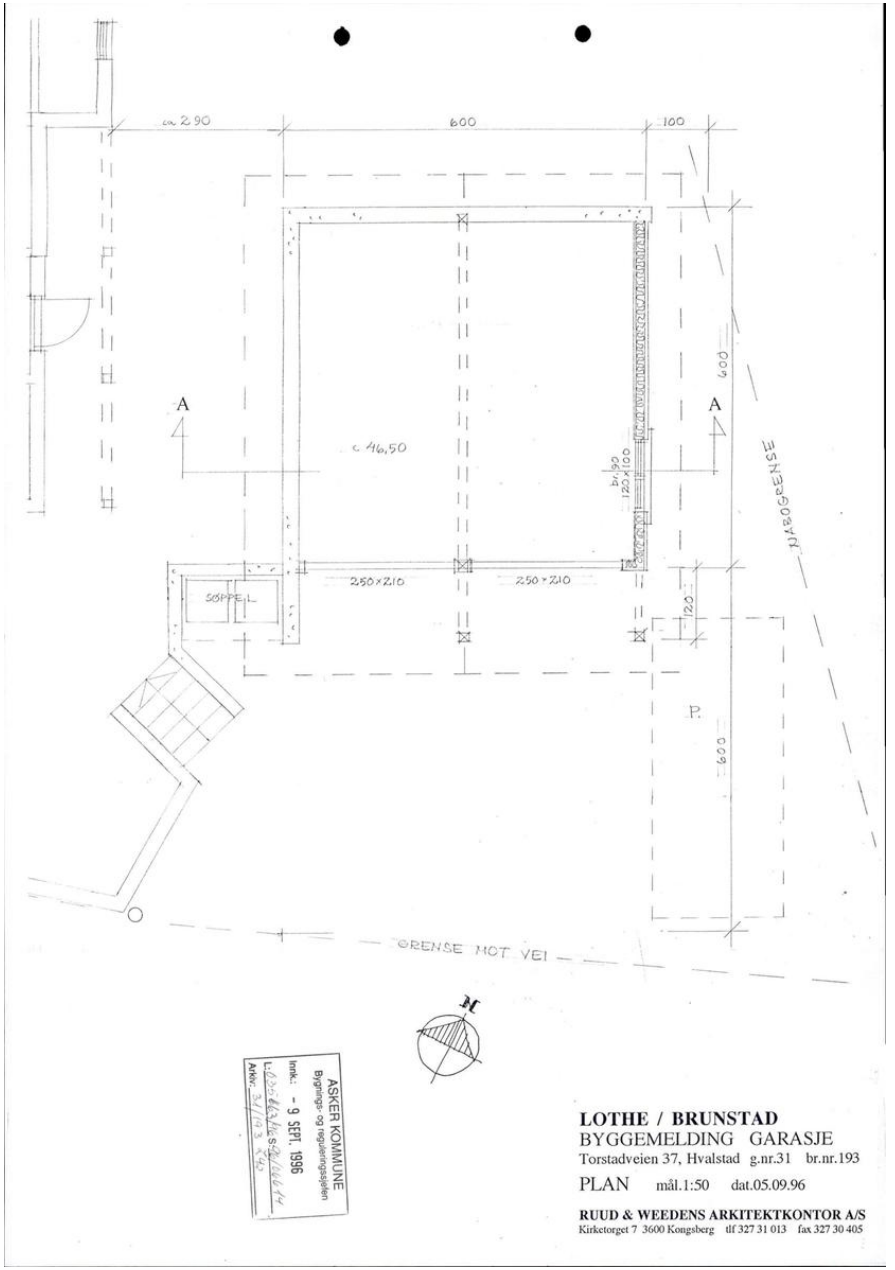
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405

