

Solstadveien 28



Velkommen til

Solstadveien 28



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Hvalstad / Asker

Innholdsrik enebolig over 2 plan - Solrike uteplasser og hage for hele familien - Dobbelgarasje - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	9 730 000,-
Omkostninger	263 800,-
Totalpris	9 993 800,-
BRA-i	174 kvm
Totalt BRA	239 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1983

Megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no
Megler 2	Julie Danielsen
Telefon	994 72 853
E-post	j.danielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Solstadveien 28, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Her får du en innholdsrik enebolig over 2 plan med gjennomtenkt planløsning og flere oppgraderinger. Boligen har fem soverom, to stuer, tre bad og et separat vaskerom - godt tilpasset en aktiv familiehverdag. I tillegg byr rommet under garasjen på spennende muligheter. Flere uteplasser med gode solforhold og fin utsikt.

Høydepunkter:

- Etablert utleiedel (Ikke godkjent)
- Kjøkkenet fra 2022
- Stor og flott hage
- Usjenerte uteområder
- Fin utsikt
- Stor dobbelgarasje med rom i u-etg.
- Kort vei til Hvalstad stasjon
- Flotte turområder i umiddelbar nærhet
- Rolig og barnevennlig nabolag
- Flere barnehager i området
- Hvalstad barneskole og Torstad ungdomsskole



Arealer og innhold

BRA-i:	174 kvm
BRA-e:	65 kvm
Totalt BRA:	239 kvm
TBA:	111 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 83 kvm: Entre/gang, baderom, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom.
U. etasje 91 kvm: Bolig: Gang, 2 soverom, bad, vaskerom og bod. Utleiedel består av: Stue, bad/vaskerom, gang, kjøkken og soverom.

BRA-e (eksternt areal):
Garasje (2 plan): Totalt 65 kvm – 34 kvm i 1. etasje og 31 kvm i underetasjen

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 (f.eks. garasje eller utebod).
Innglasset balkong (BRA-B): Omfatter arealet på innglassede balkonger.
TBA (Terrasse- og balkongareal): Dekker åpne områder som terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet inngår ikke i boligens bruksareal.

Arealene er hentet fra tilstandsrapport datert 28.04.2025, utarbeidet av Johannes Barbantonis hos Boligtakstmannen.no v/Linima AS. Oppgitte arealer er målt etter dagens bruk og kan avvike fra godkjente byggetegninger. Vedlagte plantegninger er kun illustrasjoner og er ikke målbare.

