NORDVIK

Gullhellaveien 14A

4 soverom | 144 kvm | Enebolig



Velkommen til

Gullhellaveien 14A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
43	Kontaktinfo
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026









Nøkkelinformasjon

Nydelig oppusset enebolig med solrik hage, dobbelgarasje og hybel. Barnevennlig nær skole og bhg. Kun 10 min til toget!

Prisantydning	**9 690 000,-**
Omkostninger	**243 340,-**
Totalpris	**9 933 340,-**
BRA-i	**144 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Gullhellaveien 14A, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Her får du en gjennomgående oppgradert enebolig med gode kvaliteter både inne og ute. Boligen går over to etasjer og er betydelig modernisert de senere årene, med blant annet oppgraderte overflater, kjøkken og bad, nyere vinduer og terrassedør samt omfattende tekniske oppgraderinger.

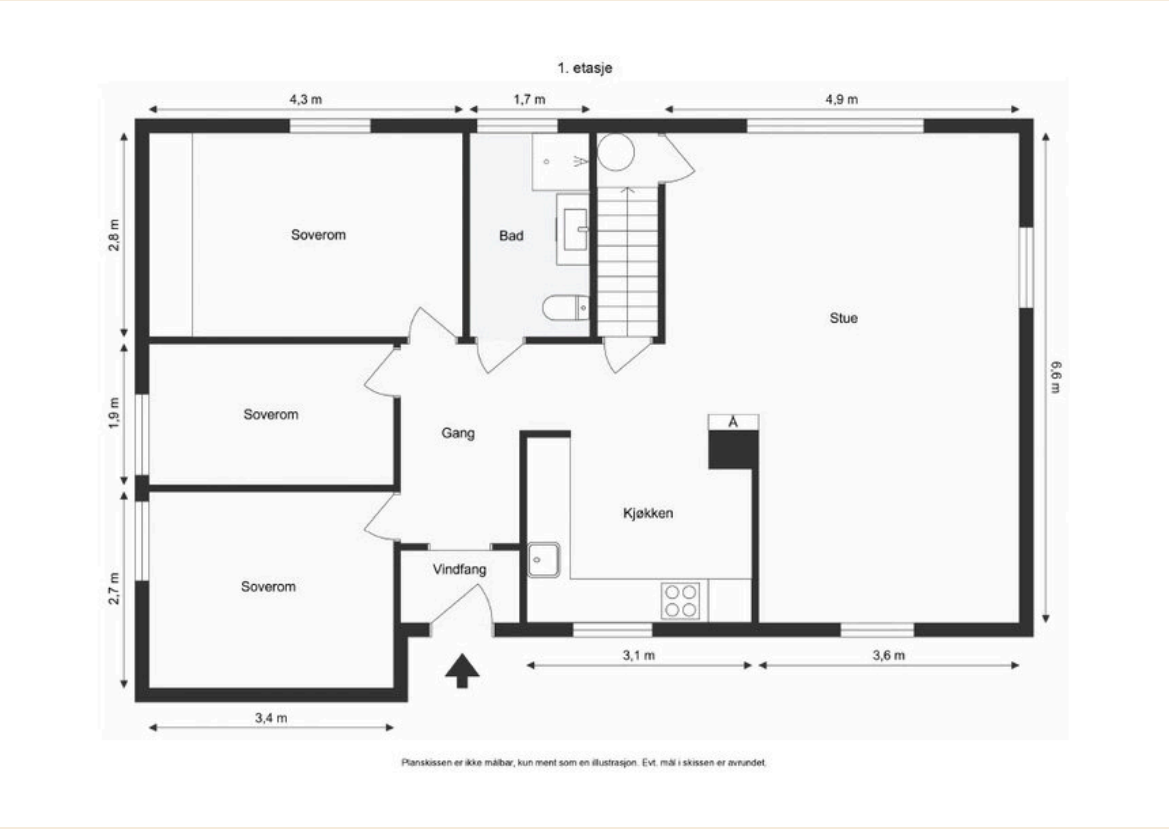
Uteområdene er betydelig opparbeidet med store terrasse- og plattingarealer, planert tomt, hekk og asfalterte arealer.

Høydepunkter:

- Kjøkken og bad i 1. etg fra 2022
- Bad/vaskerom i u-etg fra 2024
- Flere nyere vinduer fra 2023/2024
- Nyere varmepumpe
- Dobbelgarasje
- Kort vei til skoler og barnehager
- Nærhet til marka og sjøen
- Gangavstand til lokaltog og enkel forbindelse til Asker sentrum

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm





Underetasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm






































































AEG
AEG


AEG




14A














Til salgs






Gullhella Vel

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0170/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gullhellaveien 14A, 1386 ASKER
Gnr 61, bnr 132 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Julie Hvidsteen
Magnus Hvidsteen

Kjøpesum og omkostninger
9 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
242 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
243 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 933 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 953 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 34 kvm
Totalt BRA: 178 kvm
TBA: 101 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Kjellerstue, bad/vaskerom, teknisk rom, hybel med stue/kjøkken, bad hybel og soverom hybel.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 13 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 88 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Dobbelgarasje.
Total BRA: 34 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Gjert Faye Aaby / Takstsenteret, datert 11.08.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Boligen går over to etasjer og har en gjennomgående oppgradert innvendig standard. Det er gjennomført omfattende oppgraderinger i perioden 2021–2024, med nye gulv og fornyelse av de fleste vegg- og himlingsflater. Gulvene består hovedsakelig av laminat og fliser, mens vegger og himlinger har en kombinasjon av malte flater, trepanel og fliser. Vegg- og himlingsflater er i hovedsak holdt i lyse og tidsriktige fargetoner. Store vindusflater,

hvor flere av vinduene er skiftet i 2023 og 2024, sørger for godt med naturlig lys.

FØRSTE ETASJE
Etasjen inneholder entré, gang, tre soverom, bad, kjøkken og stue. Stuen har en god utforming med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Kjøkkenet ble fornyet i 2022 og har innredning med slette, lakkerte fronter og benkeplate i kompositt. Det er nedfelt oppvaskkum og bred platetopp, samt integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet føles luftig da det ikke er montert overskap. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer, skap og høyskap, samt mye arbeidsplass på benken. Badet ble pusset opp i 2022 og fremstår med et moderne og tidsriktig uttrykk. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning og speilskap med lys.

UNDERETASJE
Underetasjen inneholder en praktisk kjellerstue som eksempelvis kan benyttes som TV-stue for ungdommen eller lekerom for de minste.

Bad/vaskerommet ble etablert i 2024 og har flislagte vegger og gulv. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar og servantinnredning, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I underetasjen er det også teknisk rom og en utleiedel med stue/kjøkken, soverom og eget bad.

Hybelen ble også etablert i 2024 og fikk samtidig nytt kjøkken, bad og egen ytterdør. Kjøkkenet har slette, lakkerte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med nedfelt oppvaskkum og platetopp, ventilator, integrert stekeovn og smal oppvaskmaskin, samt avsatt plass til kjøle-/fryseskap. Det er også montert Waterguard og komfyrvakt.

Badet i hybelen har flislagte vegger og gulv og er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, servantinnredning og speil med lys.

I forbindelse med oppgraderingene i 2024 ble det blant annet etablert nye rør-i-rør-vannledninger med rørskap og to nye varmtvannsberedere på 200 liter. Det ble også installert radonvifte/avtrekk. Selger opplyser i tillegg om ny varmepumpe og eget sikringsskap til utleiedelen, samt rehabilitering av eksisterende sikringsskap.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk rom og kjøkkenet i utleiedelen ikke fremgår av godkjente tegninger, og at soverommet i underetasjen er angitt som kontor på godkjent tegning.

Parkering
Parkering på egen gårdsplass samt i frittstående garasje på ca. 34 kvm. Garasjen gir gode muligheter for parkering og oppbevaring, med enkel adkomst fra gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Nye nedløp.

2024:
- Etablert utleiedel i underetasjen med stue/kjøkken, soverom og bad.
- Nytt bad/vaskerom i underetasjen.
- Nytt kjøkken i utleiedelen.
- Ny ytterdør til utleiedelen.
- Nye terrasser/plattinger.
- Nye rør-i-rør-vannledninger med rørskap.
- To nye varmtvannsberedere på 200 liter.
- Radonvifte/avtrekk installert.
- Deler av fasaden fikk ny kledning og tilleggsisolering på én gavlvegg og halve langsiden.
- Flere av vinduene er fra 2023 og 2024.

2023:
- Ny terrassedør.

2022:
- Nytt kjøkken i 1. etasje.
- Bad i 1. etasje pusset opp.

2021–2024:
Omfattende innvendig oppgradering med nye gulv og de fleste vegg- og himlingsoverflater. Tilstandsrapporten opplyser at boligen samlet sett er totalrenovert i perioden 2021–2026.

