

Klokkerjordet 17



Velkommen til

Klokkerjordet 17



Salgsoppgaven produsert 29. april 2025

Øvre Vakås / Hvalstad

Oppgradert familiebolig i rolig nabolag med 3 soverom, 2 bad og garasje. Nærhet til skole, tog, butikk og turmuligheter

Prisantydning	8 350 000,-
Omkostninger	229 300,-
Totalpris	8 579 300,-
BRA-i	174 kvm
Totalt BRA	174 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1960

Megler	Hege Jøldal
Telefon	976 78 363
E-post	h.joldal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Klokkerjordet 17, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

Boligen ligger i et fredelig og barnevennlig område i Asker. Det er gangavstand til skole, barnehage, tog og butikk. Nær flotte turområder som Leikarvollen og Semsvannet, samt kort vei til fjorden.

Boligen er betydelig oppgradert siden 2015 med nytt elektrisk anlegg i store deler av boligen, rør-i-rør system, byttet de fleste vinduer og dører. Nytt kjøkken, bad og eikegulv m/varmefolie i 1. etasje. Overflater i i 2. etasje er pusset og malt, gulvene ble slipt. Ny platting, rehabilitert pipe og ny peis, samt utvendig maling og montert markise.

Høydepunkter:

- 3 fine soverom
- 2 bad og toalettrom
- Flat hage, perfekt for lek
- God lagringsplass
- 5 min gange til tog og matbutikk
- 1/2 av garasje som deles med nabo

Arealer og innhold

BRA-i:	174 kvm
Totalt BRA:	174 kvm
TBA:	32 kvm

Beskrivelse

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.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 23.04.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kaldloft med tilgang via takluke i gangen som brukes til lagring, og tilgang til to uinnredede loftsrom med tilgang fra soverom med gulvareal på ca. 34 kvm (ikke BRA-areal pga skråtak-høyde).

Innredet rom i kjeller, vaskerom og badstue er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".



Internt bruksareal (BRA-I):
Kjelleretasje 50 kvm: Gang, vaskerom m/badstue, 3 boder, innredet rom/bod4.
1. etasje 83 kvm: Entré, gang, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken og bad.
2. etasje 41 kvm: Gang, bad og 3 soverom.

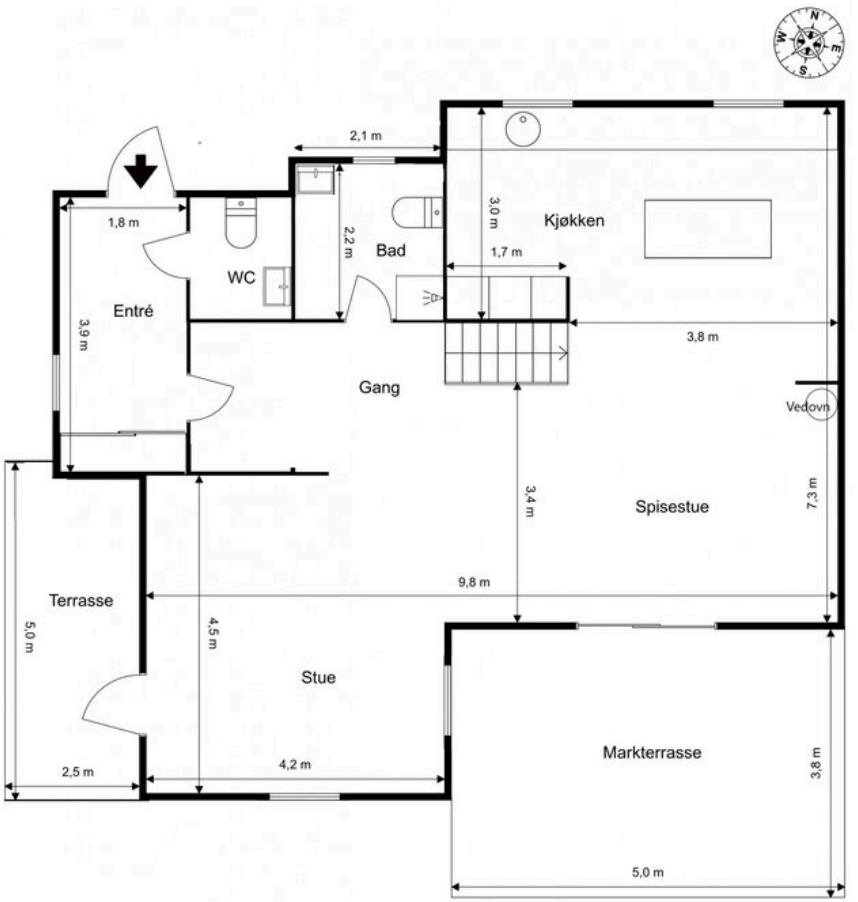
Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje 13 kvm: Vestvendt terrasse ved stue.
1. etasje 19 kvm: Sydvendt markterrasse ved spisestue.

Gulvareal (GUA):
2. etasje 75 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (ALH):
2. etasje 34 kvm.

Klokkerjordet 17, 1395 Hvalstad

1. Etasje

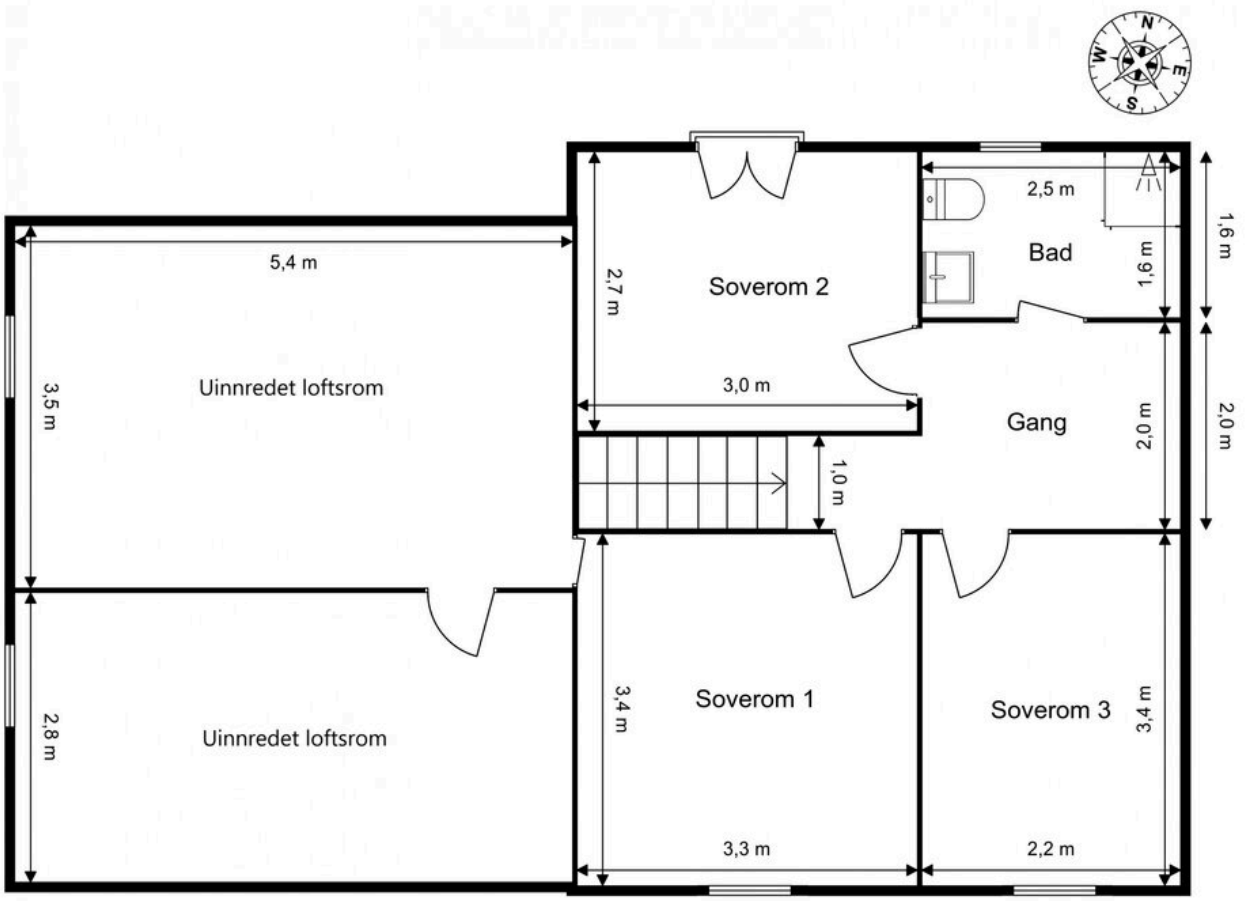


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Klokkerjordet 17, 1395 Hvalstad