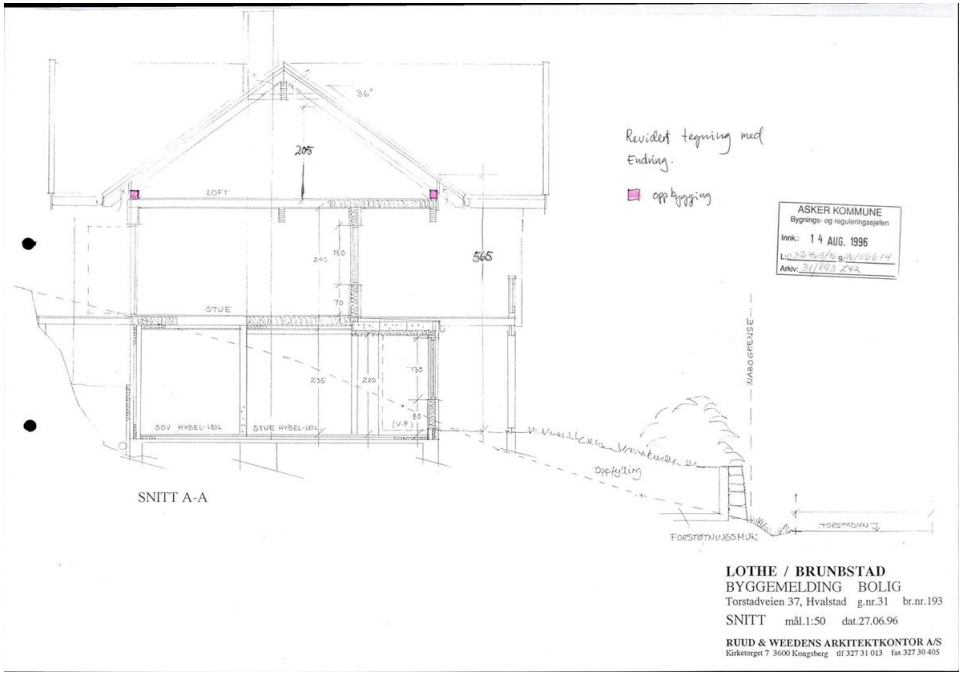


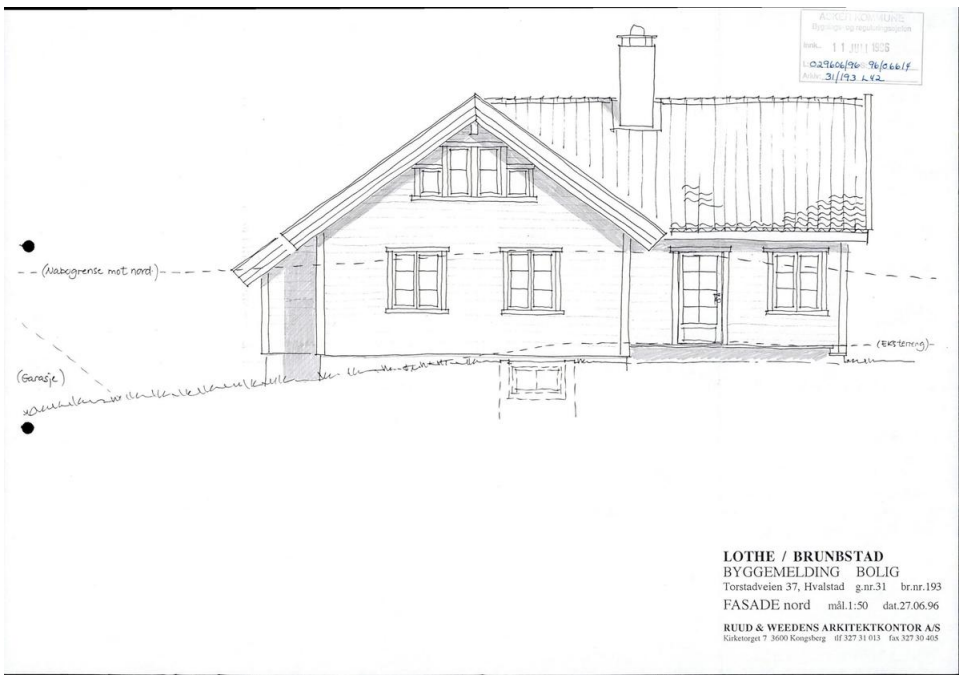
ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsavdelingen
Innk.: - 9 SEPT. 1996
Løpenr.
Aktiv

LOTHE / BRUNSTAD
BYGGEMELDING GARASJE
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
SNITT A-A mål.1:50 dat.05.09.96

RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405


c/c 2.90
600
100
A
A
c. 46,50
250×210
250×210
SOPPEL
P.
600
120
600
NABOGRENSE
GRENSE MOT VEI
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: - 9 SEPT. 1996
LOTHE / BRUNSTAD
BYGGEMELDING GARASJE
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
PLAN mål.1:50 dat.05.09.96
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405