BOLIGTAKSTMANNEN

Solstadveien 28, 1395 Hvalstad

1. Etasje

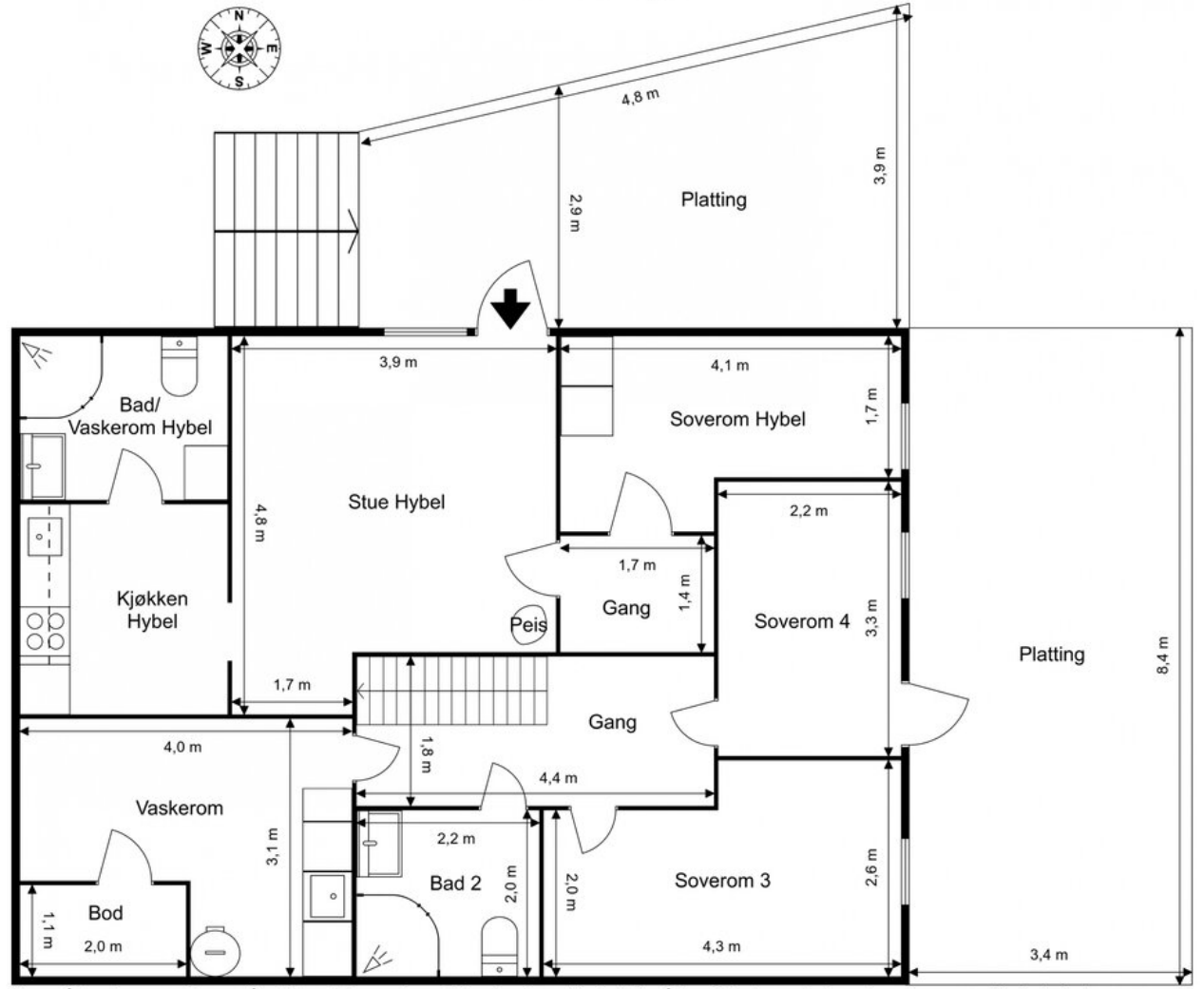


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Solstadveien 28, 1395 Hvalstad

U-etasje



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


23








HVALESTAD







Beliggenhet

Velkommen til Hvalstad!

Solstadveien 28 har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig, etablert og barnevennlig boligområde på Hvalstad i Asker. Her bor du fredelig til, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Det er cirka 10 minutters gange til Hvalstad stasjon, hvor toget går hvert kvarter mot Oslo. Til Nasjonalteatret tar det cirka 36 minutter, og til Asker sentrum kun 6 minutter. Ved stasjonen er det gratis parkeringsplasser, noe som gir stor fleksibilitet for pendlere.

Det finnes flere barnehager i området – tre barnehager ligger i gangavstand – og området tilbyr topp barne- og ungdomsskoler i nærområdet. Hvalstad barneskole, som ligger i kort gangavstand, er for tiden under utvidelse og oppgradering for å møte fremtidige behov.

Nærmiljøet byr på gode servicetilbud. Det er kort vei til Holmen senter, samt gode shoppingmuligheter på Slependen og Sandvika Storsenter. I tillegg byr Asker sentrum på et bredt utvalg av butikker, hyggelige spisesteder, torv med uteservering, kino, teatersal, bibliotek og treningssenter.