2. Etasje

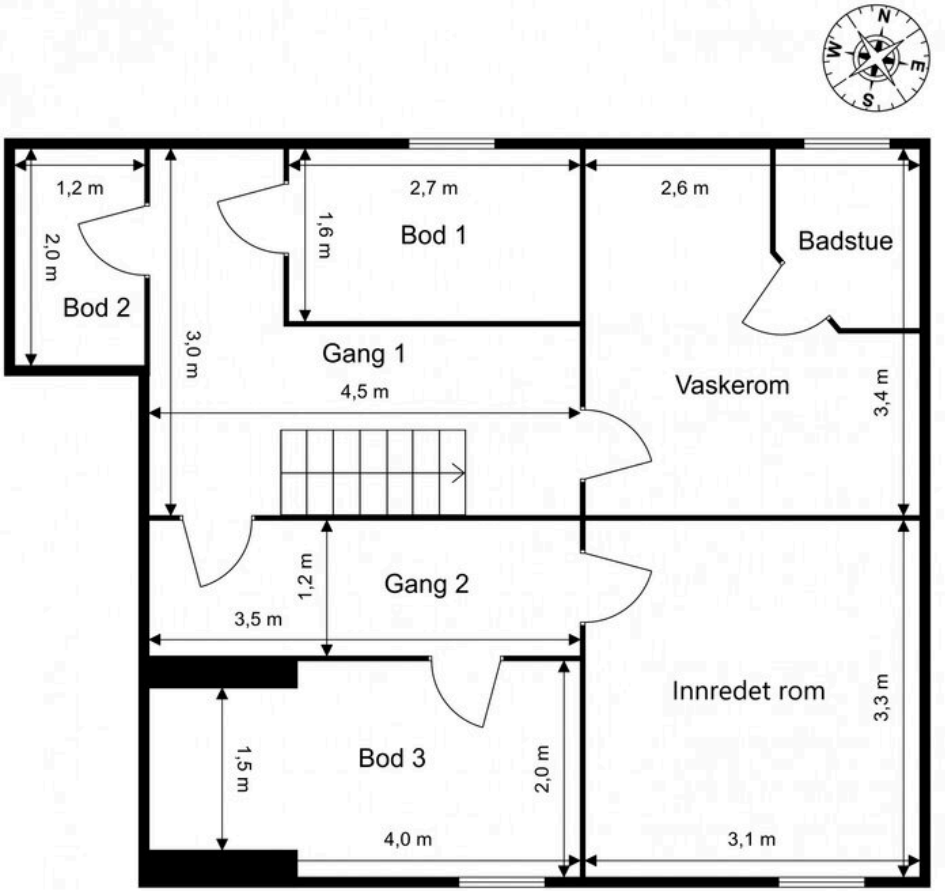


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Klokkerjordet 17, 1395 Hvalstad

Kjeller



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Ditt nye hjem – rom for rom

Entré

Lys og innbydende entré. Gulvet er belagt med store, moderne fliser, og veggene har malte overflater i en nøytral fargetone. I himlingen er det downlights som gir en jevn og god belysning. Det er gulvvarme som sørger for en behagelig temperatur året rundt. Innerst i rommet er det skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Stue og spisestue

Boligen har en åpen og sosial planløsning mellom stue og spisestue, med en gjennomgående lys og lun atmosfære. Begge sonene har parkett på gulv, malte overflater på veggene og malt himling. Det er gulvvarme som gir god komfort.

Stuen er romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og har utgang til en hyggelig terrasse. Spisestuen ligger i direkte tilknytning til stuen og kjøkkenet, med god plass til langbord og sosiale sammenkomster. Spisestuen har også peis som skaper ekstra hygge, samt utgang til til den andre terrassen gjennom skyvedører.

Kjøkken

Stilrent og moderne kjøkken med delvis åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkenet var nytt i 2015 med innredning fra samme år, bestående av hvite, matte fronter og både høyskap og underskap for optimal oppbevaring.

Benkeplaten i eik skaper en varm kontrast mot det minimalistiske uttrykket, og det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps, svingbart blandebatteri i krom – utstyrt med uttrekkbar dusjfunksjon.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble i tillegg etablert en praktisk kjøkkenøy i 2021 som gir ekstra arbeids- og oppbevaringsplass. For økt sikkerhet er det montert både komfyrvakt og aquastopp. Innredningen preges av et tidløst design, og helheten forsterkes av gjennomtenkt belysning med elegante kobberfargede pendellamper over benkeområdet. Store vindusflater gir godt naturlig lysinnslipp.

Toalettrom i 1. etasje

Pent toalettrom i 1. etasje, praktisk plassert i tilknytning til gangen – ideelt for gjester. Rommet ble totalrenovert i 2015 og har fliser på gulvet og malte overflater på veggene, kombinert med malt himling med innfelte downlights. Det er varme i gulvet. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantskap med heldekkende servant og naturlig avtrekk.

Bad i 1. etasje

Stilrent bad etablert i 2015 med moderne materialvalg og funksjonelle løsninger. Rommet har fliser på både gulv og vegger, samt malt overflate og nedsenket himling med innfelte downlights. Det er gulvvarme på badet. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og integrert sidelys, vegghengt toalett med innebygd sisterne, og dusjsone med innfellbare dusjdører i herdet glass. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk.

Bad i 2. etasje

Badet har fliser på gulvet og veggene. I himlingen er det tapet. Det er varme i gulvet. Rommet er utstyrt med servantskap med servant, dusjkabinett og toalett. Badet er av eldre dato, og det er behov for renovering.

Soverom

Boligen har til sammen tre soverom, og alle ligger samlet i 2. etasje. Lyst og romslig hovedsoverom med tregulv og malte overflater på veggene. Fra dette soverommet er det tilgang til et uinnredet loftsrom som gir mulighet for ekstra lagring. De to andre soverommene er fine til barnerom. På det ene soverommet er det en fransk balkong.

Vaskerom med badstue

Praktisk vaskerom etablert i kjeller med funksjonelle løsninger. Gulvet er støpt betong, mens veggene har en kombinasjon av malte og pussede overflater. Himlingen er malt. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, vannmåler, stoppekran samt naturlig avtrekk for ventilasjon. Rom ikke omsøkt/godkjent for varig opphold.