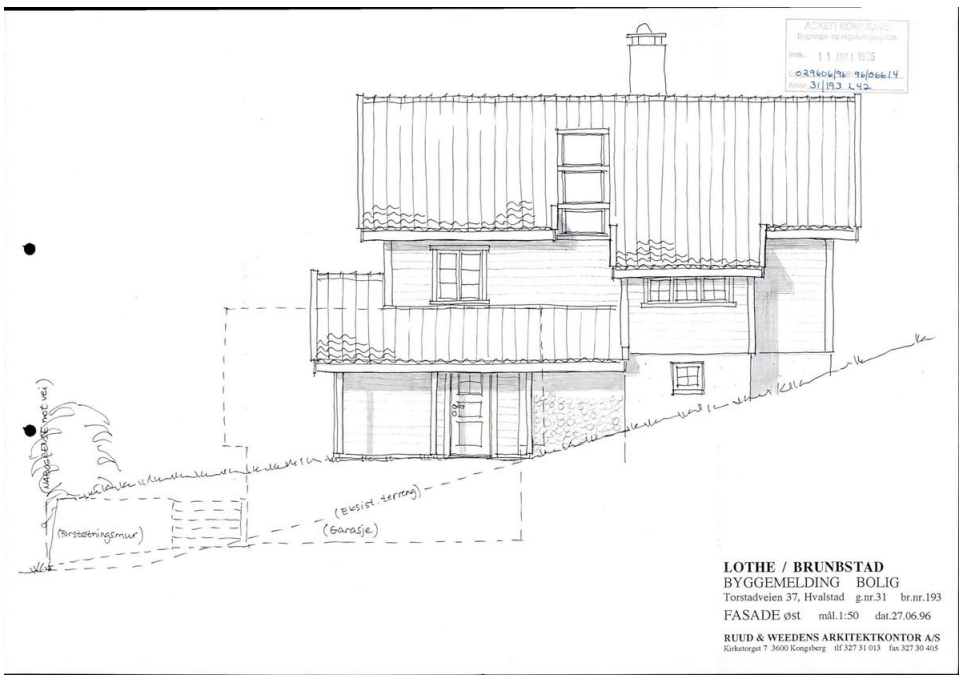

36°
205
LOFT
245
70
565
STUE
235
220
135
80
SOV HYBEL-LEIL
STUE HYBEL-LEIL
Revidert tegning med
Endring.
opptygging
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 14 AUG. 1996
NABOGRENSE
SNITT A-A
OPPFYLLING
FORSTØTNINGSMUR
LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
SNITT mål.1:50 dat.27.06.96
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk. 11 JUNI 1996
029606/96 96/06614
Arkiv 31/193 L42

LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
FASADE nord mål.1:50 dat.27.06.96

RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk. 11 JUNI 1996
029606/96 96/06614
Arkiv 31/193 L42

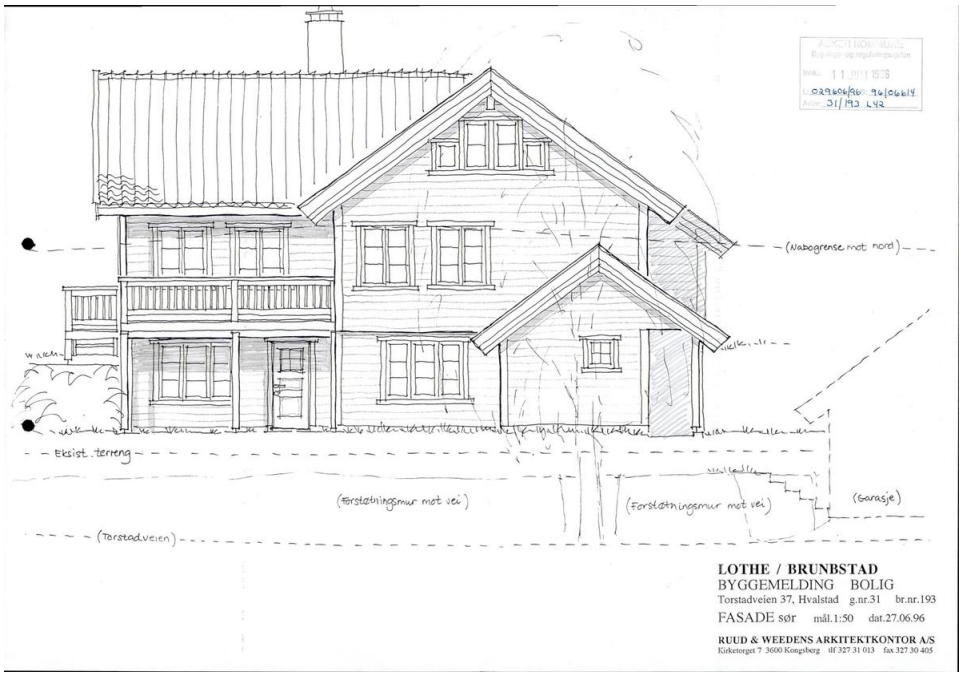
LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
FASADE øst mål.1:50 dat.27.06.96

RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405



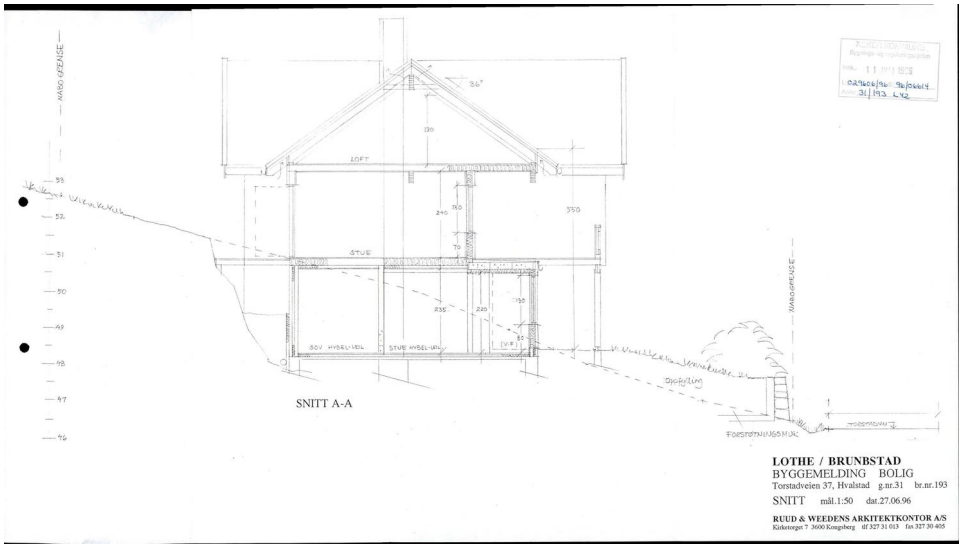
LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
FASADE vest mål.1:50 dat.27.06.96

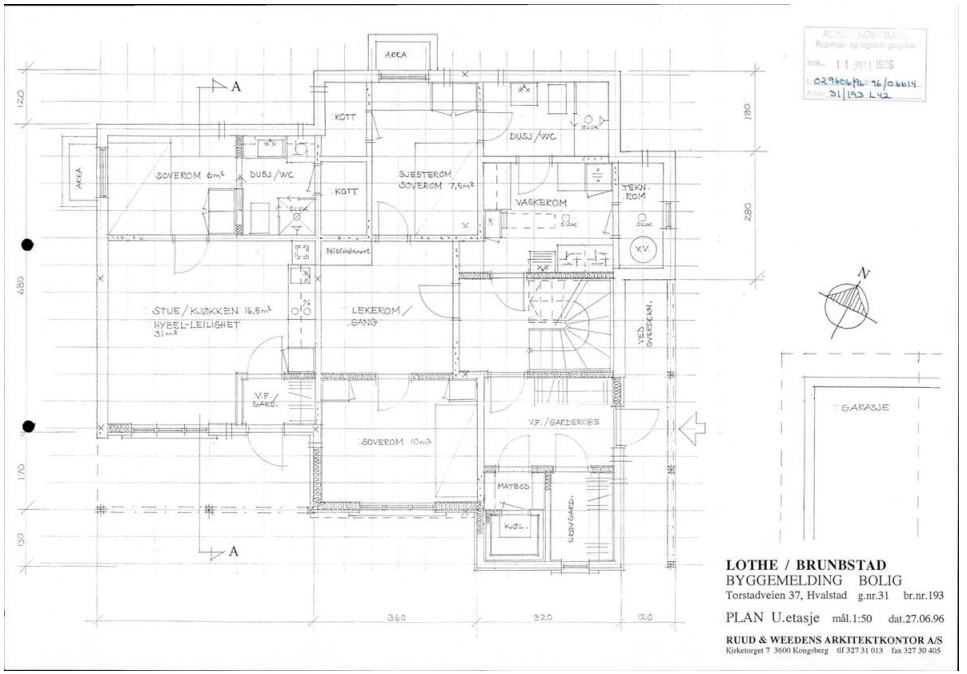
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405