I tillegg opplyser selger om følgende oppgraderinger/påkostninger:
- Ny drenering, inkludert ny bunnledning.
- Ny dobbelgarasje.
- Ny varmepumpe.
- Eget sikringsskap til utleiedelen og rehabilitering av eksisterende sikringsskap.
- Strøm og fiber lagt i kabelgrøft.
- Store påkostninger på uteområdet, herunder asfaltering, planering av tomten, ny hekk og platting.
- To nye VVS.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bad (1. etg) 2021: Rørlegger Terje Alexander Vaaten (Noe arbeid med rør, montere sisterne). Egeninnsats (Rupanel, våtromsplater, smøremembran, flislegging).
- Vaskerom (kjeller) 2024: ABC Håndverk (rupanel, våtromsplater, støp av varmekabler med fall mot sluk, smøremembran, flislegging), Asker & Røyken Rør (Sisterne, WC, blandebatteri til dusj og badekar, rør og vanntilkoblinger) Bravida (Det elektriske).
- Bad (kjeller) 2024: ABC Håndverk (rupanel, våtromsplater, støp av varmekabler med fall mot sluk,

smøremembran, flislegging), Asker & Røyken Rør (Sisterne, WC, blandebatteri til dusj og badekar, rør og vanntilkoblinger) Bravida (Det elektriske).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bad (1. etg) 2021: Egeninnsats (Membran og smøremembran i eksisterende sluk).
- Vaskerom (kjeller) 2024: ABC Håndverk (støp av varmekabler med fall mot sluk, smøremembran), Asker & Røyken Rør (Nytt sluk til både dusj og badekar).
- Bad (kjeller) 2024: ABC Håndverk (støp av varmekabler med fall mot sluk, smøremembran), Asker & Røyken Rør (Nytt sluk til dusj).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad (1. etg) ferdig mars 2022: Rørlegger Terje Alexander Vaaten (Noe arbeid med rør, montere sisterne). Egeninnsats (Rupanel, våtromsplater, smøremembran, flislegging) Vaskerom (kjeller) 2024: ABC Håndverk (rupanel, våtromsplater, støp av varmekabler med fall mot sluk, smøremembran, flislegging), Asker & Røyken Rør (Sisterne, WC, blandebatteri til dusj og badekar, rør og vanntilkoblinger) Bravida (Det elektriske). Bad (kjeller) 2024: ABC Håndverk (rupanel, våtromsplater, støp av varmekabler med fall mot sluk, smøremembran, flislegging), Asker & Røyken Rør (Sisterne, WC, blandebatteri til dusj og badekar, rør og vanntilkoblinger) Bravida (Det elektriske).

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: Fasade: Murt igjen tidligere garasjeåpning, satt inn dør og 2 vinduer, murt igjen 3 kjellerviduer (Egeninnsats, april 2024). Etterisolert gavelvegg og satt inn ny terassedør (ABC Håndverk, august 2024). Etterisolert deler av vegg mot Gullhellaveien 14B inkl. byttet stuevindu (Egeninnsats, juni 2023). Etterisolert grunnmur ifm drenering (Vatrans AS, juni 2024) og pusset grunnmur (AM Mur og betong AS, juli 2024) Illsted: Fjernet 2 vedovner og satt inn varmepumpe (Fra Buskerud Varmepumpeservice AS, november 2025). Terrasse: Opparbeidet ny platting (Egeninnsats, juli 2025) Garasje: Satt opp ny dobbeltgarasje (Igland Garasjen AS, november 2024).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vatrans AS, drenert og etterisolert grunnmur, ferdig juni 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av sikringskap (Bravida, mars 2022) Etablert nytt sikringsskap og kurser til hybel (Bravida, 2024) Legge strøm fra lufttrekk til kabelgrøft inkl. nytt tilkoblingsskap på yttervegg og økning av effekt på hovedsikring (Bravida, august 2024 og Elvia, august 2024) Elbillader i garasje (Viken elektro, november 2025).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløp til vaskerom i kjeller (Asker & Røyken rør AS, juni 2024) Nytt vann og avløp til kjøkken og bad i kjeller (Asker & Røyken rør AS, juni 2024). 2 nye utekraner (Asker & Røyken rør AS, juni 2024). Ny bunnledning og rørirør i kjeller (Asker & Røyken rør AS, juni 2024).

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omgjøring av garasje og tidligere hobbyrom i kjeller til primærrom (ABC Håndverk, Asker & Røyken rør AS, Bravida AS).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi gjennomførte selv en radonmåling da vi overtok boligen i 2021. Målingene viste moderate radonverdier, men nivåer over den anbefalte tiltaksgrensen for private boliger på 100 Bq/m3. Som følge av dette fikk vi installert radonsug (fra Radonmannen AS) på teknisk rom i kjelleren. Tiltaket ga umiddelbar postitiv effekt, og senere målinger har vist at radonnivåene nå ligger godt innenfor gjeldene grenseverdier.

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). Ja.
Beskriv: Det var tegn til fukt i kjelleren da vi overtok huset i 2021. i 2024 drenerte og etterisolerte vi grunnmuren på huset (Vatrans AS) og etter det har vi ikke sett noen tegn til fukt i kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Det har vært observert slitasje på blyplaten på den ene pipehatten. Vi har derfor utbedret dette med ny blyplate. I tilstandsrapport fra 2021 var det nevnt at det så ut som det tidligere hadde vært fukt rundt pipeløp på loft. Tidligere eier har gjort tiltak på pipehatt og vi har ikke observert noe fukt rundt pipeløpet på loftet i vår eiertid.

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.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann i 2021.

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? Det ble utredet en tilstandsrapport av takstmann i 2021 i forbindelse med at vi kjøpte eiendommen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Det foreligger en privat skriftlig avtale mellom eier av Gullhellaveien 14A og eier av Gullhellaveien 14B om høyde og stell av Thuja-hekk mellom tomtene. Tak over platting er ikke byggesøkt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Gjert Faye Aaby

Byggemåte
Boligen er en enebolig oppført i 1960, med grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverk. Fasaden har liggende og stående bordkledning, hvor én gavlvegg og deler av en langside fikk ny kledning og tilleggsisolering i 2024. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft. Taket er tekket med profilerte stål-/aluminiumsplater.
Boligen har i hovedsak malte vinduer med 3-lags glass fra 2023 og 2024, mens enkelte vinduer er av eldre dato. Ytterdør er i profilert og malt trevirke, og terrassedør har 3-lags glass.

Dobbel garasje med støpt gulv, ringmur i Leca, vegger i bindingsverk med vindsperre og stående kledning, saltak av W-takstoler
med undertak av Suttak tekket med betongstein. Sidedør i profilert og malt trevirke, og leddport i lakkert aluminium med automatisk åpner.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 30
TG-2: 14
TG-3: 0
TG-IU: 4

Følgende er kommentert med TG2:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Vinduer i kjeller: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Et vindu har sprekk i glass.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Bad 1. etasje, dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad 1. etasje, vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Bad 1. etasje, ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Kjøkken 1. etasje, overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, og det er heller ikke montert komfyrvakt. Kjøkkeninstallasjonene er utført etter 1. juli 2010.
- Bad/vaskerom underetasje, dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad/vaskerom underetasje, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Kjøkken hybel, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Bad hybel, dokumentasjon: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Bad hybel, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vann og avløp tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Bunnledning er

byttet 2024. Stikkledning byttet 1991.
- Bad 1. etasje, tilliggende konstruksjoner: Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Det er risikabelt å ta hull på grunn av rør i vegg.
- Bad/vaskerom underetasje, tilliggende konstruksjoner: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Alle vegger er i mur.
- Bad hybel, tilliggende konstruksjoner: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dusjhjørne er omsluttet av murvegger. Videre er badet kun 2 år gammelt.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende forhold:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke montert håndløper eller rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kombiskap kjøkken, oppvaskmaskin kjøkken, ovn kjøkken, platetopp kjøkken, oppvaskmaskin kjøkken i kjeller, kjøleskap kjøkken i kjeller, stekeovn og platetopp kjøkken kjeller og vaskemaskin bad kjeller.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom kjeller.
- Kjøleskap og fryser på teknisk rom kjeller
Følgende løsøre og tilbehør kan følge med:
- Vegghyller i stua montert over sofa (Display Bolia).

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 har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Se pkt. om ferdigattest for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i 1. etasje.
- Elektriske varmekabler på bad i 1. etasje.
- Elektriske varmekabler på vaskerom/bad i underetasjen.
- Elektriske varmekabler i kjøkken/stue i hybelen.
- Elektriske varmekabler på soverom i hybelen.
- Elektriske varmekabler på bad i hybelen.
- For øvrig elektrisk oppvarming.
- Mursteinspipe med mulighet for etablering av ildsted. Det er ikke montert ildsted i dag.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 279 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 715,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 236,- pr år.
- Alarm fra Asker & Bærum brannvesen kr 500,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 200,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 384 425,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 537 699,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 710 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med hage- og utearealer rundt boligen, og byr på flere soner for opphold og aktivitet.