Lagringsplass

Boligen har tre romslige boder i kjelleretasjen, samt adkomst til to loftsrom over tilbygget.


















































OSLO







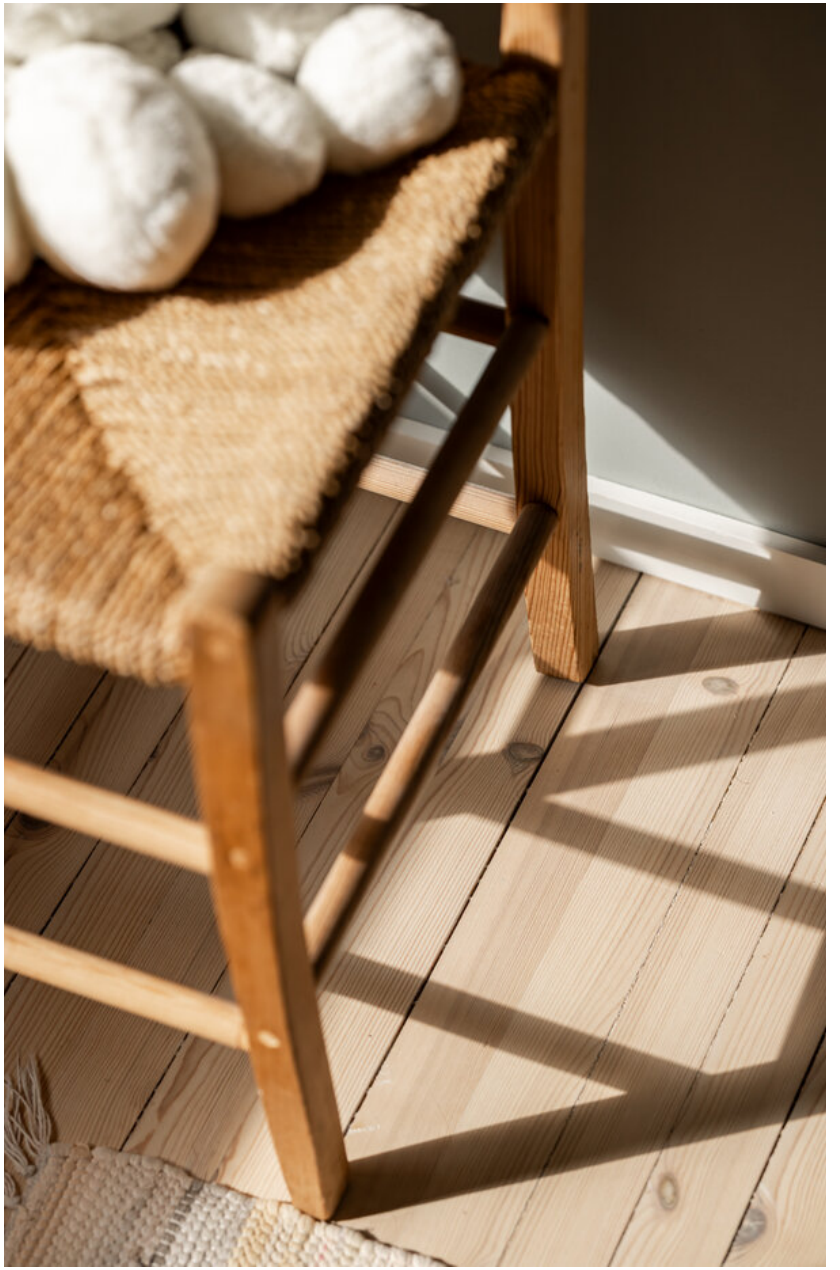
















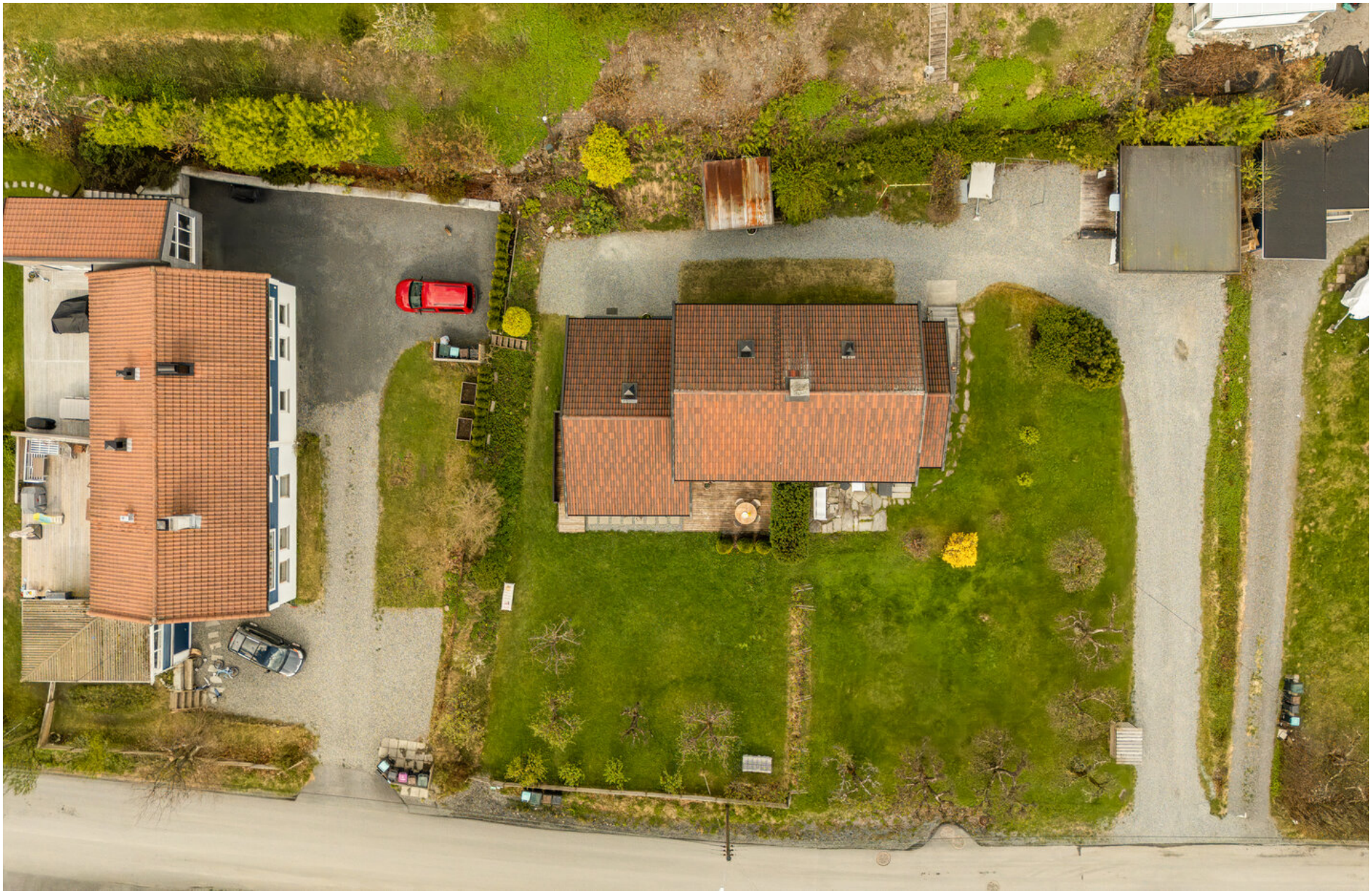



CUBE













Ditt nye nabolag?

Boligen ligger fredelig til i et etablert og barnevennlig område i Asker, i en rolig og hyggelig gate. Området oppleves trygt og trivelig. Her bor både småbarnsfamilier, godt voksne og eldre, og det er en fin blanding som skaper et inkluderende nærmiljø.

I nærområdet finner du både barnehager og skoler, og det er gangavstand til begge deler. Det er kort vei til kollektivtilbud, med ca. 5 minutters gange til nærmeste togstasjon ved Vakås. Toget tar deg effektivt mot både Asker sentrum og Oslo. Langs Slemmestadveien går det også ekspressbuss til Oslo. Daglige innkjøp kan enkelt gjøres ved flere dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Joker, Kiwi og Meny. Joker ligger rett ved togstasjonen, kun 350 meter fra boligen.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Rett i nærheten har du Skaugumsåsen, Semsvannet og Vestmarka, som alle inviterer til turer i vakker natur. Fra Vakås er det tilgang til et nettverk av stier og skiløyper videre innover i Vestmarka. Solli gård er et perfekt utgangspunkt for lengre turer, blant annet til Hovdehytta som byr på nydelig utsikt over landskapet. Ellers er Semsvannet et naturlig valg for både fotturer, skiturer og pikniker, og området er kjent for sin vakre natur og sitt historiske preg. Eiers favoritturer i området inkluderer Leikarvollen, de lokale stiene samt besøk til Asker museum.