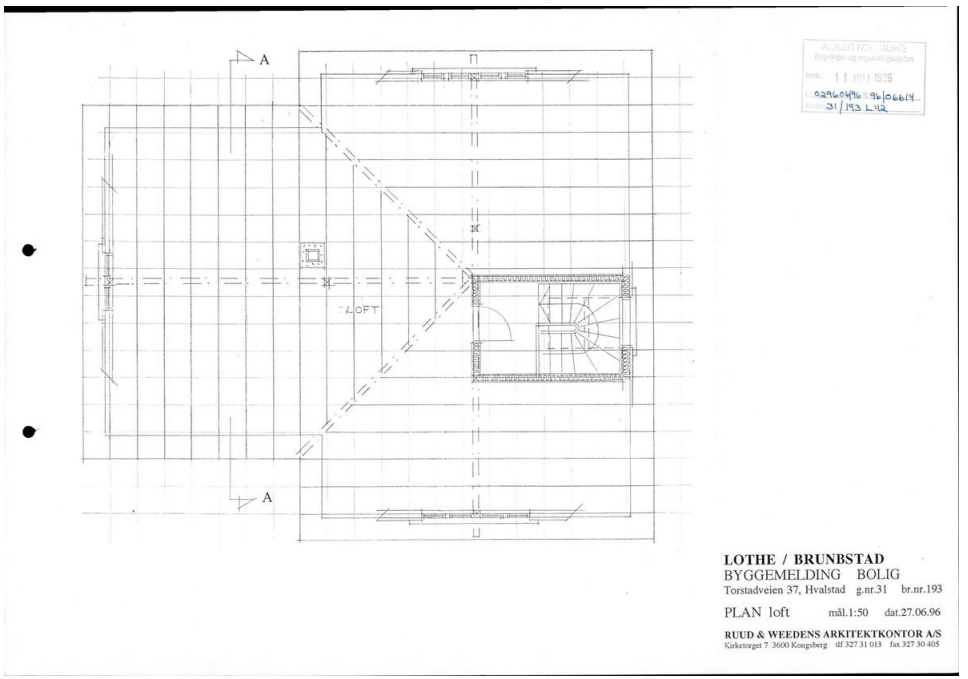


LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
FASADE sør mål.1:50 dat.27.06.96

RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405


KARS GRENSE
LOFT
STUE
SOV HYBEL-LEIL.
STUE HYBEL-LEIL.
NABOGRENSE
FORSTØTNINGSMUR
SNITT A-A
LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
SNITT mål.1:50 dat.27.06.96
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405


AREA
KOTT
DUSJ/WC
SOVEROM 6m²
SJESTEROM SOVEROM 7,5m²
VASKEROM
TEKN. ROM
V.V.
STUE/KJØKKEN 16,5m²
HYBEL-LEILIGHET
31m²
LEKEROM
SANG
V.F./GARD.
SOVEROM 10m²
V.F./GARDEROBE
MATBOD
KJØL.
GJENNOMG.
GARASJE
LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193
PLAN U.etasje mål.1:50 dat.27.06.96
RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405

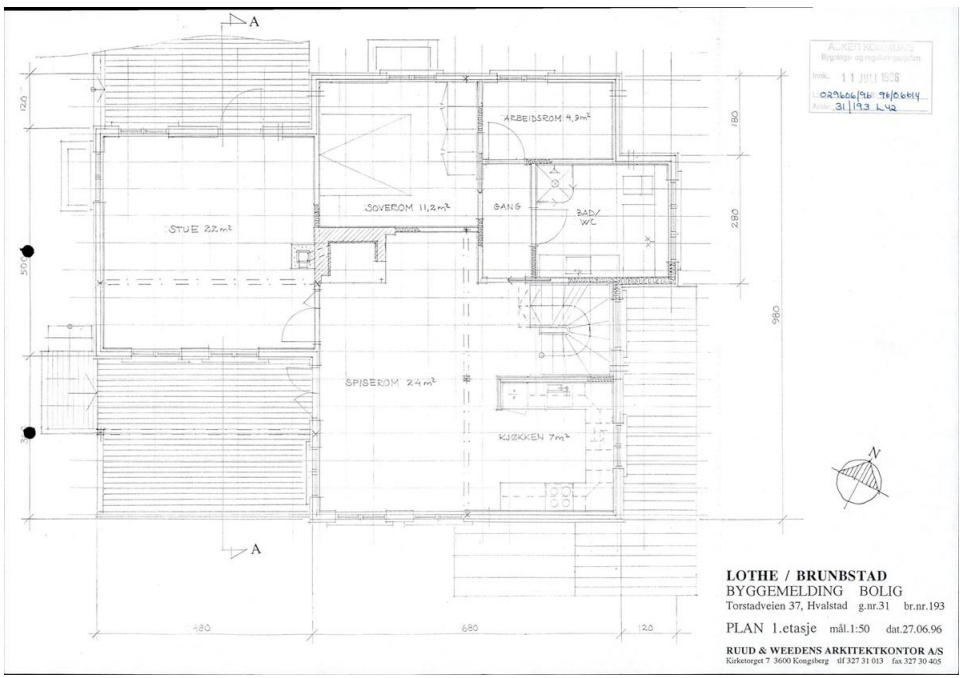


AUKEN KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten
Innk. 11 JUNI 1996
Løpenr. 029604/96 96/06614
Arkiv 31/193 L42

LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193

PLAN loft mål.1:50 dat.27.06.96

RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405



AUKEN KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten
Innk. 11 JUNI 1996
Løpenr. 029606/96 96/06614
Arkiv 31/193 L42

LOTHE / BRUNBSTAD
BYGGEMELDING BOLIG
Torstadveien 37, Hvalstad g.nr.31 br.nr.193

PLAN 1.etasje mål.1:50 dat.27.06.96

RUUD & WEEDENS ARKITEKTKONTOR A/S
Kirketorget 7 3600 Kongsberg tlf 327 31 013 fax 327 30 405

Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 66 70 00 00
post@asker.kommune.no