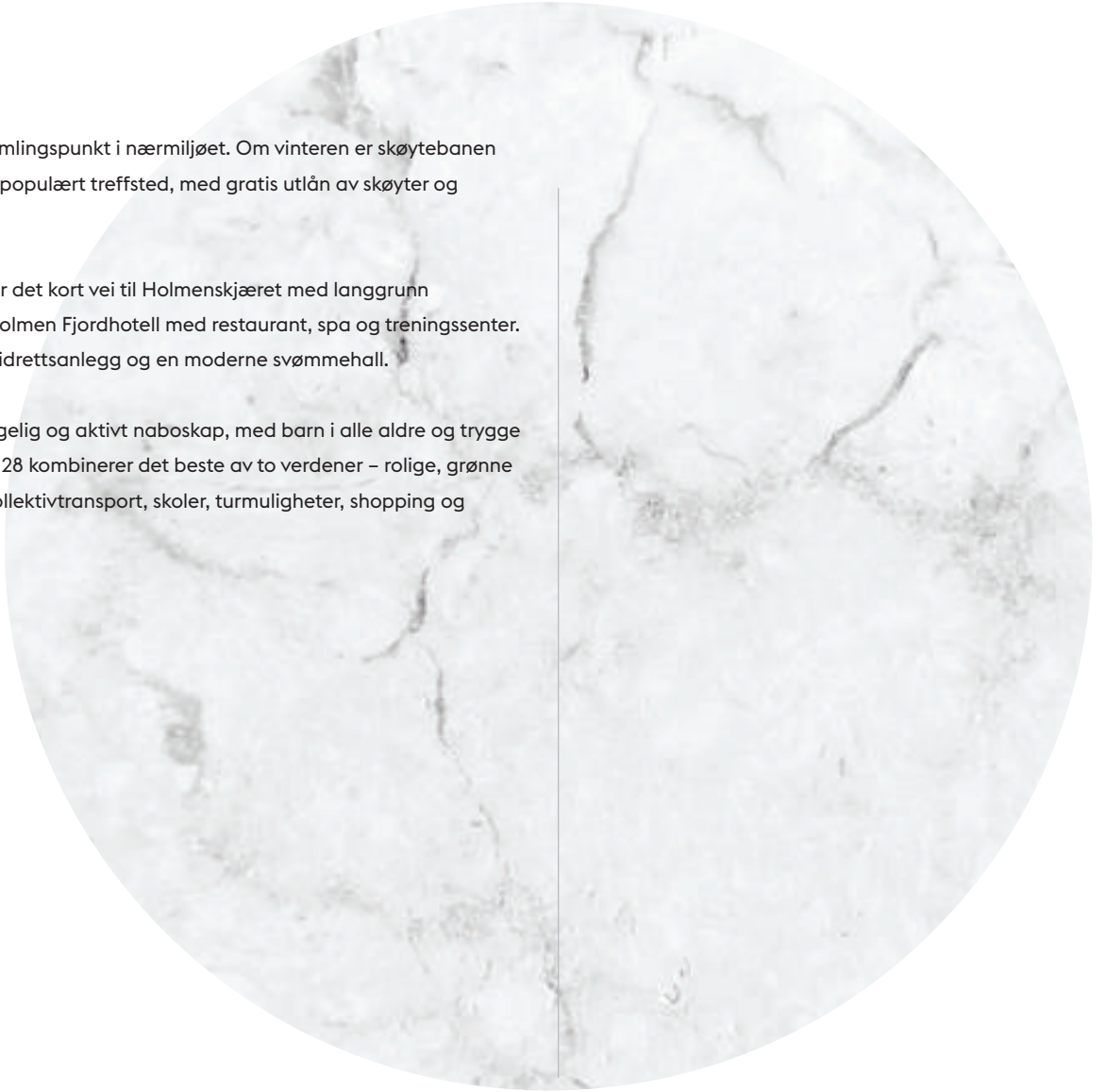
Området byr på fantastiske turmuligheter rett utenfor døren. Fra eiendommen er det kort vei til populære Skaugumsåsen, hvor en flott topptur gir spektakulær utsikt over Oslofjorden, Asker og Bærum. Like ved ligger også Semsvannet, et naturskjønt område som er Asker kommunes 1000-årssted, med vakre omgivelser for fotturer, skiturer og toppturer året rundt. Fra Semsvannet strekker det seg et omfattende sti- og løypenett videre innover Vestmarka, hvor Solli gård er et naturlig utgangspunkt for familievennlige turer. Hovdehytta er et populært turmål med en av Vestmarkas flotteste utsikter. Holmenskogen/Grønlia er også et attraktivt nærturområde med lysløype om vinteren.

En kort sykkeltur tar deg til Hvalstad Aktivitetspark, som ligger ved Hvalstad barneskole. Her finner du kunstgressbane, treningspark, klatreområde og en rullepark tilrettelagt for sparkesykler, rullebrett, rullestoler, rulleskøyter og BMX.

Parken har blitt et viktig samlingspunkt i nærmiljøet. Om vinteren er skøytebanen ved Steinerbarnehagen et populært treffsted, med gratis utlån av skøyter og hjelmer.

For den som søker kystliv, er det kort vei til Holmenskjæret med langgrunn badestrand, båthavn og Holmen Fjordhotell med restaurant, spa og treningssenter. Like ved finner du Holmen idrettsanlegg og en moderne svømmehall.