Det er også kort avstand til flere populære kystområder, som bademuligheter på Holmenskjæret, båthavner, Holmen Fjordhotell og Hvalstrand Bad. Med andre ord, du har kort vei til både sjø og skog, noe som gir varierte aktivitetsmuligheter gjennom hele året.

I tillegg finner du idrettsanlegg og en moderne svømmehall ved Holmen, og Asker sentrum er lett tilgjengelig. Her tilbys et rikt utvalg av spisesteder, butikker, kulturarrangementer, kino og konserter. Trekanten senter kombinerer kjedebutikker og små nisjebutikker, og før julen 2025 åpner det en ny mathall som ytterligere vil berike tilbudet i sentrum.








ANTON SPORT
ARK
PAPPERIET
Lady Shoe
Hälsotorget
JERNIA
SUNKOST
nille
PRINCESS
HOLMEN ZOO
Krogh Optikk
H&M
APOTEK 1
Cubus
coop
mega
Holmen





Klokkerjordet 17

Nabolaget Hvalstadåsen/Brusetkollen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	**15 min** 1.1 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	**17 min** 1.4 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	**20 min** 1.5 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 23 klasser	**27 min** 1.9 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 326 elever, 20 klasser	**7 min** 3.6 km
Asker videregående skole 486 elever	**7 min** 3.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**9 min** 4.5 km

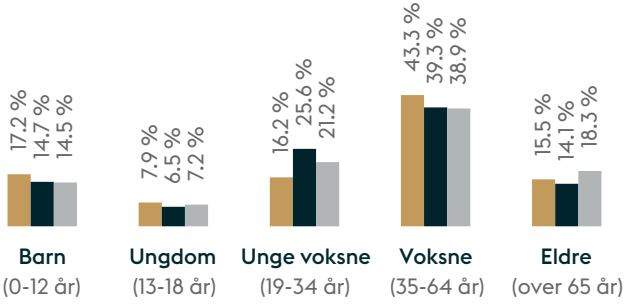
Offentlig transport

Vakåsveien Linje 297	**6 min** 0.5 km
Vakås stasjon Linje L1	**6 min** 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 21.1 km
Oslo Gardermoen	**56 min**

Barnehager

Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	**3 min** 0.2 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	**6 min** 0.4 km
Solgården barnehage (1-5 år) 112 barn	**15 min** 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvalstadåsen/Brusetkollen	1 073	451
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Leikarvollen ballbinge	6 min
Vakåsletta balløkke	6 min
Asker Squash og Fitness	16 min
EVO Asker Sentrum	6 min

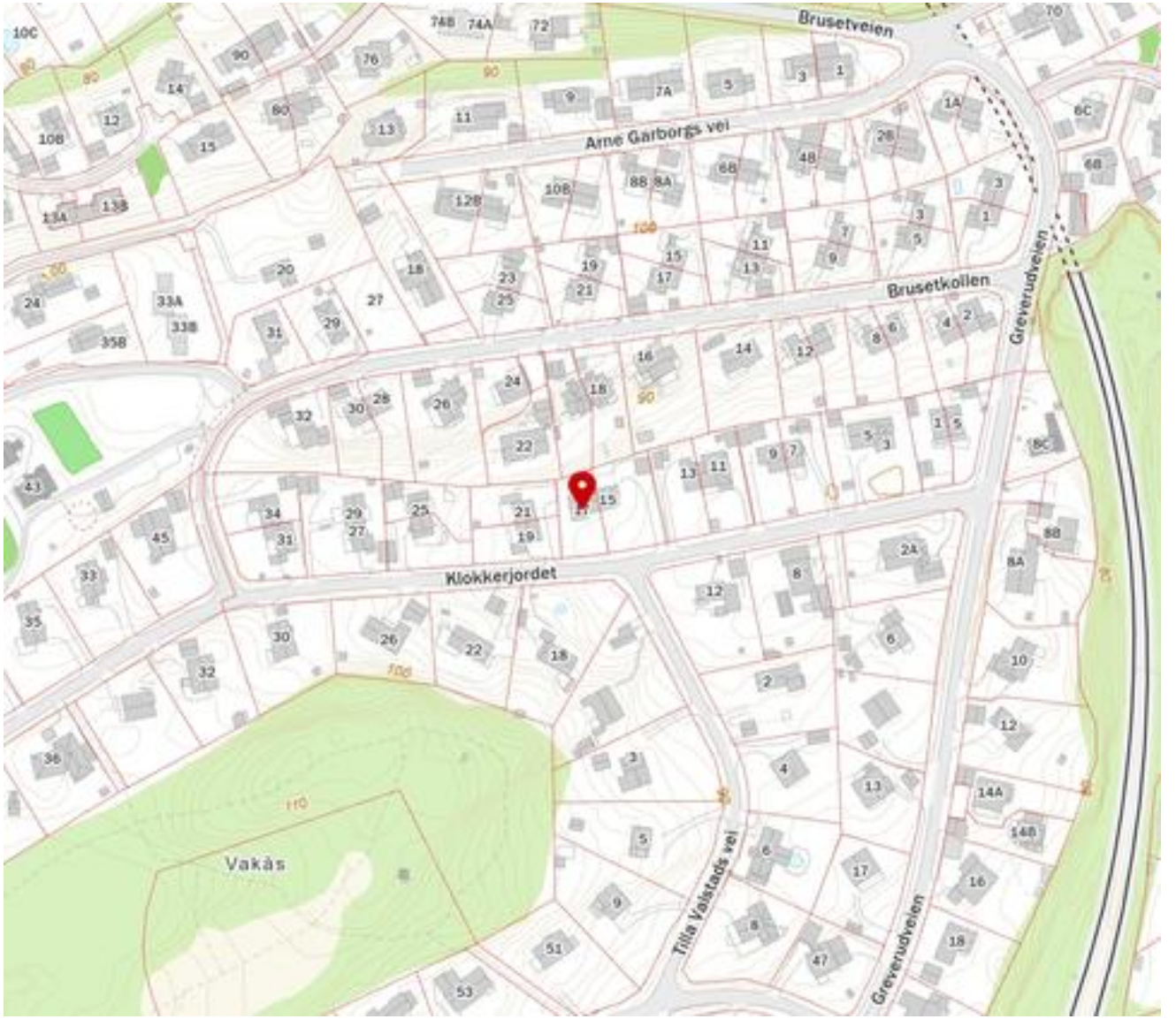
«Et godt sted å vokse opp med trygge gater og naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

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 2025

Informasjon

Klokkerjordet 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0050/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Klokkerjordet 17, 1395 HVALSTAD
Gnr 1, bnr 225 i Asker kommune

Selgere
Magnus Vestheim Kjemperud
Kristina Hauge

Kjøpesum og omkostninger
8 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke Hus* (valgfritt))
208 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
210 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Hus))
229 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Hus))
---
8 560 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Hus))
8 579 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Hus))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Antall soverom
3

Parkering
Eiendommen deler en dobbelgarasje med naboen i Klokkerjordet 15, som er den andre halvparten av tomannsboligen. Hver enhet har en halvpart av garasjen. Garasjen ligger på eiendommen til Klokkerjordet 15, men rettigheten og adkomstveien er regulert av tinglyste avtaler fra 1962 og 1993.
Garasjen har behov for vedlikehold.

Modernisering og påkostninger
2015:
- Nytt elektrisk anlegg i 1. etasje.
- Rør i rør system i 1. etasje og det ble ført videre opp til bad i 2. etasje for tilkobling ved eventuell renovering av dette badet
- Inngangsdøren, innerdører og de fleste vinduene og verandadører ble skiftet i 1. og 2. etasje.
- Nytt gulv med varmefolie i 1. etasje. Eikeparkett av høy kvalitet.