Fra stuen er det utgang til en stor, delvis overbygd terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord. I tillegg er det etablert en egen terrasse/platting ved inngangspartiet til hybelen. Boligen har til sammen ca. 101 kvm terrasse- og balkongareal (TBA), fordelt med ca. 88 kvm i tilknytning til 1. etasje og ca. 13 kvm i underetasjen.

På eiendommen er det også oppført en frittstående garasje på ca. 34 kvm BRA.

Radonmåling
Etter overtakelsen av boligen i 2021 ble det gjennomført radonmåling. Målingen viste moderate radonverdier, men enkelte nivåer over anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m^3. Som følge av dette ble det installert radonsug i teknisk rom i underetasjen. Tiltaket hadde god effekt, og senere målinger har ifølge selger vist radonnivåer godt innenfor gjeldende grenseverdier.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

I nærområdet finner du barneskole og ungdomsskole, samt to barnehager innenfor kort gangavstand - Espira Gullhella barnehage og Barnas Hus Gullhella. Risenga området med svømmehall, ishockeyhall, tennishall og fotballbane ligger også i nærheten, og byr på rikelige

muligheter for aktiviteter og fritidstilbud for hele familien.

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

Selger forteller
Selger trekker særlig frem den rolige og familievennlige beliggenheten, gode solforhold og en stor hage. Eiendommen ligger på endetomt og har stor gårdsplass og dobbelgarasje. Boligen er oppusset og har i tillegg mulighet for leieinntekter. Selger har trivdes svært godt i området og opplyser at de er så fornøyde med nærområdet at de blir boende i området også etter salget.

Nabolaget beskrives som rolig og familievennlig, med en god blanding av beboere i ulike generasjoner. Det er kort vei til flere tilbud i hverdagen, med matbutikk og barnehager i nærheten, samt gode kollektivforbindelser mot Oslo. Gullhella vel har egen lekeplass, og Asker sentrum ligger en kort tur unna.

For den aktive er det gangavstand til både slalåmbakke og skiløyper. Selger trekker blant annet frem sykkelturer til stranden i Vollen, turer til toppen av Vardåsen og skiturer fra Eidsletta mot Bødalen som favoritter i nærområdet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Barnas Hus Gullhella (1-5 år) 3 min gange
Espira Gullhella barnehage (1-5 år) 6 min gange

Skolekrets:
Blakstad skole (1-7 kl.) 9 min gange
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min med bil

Andre skoler i nærheten:
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min med bil
NTG-U Asker (8-10 kl.) 5 min med bil
Bleiker videregående skole 5 min med bil
Asker videregående skole 6 min med bil

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen i kommunens arkiver. Det foreligger en byggeanmeldelse for enetasjes enebolig, datert 14.02.1959.

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 14.11.2024.
Det foreligger bekreftelse på byggemelding av ny garasje, registrert 23.7.2026 i kommunens arkiv.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
- Det foreligger godkjente byggetegninger av 1. etasje, datert 14.02.1959, som stemmer med dagens bruk.
- Det foreligger godkjente byggetegninger av underetasjen, datert 06.08.1959, som viser at underetasjen er gravd ut.
- Underetasjen ble bruksendret i 2024. De nye tegningene samsvarer med dagens bruk med unntak av at det er etablert et teknisk rom i del av hobbyrommet. Dette er ikke søknadspliktig.
- Stue/kjøkken i underetasjen er byggemeldt som oppholdsrom/hobbyrom. Hobbyrommet er definert som hoveddel, ref. tillatelse til tiltak datert 16.08.2024. Endring fra hobbyrom til stue/kjøkken er derfor ikke søknadspliktig.
- Soverom i underetasjen er byggemeldt som kontor. Kontor er definert som hoveddel, ref. tillatelse til tiltak datert 16.08.2024. Endring fra kontor til soverom er derfor ikke søknadspliktig.

Pergolaen ikke er byggemeldt/omsøkt. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen i Gullhellaveien 14A omfattes av reguleringsplan «Gullhella» (plan-ID 0220151), en eldre reguleringsplan som trådte i kraft 11.11.1952. Ca. 710 kvm av eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan for Asker 2023–2035, hvor 711 kvm er avsatt til nåværende boligbebyggelse og ligger innenfor bestemmelsesområde #8 «Nullvekst nord».

Det foreligger i tillegg et planforslag til ny kommuneplan for Asker 2027–2039.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
12.09.1957 - Dokumentnr: 7733 - Erklæring/avtale
Forkjøpsrett
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Det er tinglyst en kjøpekontrakt fra 1957 med flere bestemmelser for eiendommen. Asker kommune har forkjøpsrett ved senere salg, og kommunen har rett til å føre elektriske ledninger samt vann- og kloakkledninger over eiendommen uten erstatning. Eiendommen er også forpliktet til medlemskap i den stedlige velforeningen og til å følge vedtektene for feltet

Det er sendt en henvendelse til Asker kommune for å avklare om kommunen ønsker å benytte forkjøpsretten. Per 12.08.2026 har vi ikke mottatt svar på henvendelsen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum - estimert til kr. 77 520,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

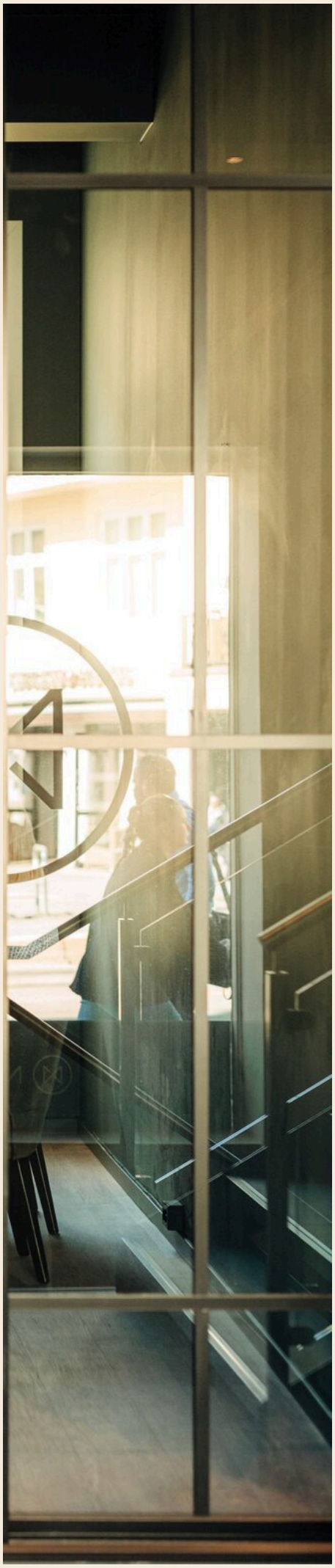
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



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

Her har man nærheten til marka, skoler, barnehager, fjorden, lysløyper og gode transportforbindelser.





Fra boligen er det kort vei til marka rundt Vardåsen med fantastiske turstier og gangvei opp til Vardåsen alpintanlegg.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Gullhellaveien 14A

Nabolaget Gullhella - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	5 min 2.4 km
Akademiet ungdomsskole Asker (... 74 elever, 5 klasser	5 min 2.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	5 min 2.7 km
Asker videregående skole 486 elever	6 min 2.9 km

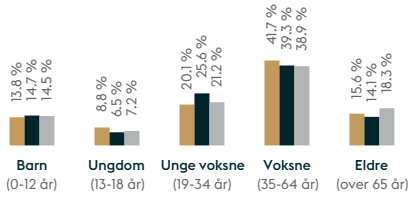
Offentlig transport

Gullhella sykehjem Linje 290, 296	4 min 0.4 km
Gullhella stasjon Linje L1	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 26 km
Oslo Gardermoen	58 min

Barnehager

As Barnas Hus Gullhella (1-5 å... 50 barn	3 min 0.3 km
Espira Gullhella barnehage (1-... 101 barn	6 min 0.5 km
Østenstad menighetsbarnehage (... 18 barn	14 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullhella	2 100	911
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