Dato: 27.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**31**	Bnr:	**193**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Torstadveien 37, 1396 BILLINGSTAD**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 24.01.2025

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torstadveien 37, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 928,33 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	8 688,00 kr
Vann	7 549,80 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Ledningskart

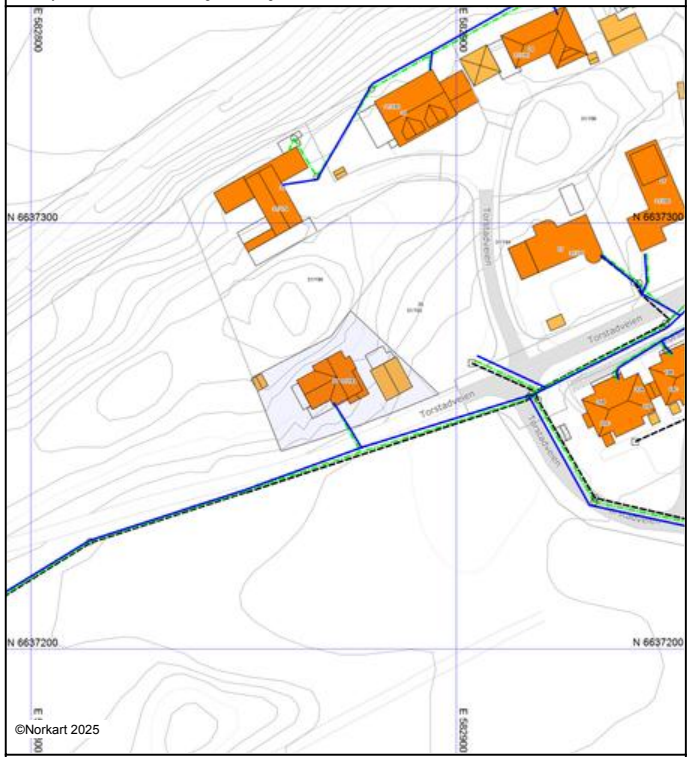
Eiendom: 31/193
Adresse: Torstadveien 37
Dato: 24.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2025

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
Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00
E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 27.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**31**	Bnr:	**193**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Torstadveien 37, 1396 BILLINGSTAD**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

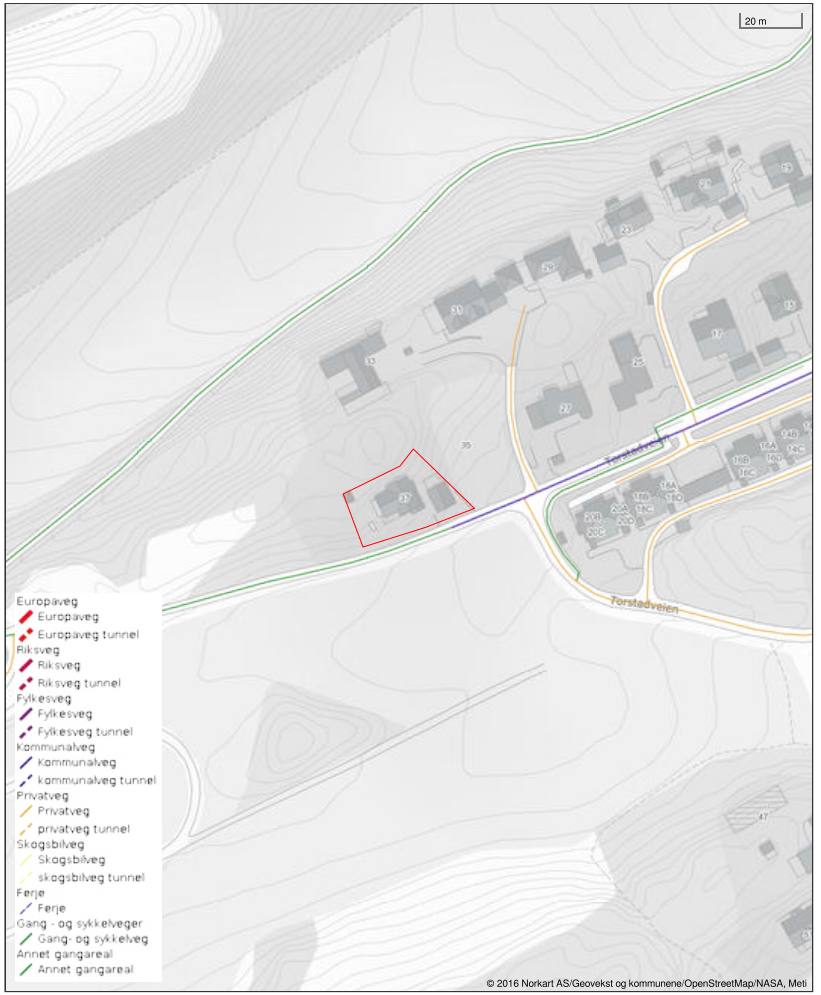
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 24.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 31/193//