Området preges av et hyggelig og aktivt naboskap, med barn i alle aldre og trygge lekeområder. Solstadveien 28 kombinerer det beste av to verdener – rolige, grønne omgivelser og nærhet til kollektivtransport, skoler, turmuligheter, shopping og servicetilbud.



Solstadveien 28

Nabolaget Hvalstad - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hvalstad skole (1-7 kl.)	421 elever, 21 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....	425 elever, 23 klasser	7 min 🚗 2.6 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	326 elever, 20 klasser	7 min 🚗 3.7 km
Holmen skole (8-10 kl.)	7 elever, 4 klasser	10 min 🚗 4.9 km
Nesbru videregående skole	715 elever, 37 klasser	9 min 🚗 4.7 km
Holmen videregående skole	76 elever	10 min 🚗 4.9 km

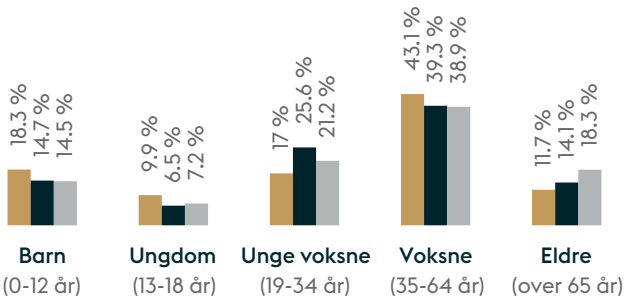
Offentlig transport

Hvalstad stasjon	Linje L1	15 min 🚶 1.1 km
Hvalstad	Linje 270	18 min 🚶 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚗 21.3 km
Oslo Gardermoen		56 min 🚗

Barnehager

Solstad barnehage (1-5 år)	53 barn	10 min 🚶 0.8 km
Tertitten barnehage (0-5 år)	19 barn	11 min 🚶 0.8 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Ask...	47 barn	12 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvalstad	1 653	605
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