- Nye fliser i gangen med varmekabler.
- Malte overflater vegger og himling i 1. etasje.
- Etterisolerte vegger med 5 cm i 1. etasje.
- Etablert bad i 1. etasje.
- Totalrenovert toalettrom
- Nytt kjøkken

2016:
- Elektrisk anlegg i 2. etasje skiftet ut, med unntak av på badet.
- Veggene i 2. etasje ble glattet og malt. Gulvene ble slipt og overflatebehandlet.

2021:
- Plattingen ble etablert.

2023:
- Pipe ble rehabilitert og det ble satt inn ny peis.

2024:
- Pusset opp eldre platting

I tillegg er huset blitt malt utvendig og det er montert markise.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i april 2015. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Mai-juni 2015 - UAB EJ RENOVACIJA mai-juni 2015 - Oslo membranservice mai-jun 2015 - Rørteknikk VVS AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Mai-juni 2015 - Oslo membranservice.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Mai-jun 2015 - Rørteknikk VVS AS.

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. Pipe: Des. 2023. Reys Peis - Hans Jørgen Rey. Rehab av pipe og montering av ovn. Terasse 2022-2024: Nye terassebord på sør- og vestside.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. 2013 - Boligprospekt 2015: Delvis drenert på nordsiden av huset.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. 2015 - Asker Elektro Service 2015 - Mosking Elektro 2016 - Bærum Elektropartner. 2025 - Elektrikern Asker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 20.03.2025 - Rejler Elsikkerhet AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Mai-jun 2015 - Rørteknikk VVS AS. Nytt rør i rør system.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke - påbygg rundt 1973. Godkjent if. tidligere egenerklæringskjema.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Betydelig oppgradering av 1. og 2. etg. i 2015.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Bom i gulvflis på bad 1 etg.

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. Det ble rapportert noe fukt i kjelleren da vi overtok huset i 2015, men vi har ikke hatt noen problemer med vanninntrenging eller lukt siden da.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Noen skjevheter i gulv i 2. etasje. Riss i mur.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Uteboden er i dårlig stand og bør vurderes revet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. 20.03.2025. Rejlers Elsikkerhet AS. Kontroll av elektrisk anlegg. Stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. - Ikke funnet avvik.

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. 2015 - Boligprospektet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Ved tomtegrensa mot veien (Klokkerjordet) kommer det opp vann ved kraftig nedbør. Renner ned i en kum lenger ned i gata. Røret er antagelig tett.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, herav en kjelleretasje. Byggeår er 1960, senere tilbygget omkring 1973. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført delvis i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er 2-lags isolervinduer.

Avløpsrør av plast og støpejern. Vannledninger av kobber og rør i rør system. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Varmtvannsbereder på 118 liter fra 1991

plassert på vaskerommet. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på bad i 1. etasje.

Takstmann opplyser om at boligen fremstår meget godt vedlikeholdt og holder god standard.

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.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 18
TG-2: 7
TG-3: 1
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3:
- Bad i 2. etasje: Baderommet har generelt slitt overflate og innredning. Støpejernssluk fra byggeår må byttes. Det må etableres nytt tettesjikt/membran. Rommet står foran full oppgradering. Ved baderomsrenovering i 1 etasje ble det trukket "rør i rør" system opp til 2 etasje klar for tilkobling ved eventuell renovering av rommet. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Det opplyses i tidligere salgsoppgave at i 2013 ble det drenert på nordsiden av bygget med totalt ca. 8 løpemeter. Dreneringen på resten av boligen har nådd en alder som gjør tettheten usikker. Indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
- Grunnmur: Riss i grunnmuren. Konstruksjonen oppfyller ikke dagens krav til fuktsperre og isolasjon.
- Rom under terreng: Salt- og kalkutslag på grunnmuren, samt indikert fukt i murflater.
- Toalettrom: Kun naturlig avtrekk.
- Trapp: Manglende håndløper på begge sider av trappen, selv om det ikke var krav da boligen ble oppført.
- Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år gammel med usikker restlevetid.
- Bad i 1. etasje: Hullyd under en flis i dusjsonen, trolig på grunn av utilstrekkelig liming.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Lamper over spisebord
- Lampe i trapp til 2. etasje
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 varmes opp ved bruk av elektrisitet kombinert ved vedfyring. Det er gulvvarme i entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom i 1. etasje, bad i 1. etasje og bad i 2. etasje. I spisestuen er det peisovn.

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. 16 000 til 20 000 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 396,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Velavgift

Årlig velavgift til Vakås Tomtefestelag for benyttelse av friområder ved Leikarvollen. Avgiften er på ca. kr 800-900,- i året.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 253,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 800,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr. 1 550 522,-
Som sekundærbolig: kr. 6 202 087,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 91538460

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 582 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 582,5 kvm. Tomten er opparbeidet med en flott hage med plen, trær og hekk. I hagen er det god plass for lek og trampoline. Selger opplyser om at det er sol på eiendommen fra tidlig morgen til ca kl 19.30 om sommeren.

I 1. etasje har boligen to uteplasser. Uteplassene er belagt med trykkimpregnerte terrassebord. Utenfor stuen er det en vestvendt terrasse på ca 13 kvm. Denne er delvis overbygget og det er montert markise, varmelampe og stikkontakt.

Ved spisestuen er det skyvedører ut til en sydvendt markterrasse på ca 19 kvm. Her er det opparbeidet med hekk som skjermer mot innsyn. Det er direkte adkomst til plenen og langs husveggen er det lagt heller i en sti.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av tomannsboliger og eneboliger.

Skoler og barnehager

Stiftelsen Rudolf Steinerbarnehagen i Asker
Stiftelsen Tertitten barnehage
Solstad barnehage

Hvalstad barneskole
Torstad ungdomsskole

Hvalstad barneskole utvides til permanent fire-parallells barneskole. Oppstart for byggeprosjektet var høst 2023 med ferdigstillelse vinter 2026. I mellomtiden vil elevene på Hvalstad barneskole transporteres med felles buss til midlertidig skole på Drengsrud (tidligere Asker International School).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 30.11.1961. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Innpussing av kjellervinduer.
2. Montering av rekkverk foran dør 2. etasje.
3. Muring av vegg for vaskerom.
4. Montering av utkast på nedløpsrenner.
5. Zinkbeslag bør forandres ved sløys ved utbygg.
6. Montert list i soverommenes klesskaper må fjernes da den kommer nærmere røkløp enn 23 cm.

Gjenstående arbeider skal utføres innen 01.03.1962.

Det er er uklart om overnevnte arbeider er utført. Kjøper overtar ansvar for dette videre.

Det foreligger byggetegninger for garasjen som er stemplet hos kommunen 27.07.1962, samt tillatelse fra daværende eier av festet grunn om at garasjen føres opp på grenselinjen datert 12.08.1963. Megler har ikke lyktes med å finne midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for garasjen.

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

Boligen er senere tilbygget omkring 1973. Det foreligger tegninger som er stemplet av kommunen i mars 1973. Boligen ble tilbygget med utvidelse av stue, entré, toalettrom og gang. Det foreligger ferdigattest for tilbygget datert 24.02.1977.

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.

Innredet rom i kjelleren, vaskerommet og badstuen er opprinnelig byggemeldt som disp. rom/vedbod/bryggerhus og er ikke omsøkt eller godkjent til rom for varig opphold. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Vakås/Haugbo (id 02201) datert 03.05.1958.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse, iht. Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

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.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 5276, tinglyst 17.12.1962, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig - Avtale fra 1962 som omhandlet samvirke mellom de to enhetene i tomannsboligen. Grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Pliktig til å vedlikeholde utvendig. Eierne har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over øvrige deler og foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene mm. Gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter og den felles garasjen som ligger på gnr. 1, bnr. 93 (Klokkerjordet 15).