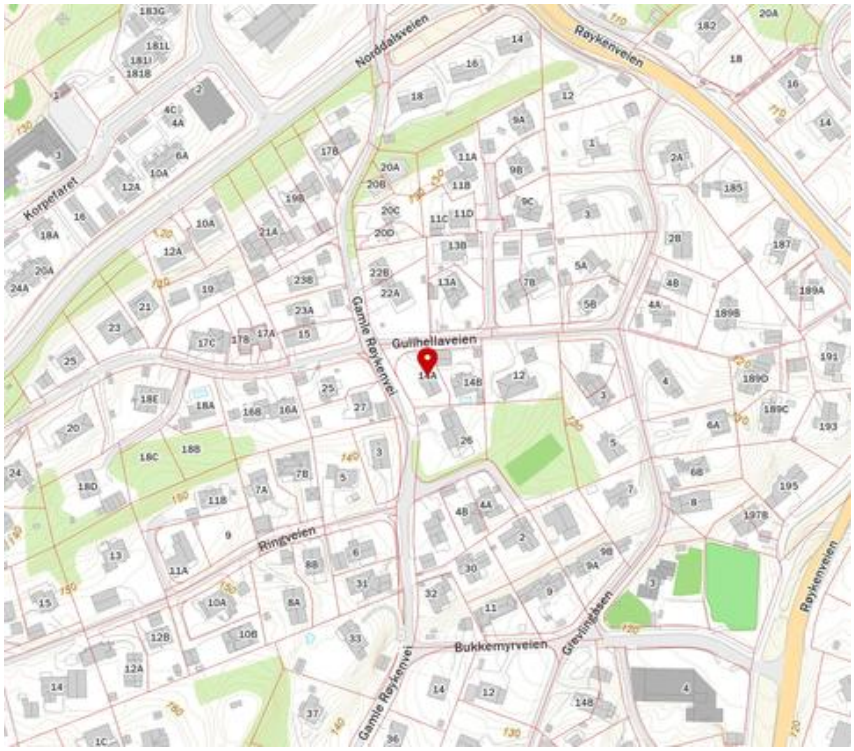
Sport

Gullhella balløkke	4 min
Blakstad skole	10 min
Feel24 Asker Langenga	5 min
EVO Asker	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Det ligger 2 barnehager sentralt på Gullhella i kort gangavstand fra boligen. Her ser du Espira Gullhella på Korpåsen.





Kort og trygg gangvei til Blakstad Skole som eiendommen sokner til.

Kort gangavstand til Gullhella stasjon med tog til Oslo. Her er det også gratis pendlerparkering og starten på skiløypene ut i marka på vinterstid.



Tilstandsrapport

Enebolig

Gullhellaveien 14 A, 1386 ASKER

ASKER kommune

gnr. 61, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1880 **Eiendomsverdi ref nr:** MZ5975

Foretak: AABY TAKST AS **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 937067801

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Aaby takst as

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1960. Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeåret eller fornyet, fornyelser er beskrevet under bygningsdeler. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen,
og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1960. Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk med liggende kledning og saltak tekket med profilerte stålplater.
Vinduene er malte med 3-lags glass.
Kjellervinduene er malte og har 1 + 1 lags glass.
Ytterdør i profilert og malt trevirke med felt av 2-lags glass.
Profilert og malt ytterdør til hybel.
Terrassedør i malt trevirke med 3-lags glass.
Delvis overbygd terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord.
Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord i inngangsparti til hybel.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med laminat, flis og betong.
Alle gulv er nye mellom 2021 og 2024 foruten om teknisk rom.
Veggene har malt trepanel, malte plater og fliser. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Teknisk rom har malt puss, malt siporex og malt puss i himling.
Trappen er en malt tretrapp. Med laminat i trinn.
Malte profilerte dører.
Slett og malt brann og lyddør til hybel.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning og speilskap med lys.

Bad/vaskerom med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar, skuffeinnredning med nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i hybel med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, benkeplater i kompositt, nedfelt kum, nedfelt bred platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle/fryseskap.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Kjøkken › Underetasje › Hybel med stue/kjøkken
Kjøkken i hybel med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert smal oppvaskmaskin og stekeovn. Avsatt plass for kjøle/fryseskap.
Waterguard og komfyrvakt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

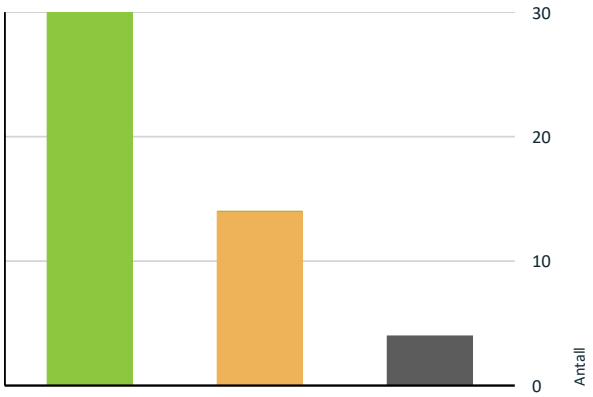
Teknisk rom og hybelkjøkken er ikke med på godkjent tegning, og soverom er angitt som kontor.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer i kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Hybel med stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Det er ikke montert håndløper eller rekkverk på innvendig trapp.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Anvendelse
Boligformål

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Kommentar
Eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål/aluminiumplater. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.
Nye nedløp i 2025.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Fuktmerker er gamle, og taket er tekket om i ettertid.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Ny kledning og tilleggsisolert på en gavlvegg og en halv langside i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 3-lags glass fra 2023 og 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

To stk. vinduer i kjeller er malte og har 1 + 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Et vindu har sprekk i glass.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Glass bør skiftes.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i profilert og malt trevirke med felt av 2-lags glass fra 2009.
Profilert og malt ytterdør til hybel fra 2024.
Terrassedør i malt trevirke med 3-lags glass fra 2023.







TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Delvis overbygd terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord.
Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord i inngangsparti til hybel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med laminat, flis og betong.
Alle gulv er nye mellom 2021 og 2024 foruten om teknisk rom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt trepanel, malte plater og fliser. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Teknisk rom har malt puss, malt siporex og malt puss i himling.
De fleste overflater er nye mellom 2021 og 2024 foruten om teknisk rom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av porebetong og støpt gulv mot grunn.

Radon

Beskrivelse

Det er satt inn Radonvifte/avtrekk i 2024.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe. Ingen ildsted.
Om det blir etablert ildsted må pipa ha 4 synlige side. Gjelder i 1. etg.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med laminat. Vegger er innvendig utforede på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp. Med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert håndløper eller rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper og rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte dører av nyere dato.
Slett og malt brann og lyddør til hybel.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger i form av bilder.
Bad i 1. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning og speilskap med lys.
Badet er busset opp i 2022.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Membran er dokumentert med bilder, og er utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 60 mm.
Støp med varmekabel av eldre ukjent dato, postoperative og fliser fra 2022.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og membranplater med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 140 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning og speilskap med lys.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking.
Det er risikabelt å ta hull på grunn av rør i vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer fra rørlegger og bilder.
Bad/vaskerom med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar, skuffeinnredning med nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Membran er dokumentert me bilder.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har 20 mm fall mot sluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: målt med laser

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar, skuffeinnredning med nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Alle vegger er i mur.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæring og bilder.
Bad i hybel med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bilder av membran, sluk og egenerklæring fra rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm. fall mot sluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Målt med laser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er minst 25 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Dusjhjørne er omsluttet av murvegger.
Videre er badet kun 2 år gammelt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, benkeplater i kompositt, nedfelt kum, nedfelt bred platetopp og ventilator.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøle/fryseskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > HYBEL MED STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hybel med slette lakkerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, nedfelt platetopp og ventilator.
Integrert smal oppvaskmaskin og stekeovn. Avsatt plass for kjøle/fryseskap.
Waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring





UNDERETASJE > HYBEL MED STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap fra 2024.
Eldre røropplegget i kobber til bad og kjøkken i 1. etg.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vegger.
Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etg. Vifte er plassert på loft.
Elektrisk styrte vifter fra bad/ vaskerom og hybel.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er to beredere på 200 liter hver, begge fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

To sikringsskap med automatsikringer









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny drenering/fuktsikring i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.
Tilleggsisolert med 10 cm. XPS plater påført fiberpuss.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrassert tomt.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløp tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Bunnledning er byttet 2024.
Stikkledning byttet 1991.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke montert håndløper eller rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper og rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Beskrivelse
Dobbel garasje med støpt gulv, ringmur i Leca, vegger i bindingsverk med vindsperre og stående kledning, saltak av W-takstoler med undertak av Suttak tekket med betongstein.
Sidedør i profilert og malt trevirke, og leddport i lakkert aluminium med automatisk åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

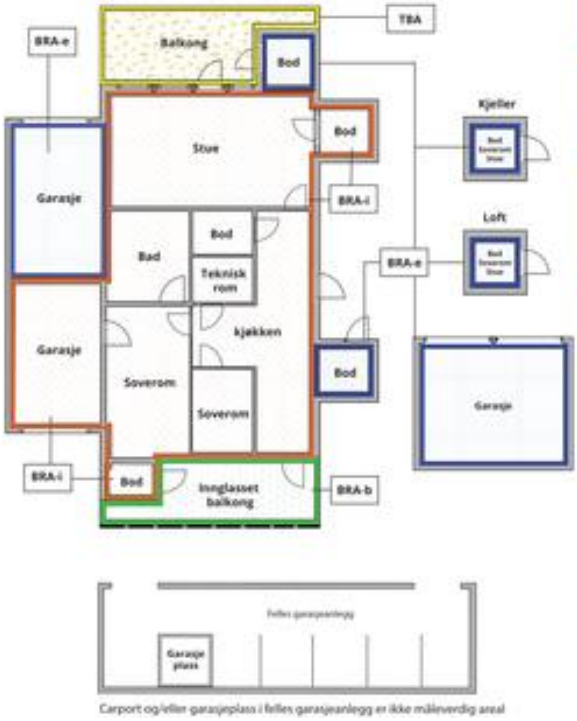
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	76			76	88
Underetasje	68			68	13
SUM	**144**				**101**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		
Underetasje	Kjellerstue, bad/vaskerom, teknisk rom, hybel med stue/kjøkken, bad hybel, soverom hybel		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Teknisk rom og hybelkjøkken er ikke med på godkjent tegning, og soverom er angitt som kontor.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: To bad, kjøkken, nye overflater osv. Boligen er totalrenovert mellom 2021 og 2026.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen ble oppført i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Julie Hvidsteen	Kunde
	Magnus Hvitsteen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	61	132		0	710.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gullhellaveien 14 A