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

Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:27/1-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Veikategori
- Kommunal veg
- Fylkesveg
- Riksveg
- Europaveg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Gang- og sykkelveg, privat
- Gang- og sykkelveg, kommunal
- Gang- og sykkelveg, fylke
- Fortau

Eiendomsgrense
- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

Traktorvei / Sti
- Traktorvei
- Sti

Kulturminner - SEFRAK-bygninger (RAN)
- Annet SEFRAK-bygg
- SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Kulturminner - sikringssoner (RAN)
- Standard visning
- Med SLD

Godkjent byggetiltak
- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon
- Eiendom

Veidriftsone
- Polygon

Sykkelruter
- Sykkelrute

Veisperring
- Veisperring

Brøyteroder

Informasjon - kulturmiljøer

Informasjon - fredete bygninger
- Bygning

Informasjon - lokaliteter

Informasjon - enkeltminner

Bygningsinformasjon
- Bygning

Informasjon - Lokale kulturminner
- Bygning

Informasjon - Bygning
- Bygning

Informasjon - SEFRAK bygning BraArkiv...
- Bygning

Informasjon - Veifar
- veifar

Informasjon - Kulturmiljøer
- Polygon

Trafikkmengde (SVV)

Kommunegrense

Hovedled og Biled - arealavgrensning...

Trafikkulykker (SVV)

Bygninger
- SEFRAK-bygning svært høy verneverdi

Matrikkelnummer
- GerBnr

Veifar
- Veifar

Lokale kulturminner
- Andre lokale kulturminner

Kulturmiljøer
- Kulturmiljøer

Kulturminner - fredete bygninger (RAN)

Kulturminner - verneverdige tette...

Kulturminner - brannsmitteområder (RAN)

Kulturminner - kulturmiljøer (RAN)

Kulturminner - enkeltminneikon (RAN)

Kulturminner - enkeltminner (RAN)

Kulturminner - lokalitetsikon (RAN)
- Lokalitetsikon

Kulturminner - verdifulle kulturlandskap...

Kulturminner - lokaliteter (RAN)
- Kulturminne med SLD

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/193
Adresse: Torstadveien 37
Dato: 24.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

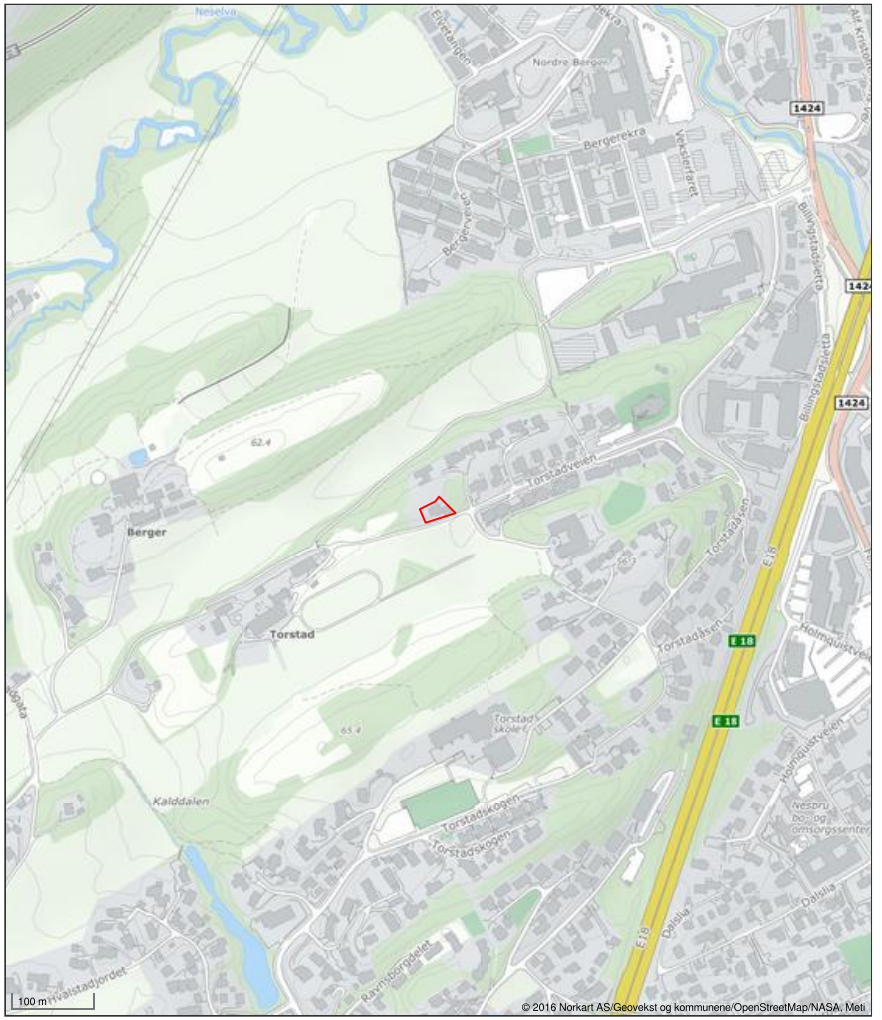
- Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
- Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
- Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
- Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
- Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
- Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
- Eiendomsgr. omtvistet
- Hjelpelinje veikant
- Hjelpelinje punktfeste
-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