Dagboknr 26254, tinglyst 04.11.1993, type heftelse: Erklæring/avtale. Best. om vedlikehold av ledninger samt garasje - Skjøte for da eiendommen ble kjøpt i 1993. Eierne av gnr. 1, bnr. 93 og 225 (Klokkerjordet 15 og 17) er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og 4 meter bred vei til felles garasje som ligger på eiendommen til Klokkerjordet 15. Eier av Klokkerjordet 17 (denne eiendom) har rett til nødvendig adkomst til sin bolig via 2 meter bred vei på eiendommens nordvestre side over Klokkerjordet 15. Denne servitutten er og registrert som en

rettighet for denne eiendommen da man har adkomstrett over Klokkerjordet 15, gnr. 1, bnr. 93.

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - kr. 3 900,- per stk.

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2025

Megler

Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Klokkerjordet 17

Klokkerjordet 17
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1960
BRA: 174 m^2
BRA-i: 174 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	18	7	1	0

Supertakst
GNR: 1 BNR: 225
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Klokkerjordet 17
1395 Hvalstad

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28352

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Baderom 2 etg.

Oppsummering

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Rommet med overflater og innredning er generelt slitt.
Sluk på rommet er en støpejerns sluk fra byggeår og må byttes (TG3).
Ved baderomsrenovering i 1 etg ble det trukket "rørirør" system opp til 2 etg klar for tilkobling ved eventuell renovering av rommet.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring på resten av boligen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Bygget er fundamentert til antatt faste masser/fjell. Det er støpt betongguly på antatt uisolert, kultet og fast grunn. Dagens krav til isolasjon og fuktsikring er strengere enn når bygget ble oppført. Det registreres riss i grunnmuren. Det er satt TG2 grunnet alder og at konstruksjonen ikke holder dagens krav til fuktsperre og isolasjon.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på begge sider av trappen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Baderom 1 etg.

Oppsummering av overflater

Det ble registrert hullyd under en flis i dusjsonen. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Flis med hulllys bør tas opp og limes på nytt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger	
Huset ble utvidet med tilbygg i 1973. Det dreier seg om entre, WC, gang og deler av stue.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.4.2025	**23.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kristina Hauge**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Magnus Vestheim Kjemperud**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Klokkerjordet 17, 1395 Hvalstad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**1**	Bruksnr:	**225**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1960** - Boligen ble utvidet i 1973.						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen fremstår meget godt vedlikeholdt og holder god standard. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført delvis i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er 2-lags isolervinduer.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Hele 1 etg ble total rehabilitert. Nytt elektrisk anlegg i 1. etg. Rørirør system i 1. te etg ble etablert og det ble ført rørirør opp til baderom i 2. etg. klar for tilkobling ved en eventuell oppgradering av rommet. Inngangsdøren, innerdører og de fleste vinduene og verandadører ble skiftet i 1. og 2. etg. Nytt gulv med varmefolje, nye fliser i gangen med varmekabler og malte overflater vegger og himling. Etterisolerte vegger med 5 cm i 1.etg. Baderom i 1 etg ble etablert og WC ble totalrenovert. Nytt kjøkken ble montert.	Ja

2016	Det ble gjennomført følgende arbeid i 2. etg: Det elektriske anlegget ble skiftet ut (med unntak av baderom). Veggene ble glattet og malt. Gulvene ble slipt og overflatebehandlet.	Ja
2021	Plattingen ble etablert.	Nei
2023	Pipe ble rehabilitert og det ble satt inn ny peis.	Ja
2024	Terrassen ble renovert.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	50	50	0	0	0
1. etasje	83	83	0	0	32
2. etasje	41	41	0	0	0
Totalt m²	**174**	**174**	**0**	**0**	**32**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	75	41	34
Totalt m²	**75**	**41**	**34**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	50	26	24	Gang, vaskerom m/badstue.	3 boder, innredet rom/bod4.
1. etasje	83	83	0	Entre, gang, WC-rom, stue, spisestue, kjøkken og baderom.	
2. etasje	41	41	0	Gang, baderom og 3 soverom.	
Totalt m²	**174**	**150**	**24**		

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en lukket garasje på ca. 16 m2, i samme frittstående bygg med naboen. Kaldloft med tilgang via takluke i gangen som brukes til lagring, og tilgang til to uinnredede loftsrom med tilgang fra soverom med gulvareal på ca. 34 m2 (ikke BRA-areal pga skråtak-høyde). Vestvendt terrasse på ca. 13 m2 og sydvendt markterrasse på ca. 19 m2. Eiertomt på ca. 583 m2.
Loftet har delvis skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at i 2013 ble det drenert på nordsiden av bygget med totalt ca. 8 løpemeter.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring på resten av boligen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser, Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Bygget er fundamentert til antatt faste masser/fjell. Det er støpt betonggulv på antatt uisolert, kultet og fast grunn. Dagens krav til isolasjon og fuktsikring er strengere enn når bygget ble oppført. Det registreres riss i grunnmuren. Det er satt TG2 grunnet alder og at konstruksjonen ikke holder dagens krav til fuktsperre og isolasjon.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en vestvendt terrasse med utgang fra stue på ca. 13 m2, og en sydvendt markterrasse med tilgang fra spisestue på ca. 19 m2. Fransk balkong på soverom2. Uteplassene er med trykkimpregnerte terrassebord. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Varmeelement er montert i terrassen. Rekkverk i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I 2024 ble terrassen renovert og markterrassen etablert.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Den franske balkongen på soverom2 har rekkverk som må rettes for bedre personsikkerhet (TG2). Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med slette malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduene i 1 etg og 2 etg er fra 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fasade ble overflatebehandlet i 2020.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med skrutrekker for kontroll av råteskader. Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon rundt hele boligen pga kort avstand til bakken.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

Det ble registrert tegn til fukt, men med bruk av fuktmåler måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp ble ifølge tidligere salgsoppgave skiftet i 2012.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
I tidligere salgsoppgave opplyses det at det ble lagt nytt tak i 2012.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble ifølge tidligere salgsoppgave skiftet i 2012.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Utstyr på tak

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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Stål
Teglpipe, rehabilitert med stålrør på innsiden. Stålrøret ble montert i 2023.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin. kjøleskap og frys. Kjøkkenøy er fra 2021. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Huset ble utvidet med tilbygg i 1973. Det dreier seg om entre, WC, gang og deler av stue.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998 og det vil derfor ikke være mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Påbygget fra 1973 har ferdigattest datert 24. feb. 1977, fra Asker bygningsvesen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.17 Trapp



Innvendig kjellertrapp er en åpen tretrapp.



Innvendig trapp er en lukket eiketrapp.

Beskrivelse	
Innvendig trapp til kjelleren er en lukket tretrapp fra byggeår, trappen til 2 etg er en tretrapp i eik.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Det mangler håndløper på begge sider av trappen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering i 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i vaskerom.

6.19 Vannledninger



Rørfordelerskap rørirør system.