Hjemmelshaver

Hvidsteen Julie, Hvidsteen Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med god beliggenhet på Gullhella. Kort vei til barnehager og skoler på alle trinn.
Nærhet til marka og sjøen.
Gangavstand til lokaltog.
Nærmeste sentrum er Asker med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud. Asker er også knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julie Hvidsteen	9578-5998-4-3035481	2026-08-10 22:11:17
Magnus Hvidsteen	9578-5998-4-2805866	2026-08-10 22:08:25

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
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0170/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gullhellaveien 14A, 1386 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Julie Hvidsteen, Magnus Hvidsteen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2021

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: 9990808
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad (1. etg) 2021: Rørlegger Terje Alexander Vaaten (Noe arbeid med rør, montere sisterne). Egeninnsats (Rupanel, våtromsplater, smøremembran, flislegging) Vaskerom (kjeller) 2024: ABC Håndverk (rupanel, våtromsplater, støp av varmekabler med fall mot sluk, smøremembran, flislegging), Asker & Røyken Rør (Sisterne, WC, blandebatteri til dusj og badekar, rør og vanntilkoblinger) Bravida (Det elektriske). Bad (kjeller) 2024: ABC Håndverk (rupanel, våtromsplater, støp av varmekabler med fall mot sluk, smøremembran, flislegging), Asker & Røyken Rør (Sisterne, WC, blandebatteri til dusj og badekar, rør og vanntilkoblinger) Bravida (Det elektriske).

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad (1. etg) 2021: Egeninnsats (Membran og smøremembran i eksisterende sluk) Vaskerom (kjeller) 2024: ABC Håndverk (støp av varmekabler med fall mot sluk, smøremembran), Asker & Røyken Rør (Nytt sluk til både dusj og badekar) Bad (kjeller) 2024: ABC Håndverk (støp av varmekabler med fall mot sluk, smøremembran), Asker & Røyken Rør (Nytt sluk til dusj)

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad (1. etg) ferdig mars 2022: Rørlegger Terje Alexander Vaaten (Noe arbeid med rør, montere sisterne). Egeninnsats (Rupanel, våtromsplater, smøremembran, flislegging) Vaskerom (kjeller) 2024: ABC Håndverk (rupanel, våtromsplater, støp av varmekabler med fall mot sluk, smøremembran, flislegging), Asker & Røyken Rør (Sisterne, WC, blandebatteri til dusj og badekar, rør og vanntilkoblinger) Bravida (Det elektriske). Bad (kjeller) 2024: ABC Håndverk (rupanel, våtromsplater, støp av varmekabler med fall mot sluk, smøremembran, flislegging), Asker & Røyken Rør (Sisterne, WC, blandebatteri til dusj og badekar, rør og vanntilkoblinger) Bravida (Det elektriske).

---

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: Fasade: Murt igjen tidligere garasjeåpning, satt inn dør og 2 vinduer, murt igjen 3 kjellerviduer (Egeninnsats, april 2024). Etterisolert gavelvegg og satt inn ny terassedør (ABC Håndverk, august 2024). Etterisolert deler av vegg mot Gullhellaveien 14B inkl. byttet stuevindu (Egeninnsats, juni 2023). Etterisolert grunnmur ifm drenering (Vatrans AS, juni 2024) og pusset grunnmur (AM Mur og betong AS, juli 2024) Illsted: Fjernet 2 vedovner og satt inn varmepumpe (Fra Buskerud Varmepumpeservice AS, november 2025). Terrasse: Opparbeidet ny platting (Egeninnsats, juli 2025) Garasje: Satt opp ny dobbeltgarasje (Igland Garasjen AS, november 2024)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vatrans AS, drenert og etterisolert grunnmur, ferdig juni 2024

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av sikringskap (Bravida, mars 2022) Etablert nytt sikringsskap og kurser til hybel (Bravida, 2024) Legge strøm fra lufttrekk til kabelgrøft inkl. nytt tilkoblingsskap på yttervegg og økning av effekt på hovedsikring (Bravida, august 2024 og Elvia, august 2024) Elbillader i garasje (Viken elektro, november 2025)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vi hadde tilsyn av Eliva 29.11.2023. Vi fikk noen små avvik, som ble rettet og kvittert ut av Bravida AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader i garasje, Viken elektro AS, november 2025

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløp til vaskerom i kjeller (Asker & Røyken rør AS, juni 2024) Nytt vann og avløp til kjøkken og bad i kjeller (Asker & Røyken rør AS, juni 2024). 2 nye utekraner (Asker & Røyken rør AS, juni 2024). Ny bunnledning og rørirør i kjeller (Asker & Røyken rør AS, juni 2024)

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omgjøring av garasje og tidligere hobbyrom i kjeller til primærrom (ABC Håndverk, Asker & Røyken rør AS, Bravida AS)

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Koblet til offentlig vann og avløp

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi gjennomførte selv en radonmåling da vi overtok boligen i 2021. Målingene viste moderate radonverdier, men nivåer over den anbefalte tiltaksgrensen for private boliger på 100 Bq/m3. Som følge av dette fikk vi installert radonsug (fra Radonmannen AS) på teknisk rom i kjelleren. Tiltaket ga umiddelbar postitiv effekt, og senere målinger har vist at radonnivåene nå ligger godt innenfor gjeldene grenseverdier

---

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)

Ja

Beskriv: Det var tegn til fukt i kjelleren da vi overtok huset i 2021. i 2024 drenerte og etterisolerte vi grunnmuren på huset (Vatrans AS) og etter det har vi ikke sett noen tegn til fukt i kjelleren.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært observert slitasje på blyplaten på den ene pipehatten. Vi har derfor utbedret dette med ny blyplate. I tilstandsrapport fra 2021 var det nevnt at det så ut som det tidligere hadde vært fukt rundt pipeløp på loft. Tidligere eier har gjort tiltak på pipehatt og vi har ikke observert noe fukt rundt pipeløpet på loftet i vår eiertid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann i 2021

---

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? Det ble utredet en tilstandsrapport av takstmann i 2021 i forbindelse med at vi kjøpte eiendommen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det foreligger en privat skriftlig avtale mellom eier av Gullhellaveien 14A og eier av Gullhellaveien 14B om høyde og stell av Thuja-hekk mellom tomtene. Tak over platting er ikke byggesøkt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0170/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Magnus Hvidsteen	**2026-08-10**	**Julie Hvidsteen**	**2026-08-10**

Identifikasjon

Magnus Hvidsteen

Identifikasjon

Julie Hvidsteen

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

enova

Energiattest



Adresse **Gullhellaveien 14A, 1386 ASKER**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330073**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149830499**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **132**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