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

Utskriftsdato: 24.01.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 31/193//



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: 24.01.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torstadveien 37, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1
	Delareal 738 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 738 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

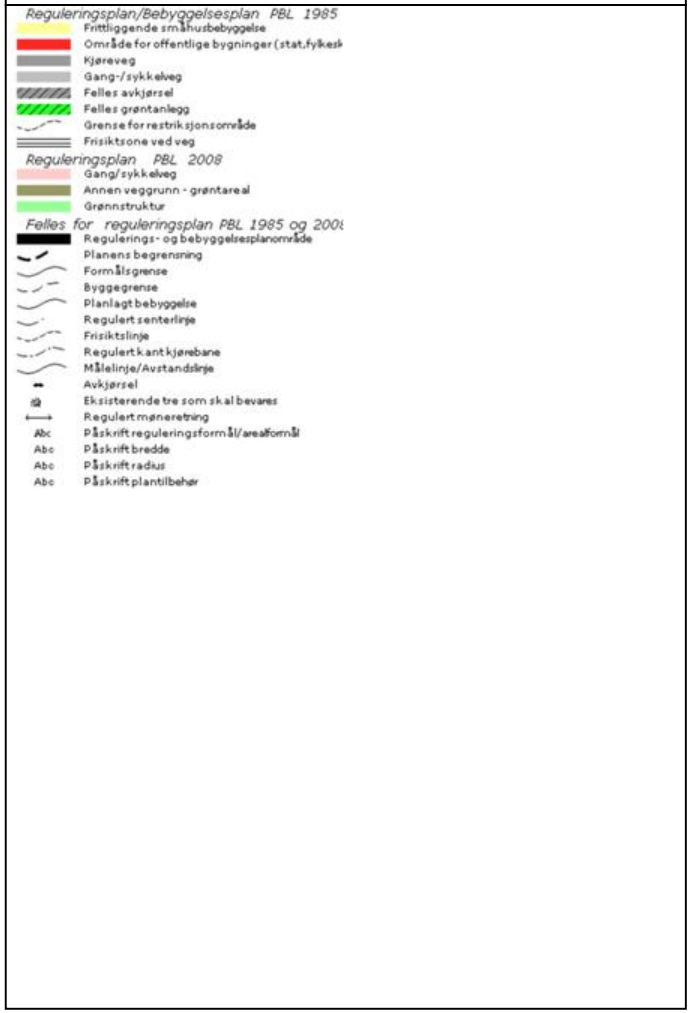
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022056B
Navn	Del av GNR.31, Torstad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.04.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/230/56B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 738 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

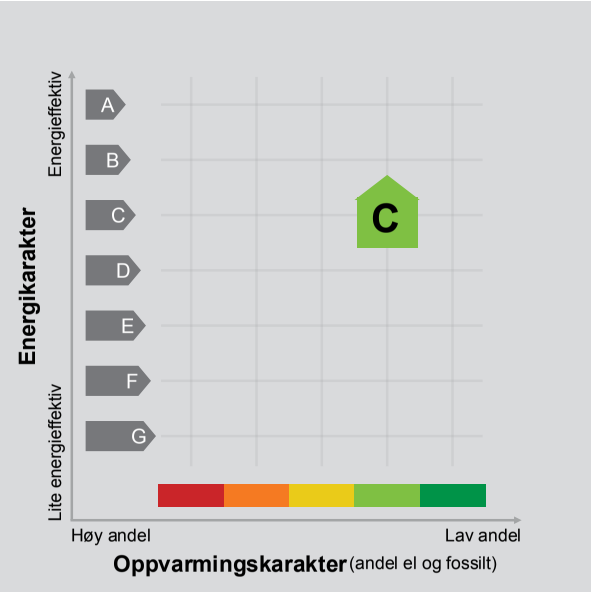


Tegnforklaring



ENERGIATTEST

Adresse	Torstadveien 37
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	193
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16245828
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71492
Dato	26.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 032 kWh pr. år

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

7 767 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0037/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Torstadveien 37 1396 BILLINGSTAD

Betegnelse: Gnr 31, bnr 193 (ideell andel 1/1) / Gnr 31, bnr 196 (ideell andel 1/16) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no