Kursfortegnelse rørirør system.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet til Rørirør system i 1 og 2 etg i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.20 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	**TG-0**

Det er gjennomført en elkontroll av det lokale el-tilsyn ELVIA, datert 20.03.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.21 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
1991	
Størrelse	
118 lt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

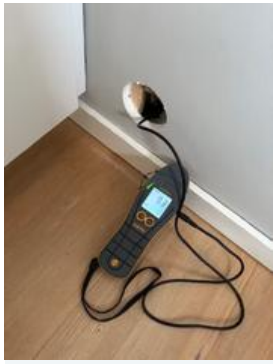
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.23 Våtrom: Baderom 1 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsonen.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble etablert i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det ble registrert hullyd under en flis i dusjsonen. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.	
Anbefalte tiltak overflater	
Flis med hulllys bør tas opp og limes på nytt.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og sidelys, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Badekar med glass skillevegg. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra kjøkken ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet samt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.24 Våtrom: Baderom 2 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom TG-3

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Rommet med overflater og innredning er generelt slitt. Sluk på rommet er en støpejerns sluk fra byggeår og må byttes (TG3).
Ved baderomsrenovering i 1 etg ble det trukket "rørirør" system opp til 2 etg klar for tilkobling ved eventuell renovering av rommet.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig

Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hauge, Kristina	9578-5995-4-545256	2025-04-06 21:23:36
Kjemperud, Magnus Vestheim	9578-5999-4-2087294	2025-04-06 21:18:49

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
6. apr. 2025

Oppdragsnummer
33-0050/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klokkerjordet 17, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kristina Hauge, Magnus Vestheim Kjemperud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2015

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: 91538460
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: mai-juni 2015 - UAB EJ RENOVACIJA mai-juni 2015 - Oslo membranservice mai-jun 2015 - Rørteknikk VVS AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: mai-juni 2015 - Oslo membranservice

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: mai-jun 2015 - Rørteknikk VVS AS

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: Pipe: Des. 2023. Reys Peis - Hans Jørgen Rey. Rehab av pipe og montering av ovn. Terasse 2022-2024: Nye terassebord på sør- og vestside

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013 - Boligprospekt 2015 Delvis drenert på nordsiden av huset

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 - Asker Elektro Service 2015 - Mosking Elektro 2016 - Bærum Elektropartner 2025 - Elektrikern Asker

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 20.03.2025 - Rejler Elsikkerhet AS

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: mai-jun 2015 - Rørteknikk VVS AS. Nytt rør i rør system.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke - påbygg rundt 1973. Godkjent if. tidligere egenerklæringskjema.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Betydelig oppgradering av 1. og 2. etg. i 2015.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Bom i gulvflis på bad 1 etg.

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 ble rapportert noe fukt i kjelleren da vi overtok huset i 2015, men vi har ikke hatt noen problemer med vanninntrenging eller lukt siden da.

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

Nei

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

Nei

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

Beskriv: Noen skjevheter i gulv i 2. etasje. Riss i mur.

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?
Ja

Beskriv: Uteboden er i dårlig stand og bør vurderes revet.

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: 20.03.2025. Rejlers Elsikkerhet AS. Kontroll av elektrisk anlegg. Stikkprøvekotroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. -Ikke funnet avvik

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? 2015 - Boligprospektet

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: Ved tomtegrensa mot veien (Klokkerjordet) kommer det opp vann ved kraftig nedbør. Renner ned i en kum lenger ned i gata. Røret er antagelig tett.

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: 33-0050/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kjemperud, Magnus Vestheim	2025-04-06	Hauge, Kristina	2025-04-06

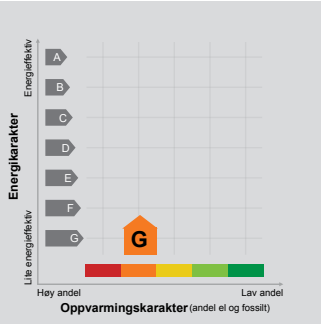
Identifikasjon: bankID Kjemperud, Magnus Vestheim

Identifikasjon: bankID Hauge, Kristina

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

ENERGIATTEST

Adresse	Klokkerjordet 17
Postnummer	1395
Sted	HVALSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	225
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149852255
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111961
Dato	28.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 19 547 kWh pr. år

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

19 459 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	67 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av kaldt loft

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 7: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Brukertiltak

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 23: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 27: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Vedr. gnr. 1 bnr. 93. tomt nr. 24. Tomannsbolig.
Eier. Andreas Pee og J.E.Smestad.

Det gis herved midlertidig tillatelse til at ta ibruk ovenfor - nevnte eiendom på betingelse at gjenstående arbeider blir utført innen 1.mars 1962.

Gjenstående arbeider pr 30/11 - 1961.

1) Innpussing av kjellervinduer.
2) Montering av rekkverk foran dør 2.etasje.
3) Muring av vegg for vaskerom.
4) Montering av utkast på nedløpsrenner.
5) Zinkbeslag bør forandres ved sløys ved utbygg.
6) Montert list i soverommenes klesskaper må fjernes da den kommer nærmere røkløp enn 23 cm.

Asker bygningsvesen 30.november 1961.

Reidar Gudim

Reidar Gudim

Harald Monsen

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gnr. 1, bnr. 225, Klokkerjordet 17.		-	-	-

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	bolighus	21/3-73	dato 4/4-73 sak -

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jan Erik Smestad,	Klokkerjordet 17, 1370 Asker	-

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Herr Knut Bakken	Orestien 17, 1370 Asker.	-

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Herr Even Vestland,	Undelstad terrasse 16, 1370 Asker.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker bygningsvesen, den 24. februar 1977.

Jan Erik Istad.
bygningssjefen

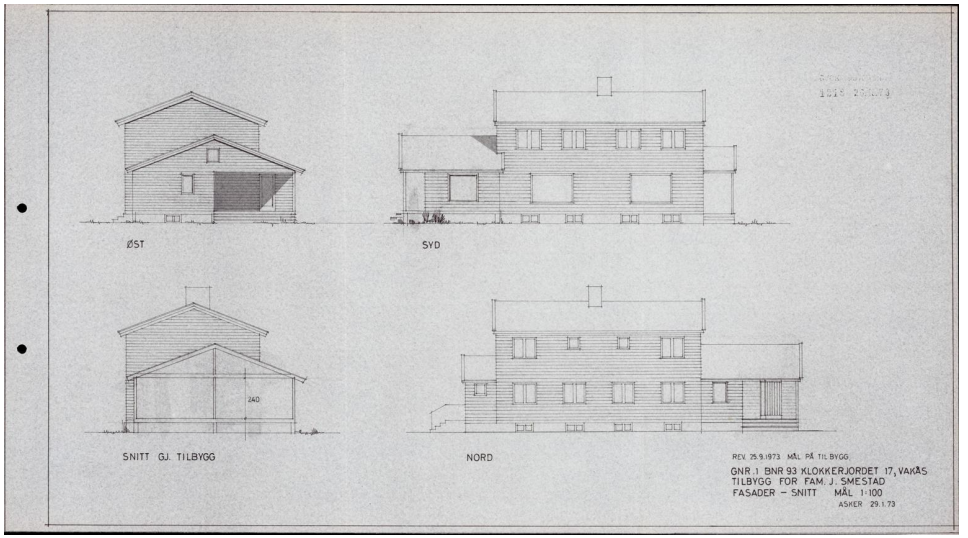
Harald Ass.

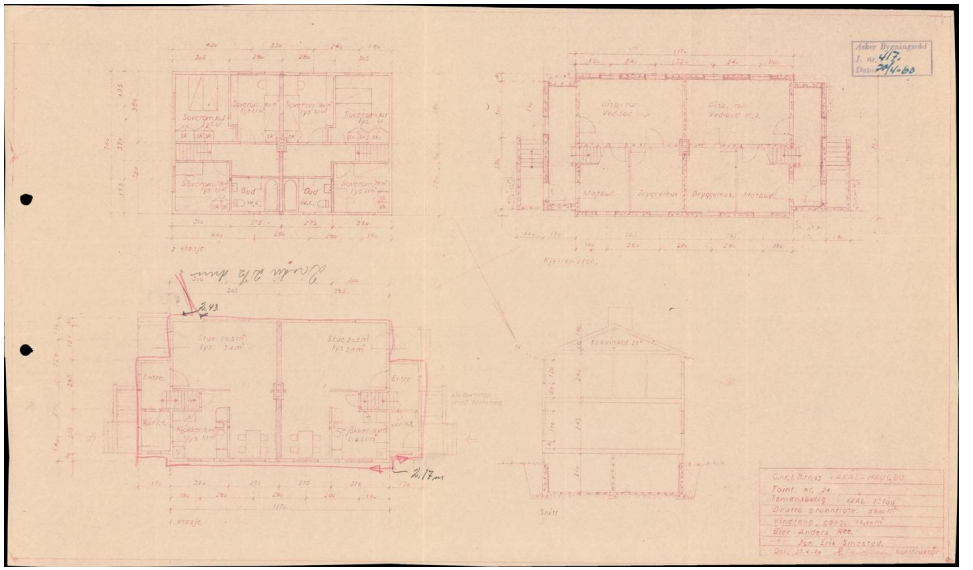
Sendes:

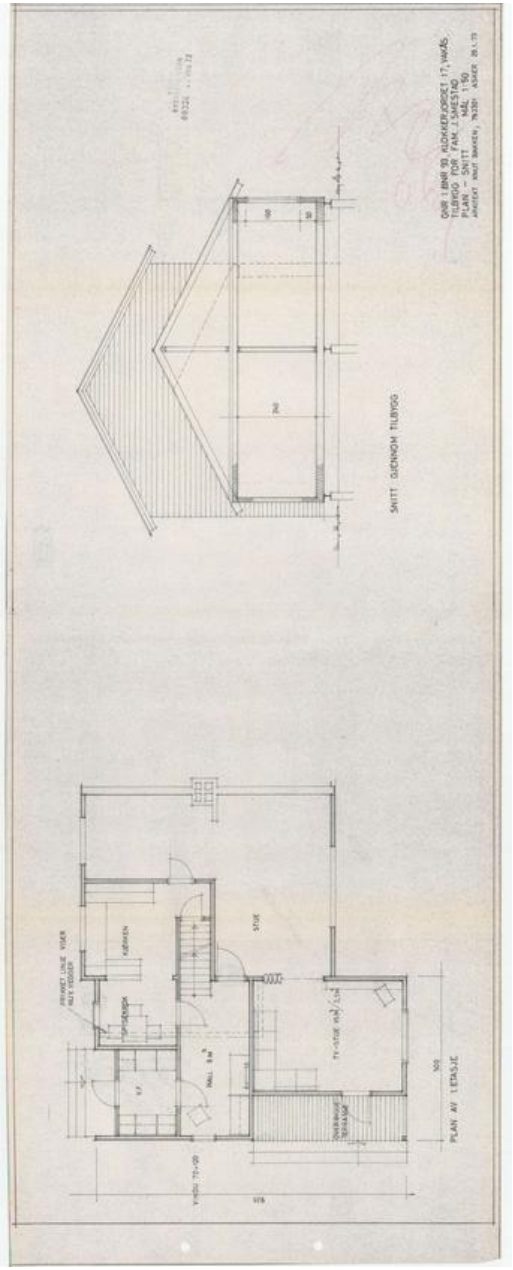
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeldyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KF-skjemasett S-013-05.74 (Normalformularbyrået)
Nr. 2129 Emerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo


ØST
SYD
SNITT GJ. TILBYGG
NORD
REV. 25.9.1973 MÅL PÅ TIL BYGG.
GNR. 1 BNR 93 KLOKKERJORDET 17, VAKÅS
TILBYGG FOR FAM. J. SMESTAD
FASADER – SNITT MÅL 1:100
ASKER 29.1.73


Asker Byggingsråd
J. nr. 417
Dato 29/4-60



Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/225
Adresse: Klokkerjordet 17
Dato: 06.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Asker kommune

Ledningskart

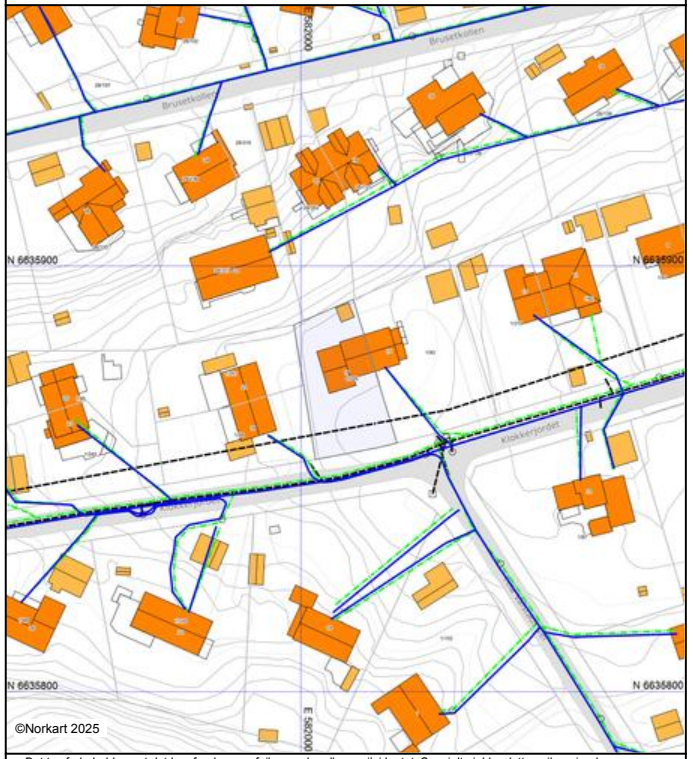
Eiendom: 1/225
Adresse: Klokkerjordet 17
Dato: 06.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

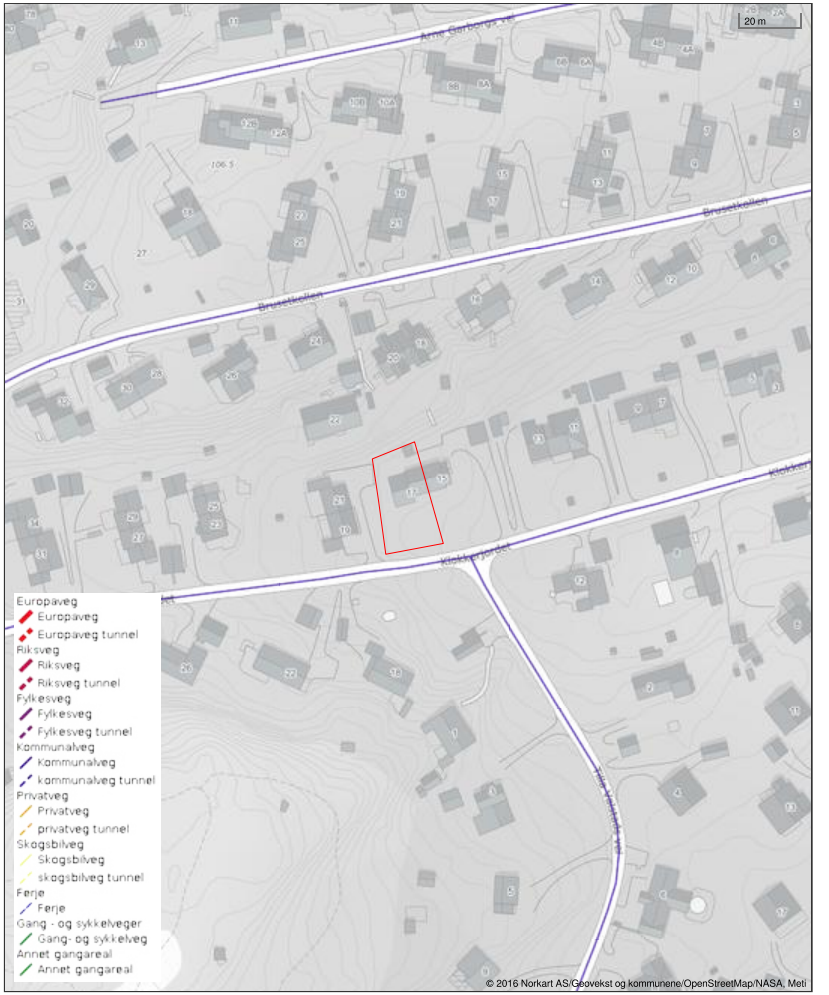
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 06.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 1/225//



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

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/225
Adresse: Klokkerjordet 17
Dato: 06.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 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.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0050/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Klokkerjordet 17 1395 HVALSTAD

Betegnelse: Gnr 1, bnr 225 i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no