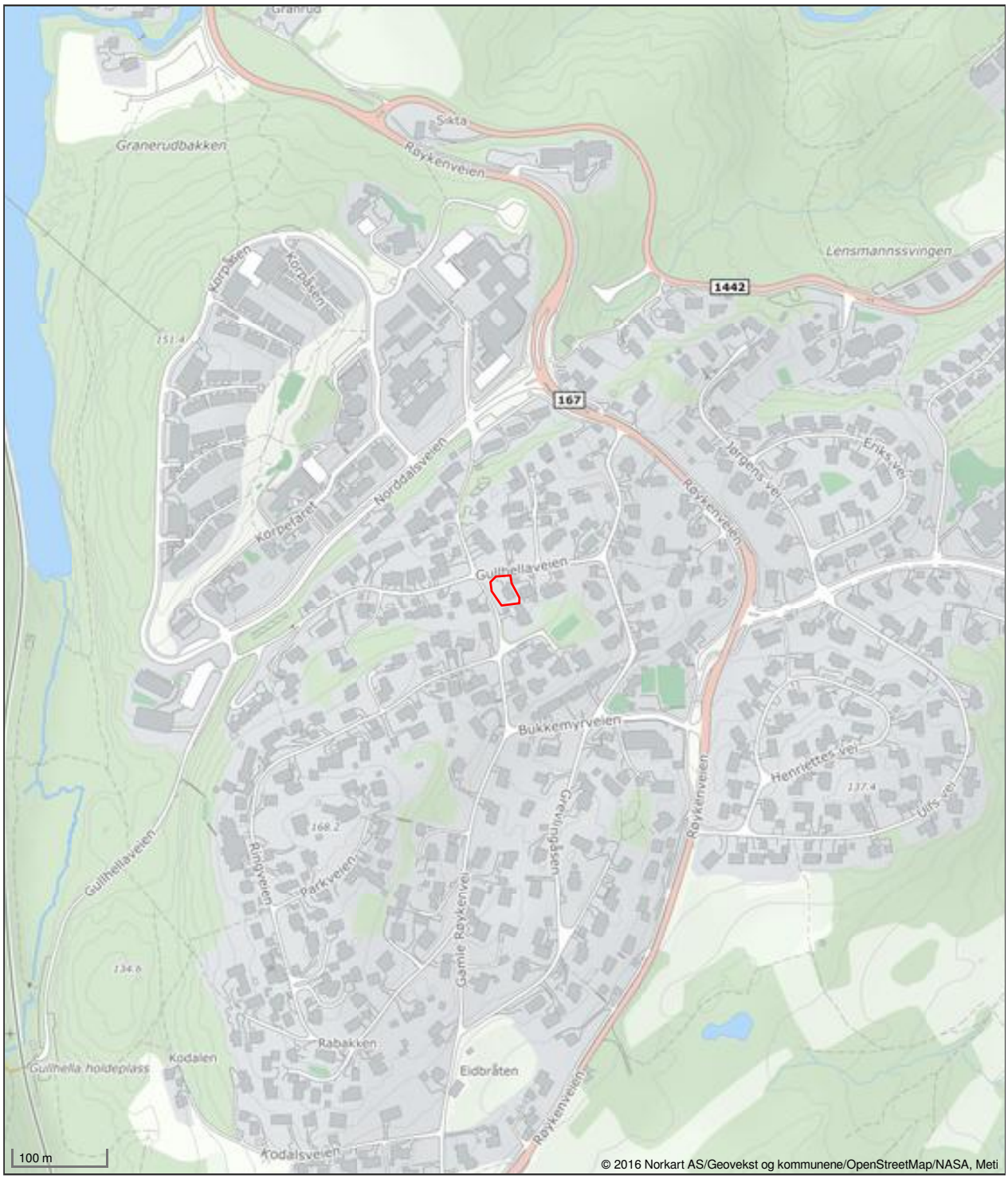
Pr. KVM pr. år **205,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **226,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 583 kWh**

Utskriftsdato: 07.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/132//



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

HVIDSTEEN JULIE
Gullhellaveien 14A
1386 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2024/1756-6	61/132/0/0	16.08.2024

Delegasjonssak 1547/24

61/132 Gullhellaveien 14A - Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for ovennevnte tiltak, mottatt 09.05.2024, og supplerende dokumentasjon, mottatt 19.07.204, og 12.08.204. Søknaden var komplett til behandling 12.08.204.

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4,

---

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

Vi ber også om at skjemaet "boligspesifikasjon i matrikkelen" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak
Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Gullhella

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

§ 2.5.1. c. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet, jf. SAK § 3-1 c.

Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleren, en garasje, tørkerom, matbod, og vedbod skal brukes til kjellerstue, hobbyrom, og kontor.

Vi forutsetter at huset har 5 kvm bod for sportsutstyr i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17).

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Naboen i eiendom 61/658 har samtykket til tiltaket, og tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser. Vi godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak i ett trinn.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2024/1756 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

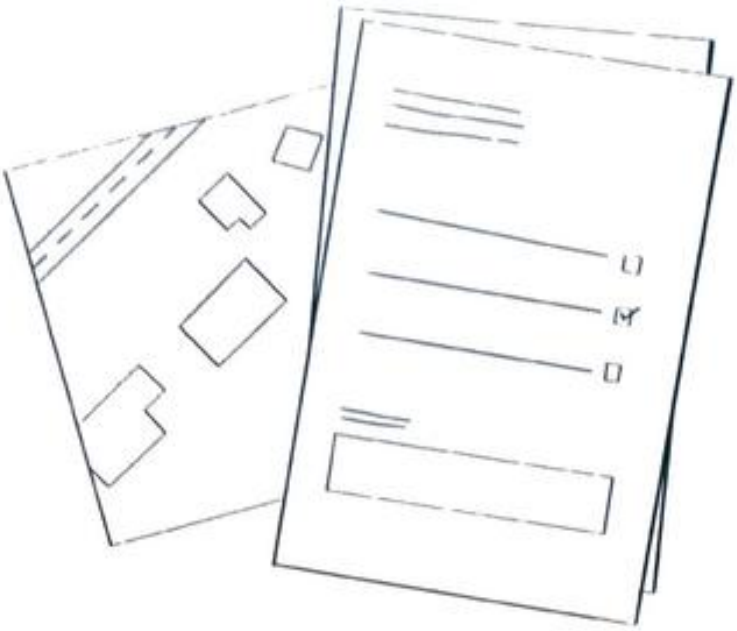
Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Falah Issa
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
HVIDSTEEN JULIE

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.

Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.



Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Del 1: Før du starter å bygge/rive

Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens planbestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:

→ **Bygg uten å søke for tilbygg**

→ **Bygg uten å søke for frittliggende bygninger**

Du kan også få hjelp i **Åtte steg fra idé til ferdig søknad**

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



☐ **Bygge** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

☐ **Rive** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

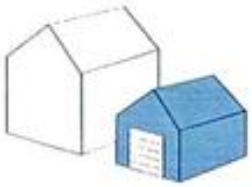
Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

☐ **Kun hoveddel** (f. eks. oppholdsrom, stue, soverom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel)

☐ **Kun tilleggsdel** (f. eks. bod, oppbevaringsrom, uisolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel)

☐ **Både hoveddel og tilleggsdel**

Frittliggende bygning



☒ **Bygge** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte

Rive frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

Hva slags bygning skal du bygge/rive?

☒ Garasje eller uthus til bolig

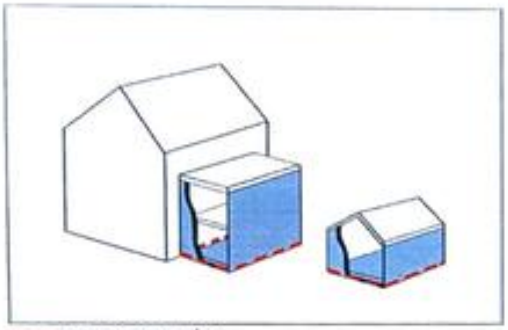
Garasje eller uthus til fritidsbolig

Fiskeri- eller landbruksbygning

Annen type bygning, beskriv

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet.
Arealene skal oppgis som:



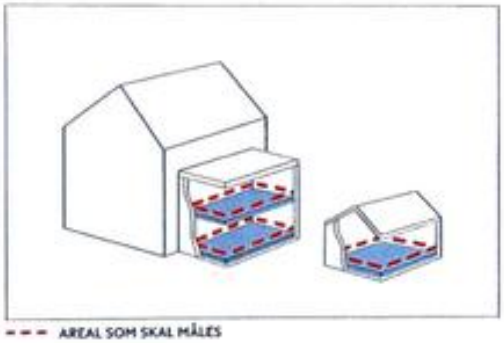
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som platting er
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 2



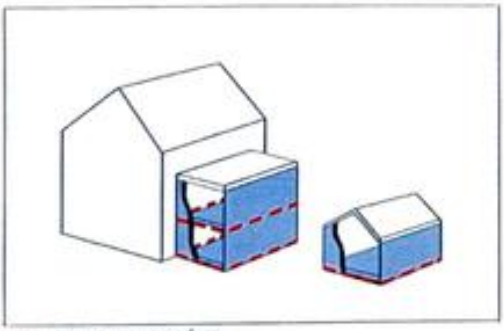
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 4



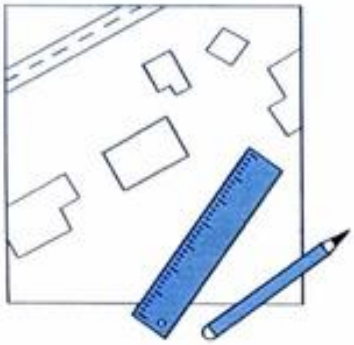
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruttoareal (BTA)

Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

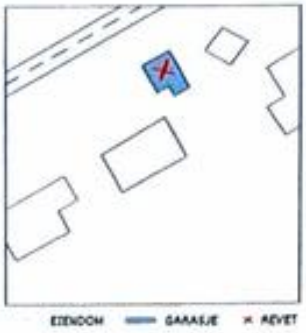
- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
  - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti
  - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet

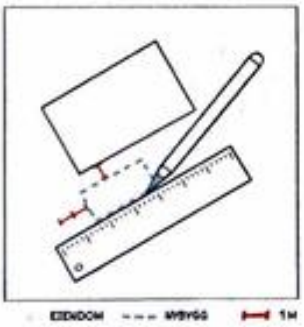


1 Finn fram et kart over eiendommen din.

Du kan bruke:
- situasjonskart fra kommunen
- kart fra kommunens nettside
- kartutsnitt fra → seeiendom.no



2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.



3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.

Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:
- nærmeste nabogrense
- nærmeste bygning på egen eiendom



4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet:

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1 etg	BTA 2 etg
m²	m²	m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
39 m²	34,8 m²	37,2 m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive: 18 11 2024

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse: Gullhellaveien 14A

Postnr/sted: 1386 / ASKER Kommune: ASKER

Gårdsnr: 61 Bruksnr: 132 Festenr: — Seksjonsnr: —

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn: JULIE HVIDSTEEN

E-post: Julie.hvidsteen@outlook.com

Telefon: 97166874

Mobil: — " —

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

X Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

G. Underskrift

Dato: 7.7.2026

Underskrift: Julie Hvidsteen

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

HVIDSTEEN JULIE
Gullhellaveien 14A
1386 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2024/1756-8	61/132/0/0	14.11.2024

Delegasjonssak 2253/24

61/132 Gullhellaveien 14A - Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.11.2024.

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

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

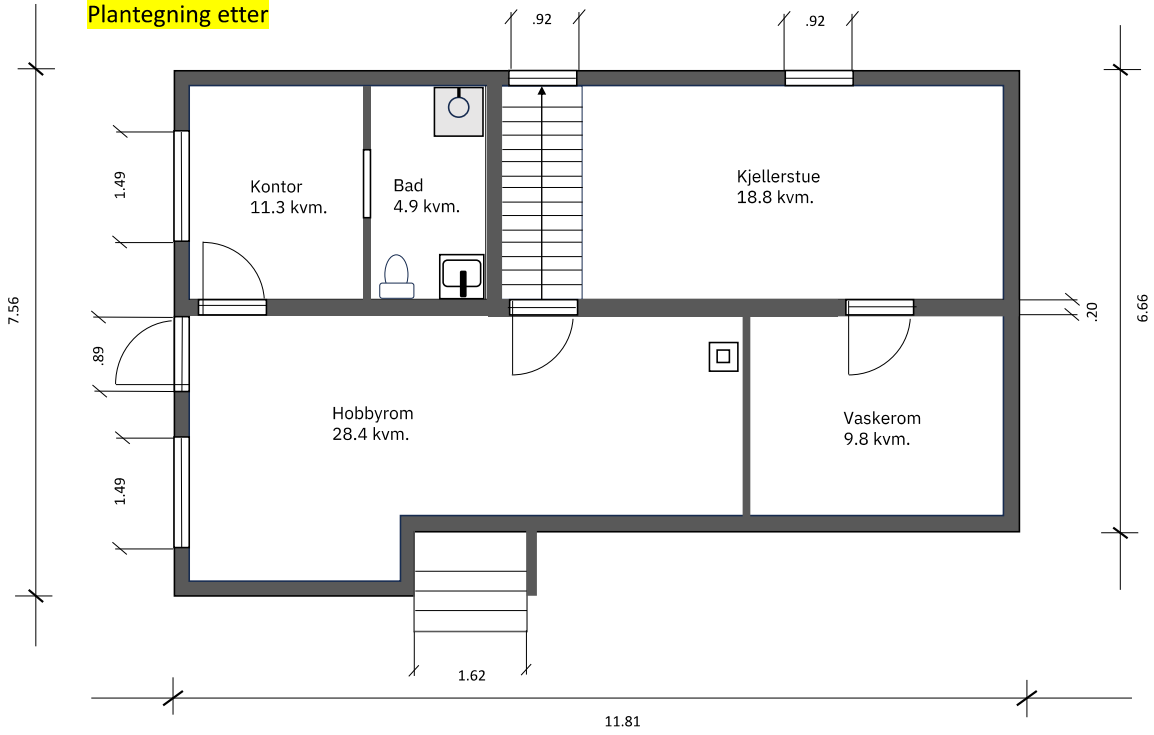
Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler

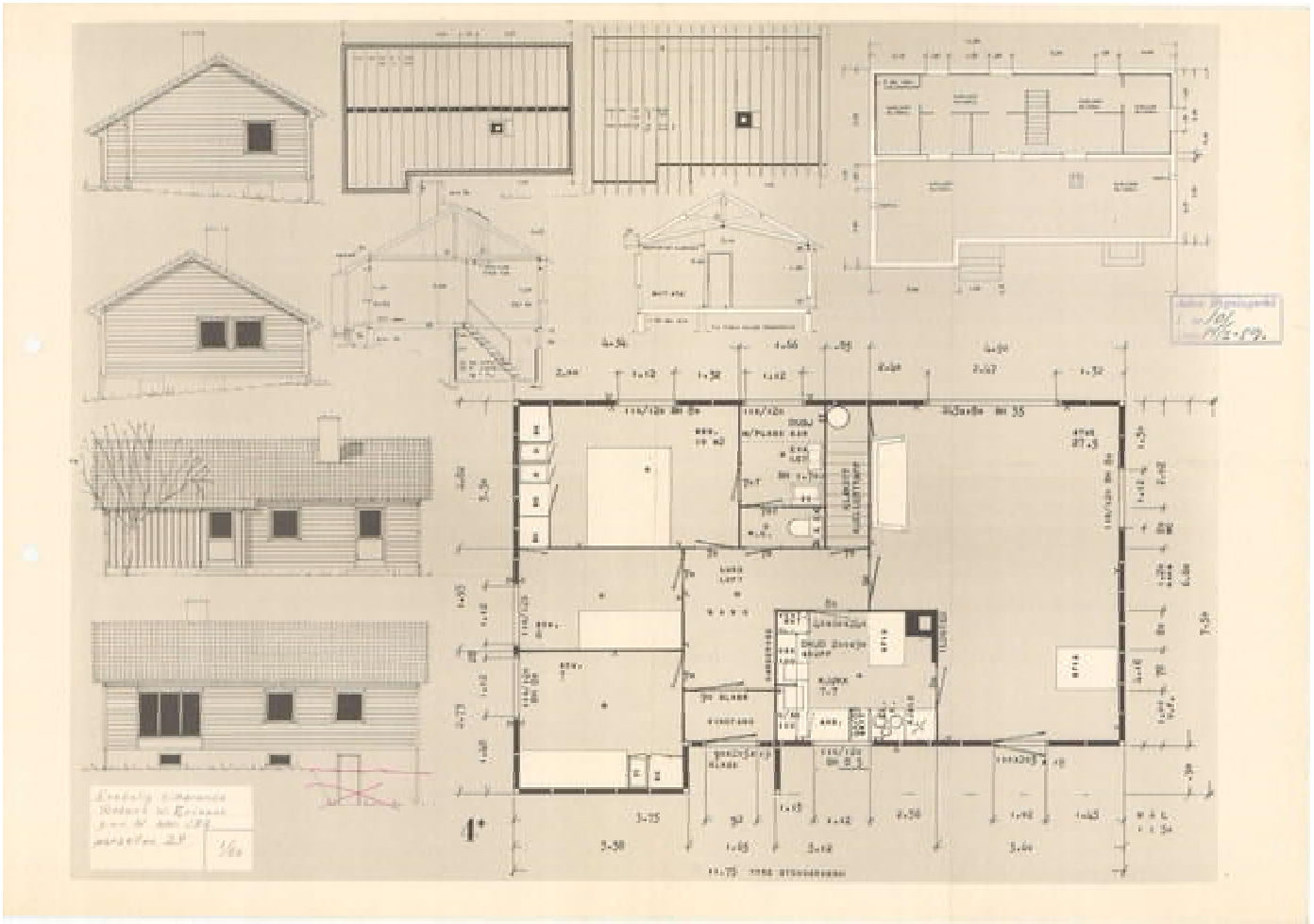
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
HVIDSTEEN JULIE

Plantegning etter



1:100



Utskriftsdato: 07.08.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	132	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullhellaveien 14A, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	7 573,45 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	9 584,40 kr
Vann	7 201,91 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.

Utskriftsdato: 07.08.2026

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.**	61	**Bruksnr.**	132	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullhellaveien 14A, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 711 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 711 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220151
Navn	Gullhella
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/335/151_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 710 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

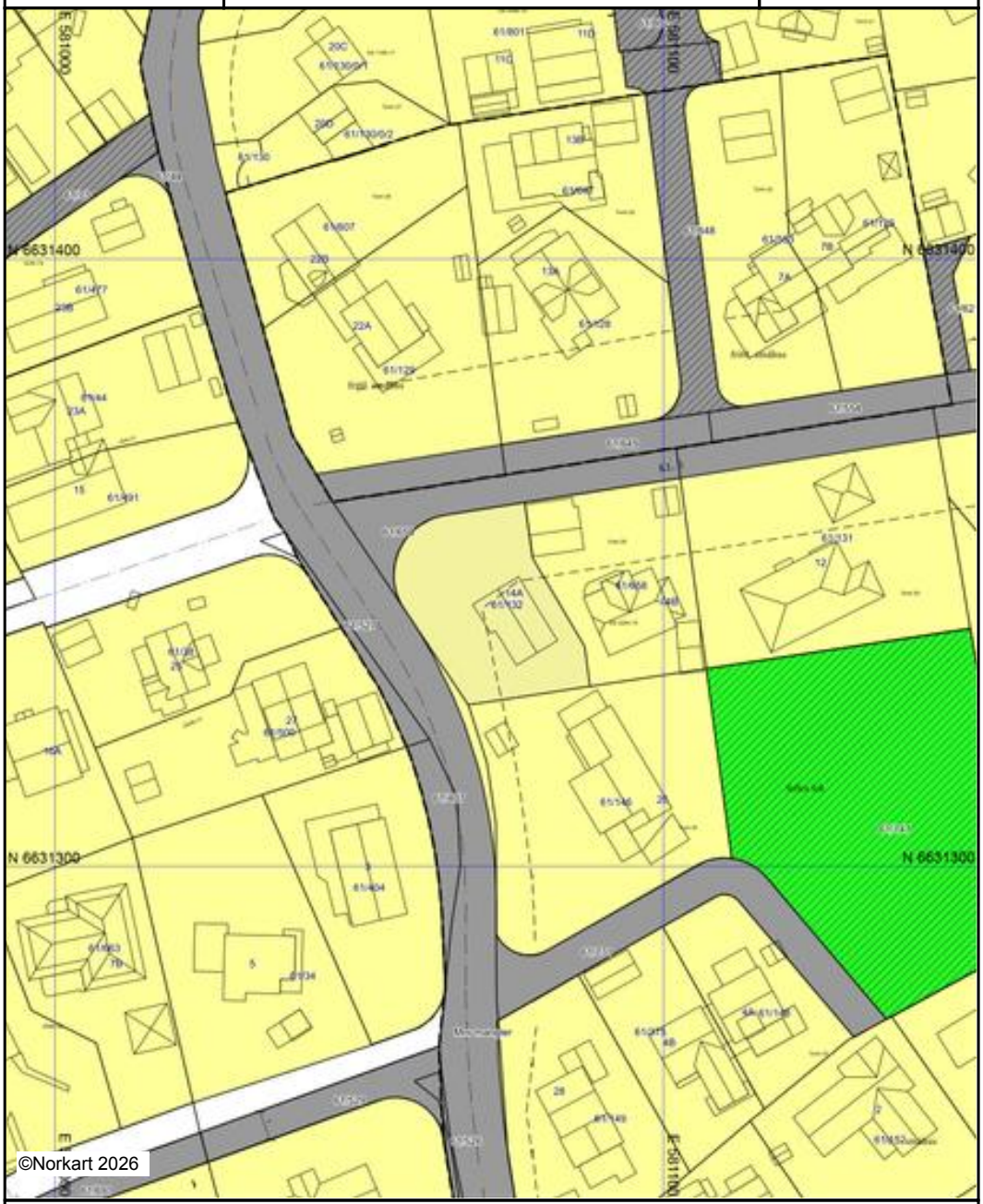
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/132
Adresse: Gullhellaveien 14A
Dato: 07.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

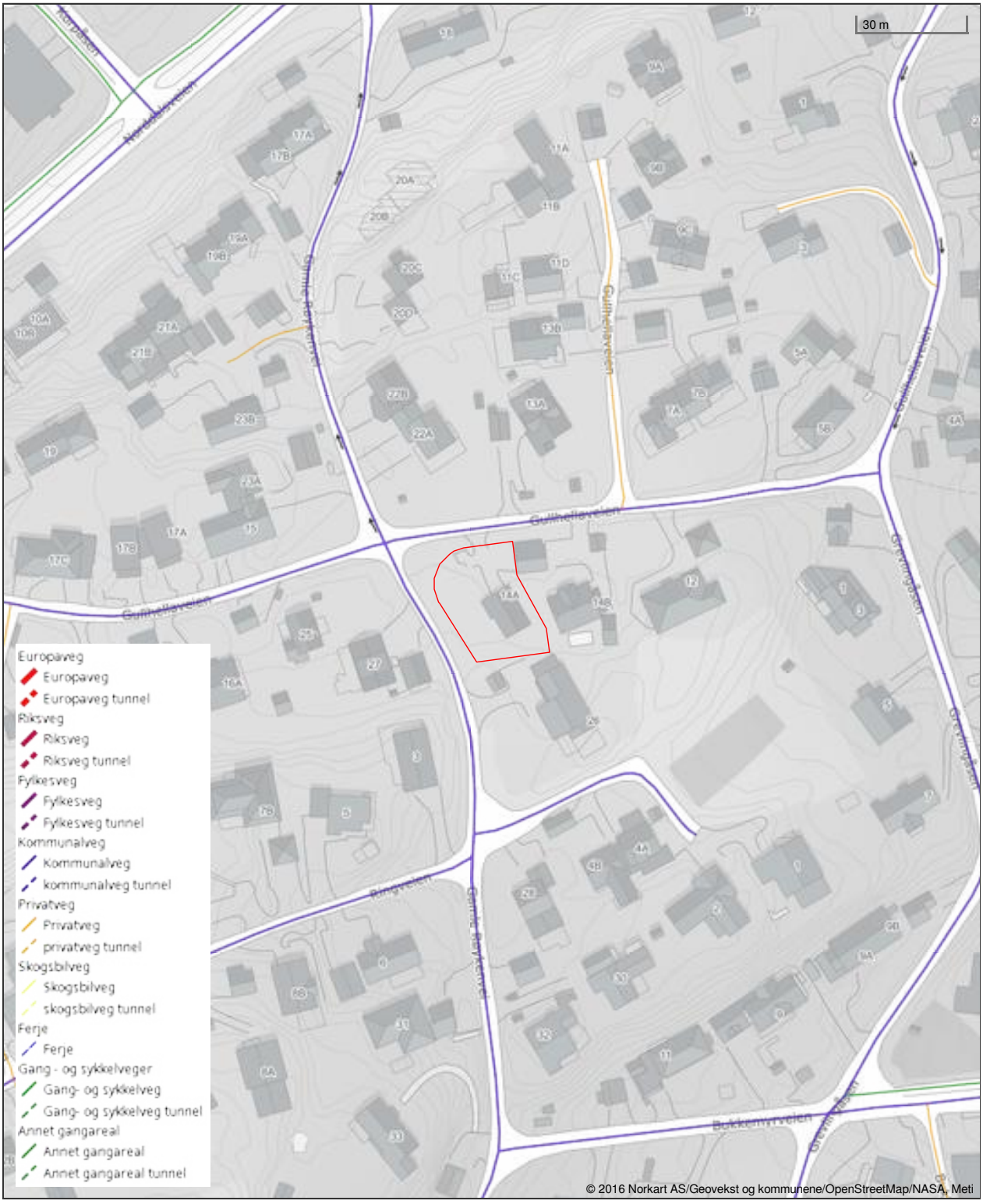
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 07.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/132//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 61/132
Adresse: Gullhellaveien 14A
Dato: 07.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

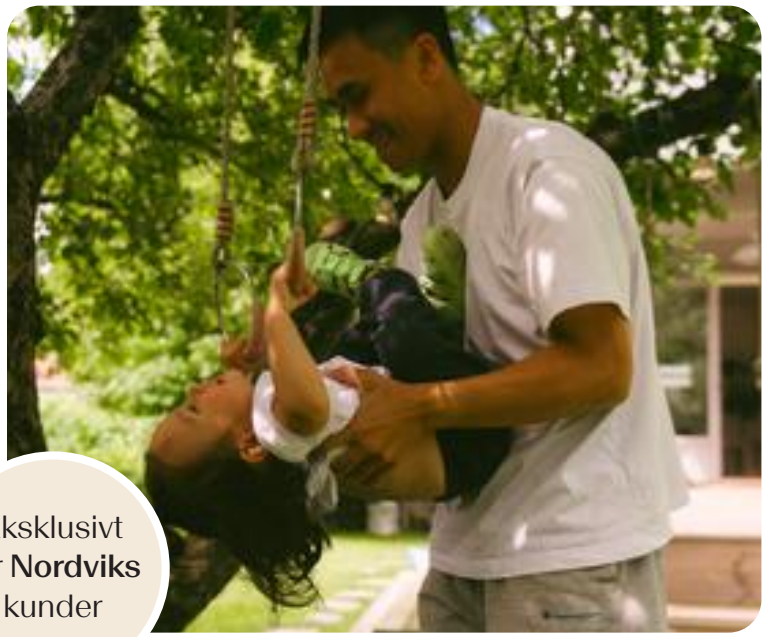


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0170/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gullhellaveien 14A 1386 ASKER
Matrikkel: Gnr 61, bnr 132 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668