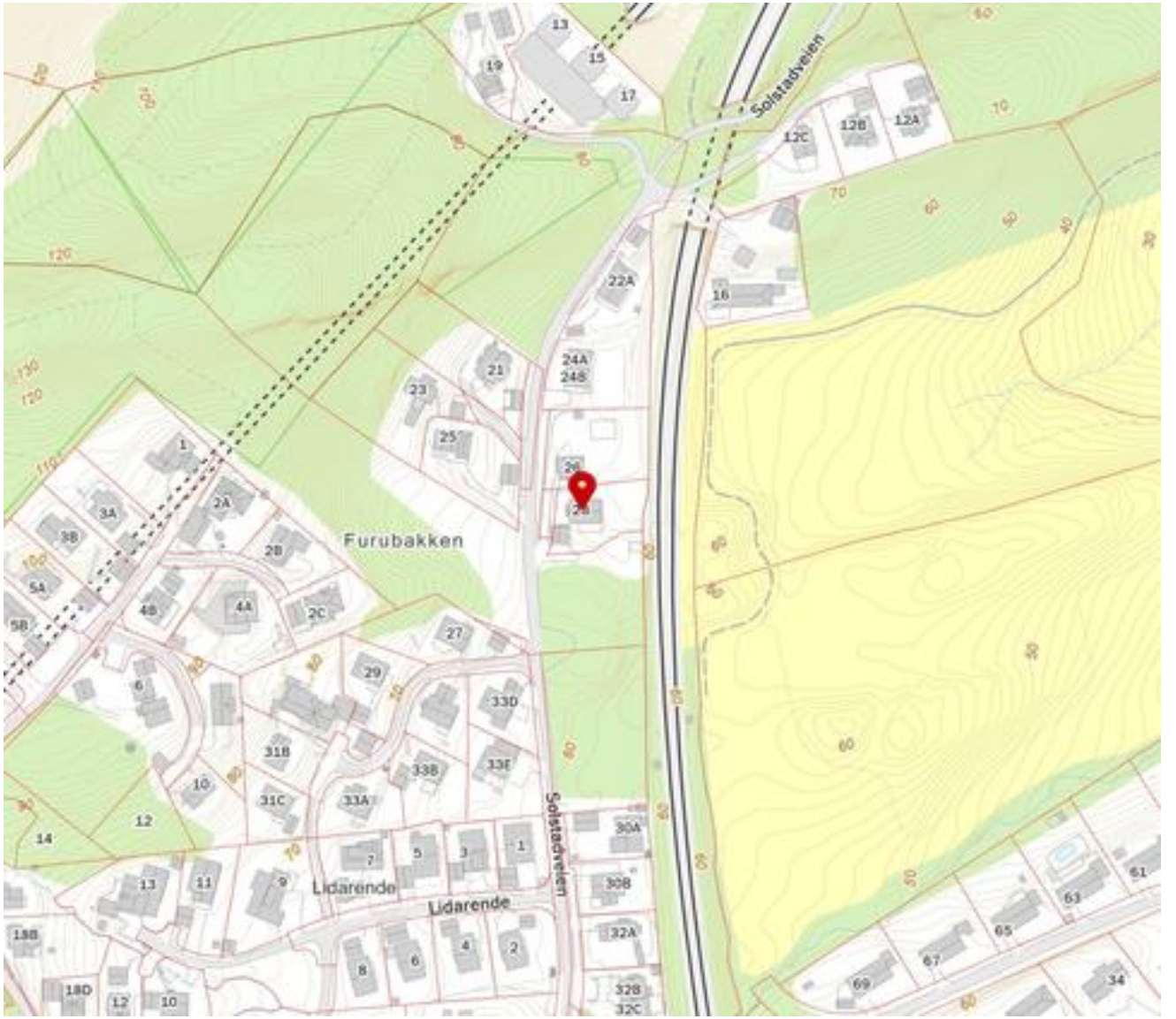
Sport

Hvalstad	14 min
Brusetkollen skole balløkke	6 min
Asker Squash og Fitness	6 min
MOVA Nesbru	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Solstadveien 28

Din nye bolig


















































SEVERIN
BERTANI
CARRUADES DE LAFITE





















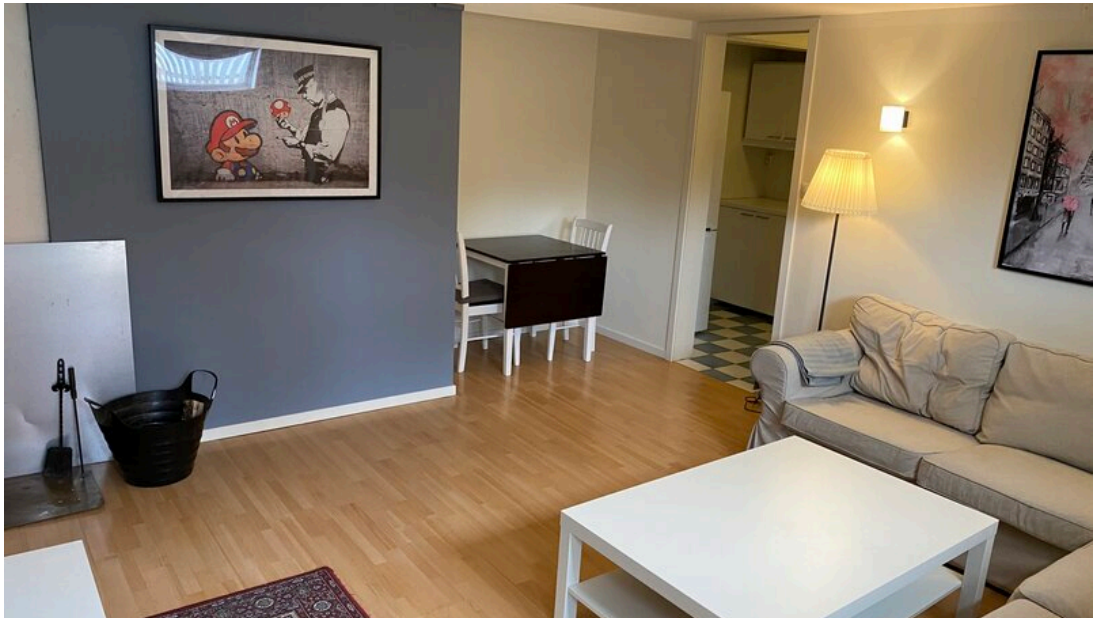
















Solstadveien 28

Informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0064/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Solstadveien 28, 1395 HVALSTAD
Gnr 33, bnr 136 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 137 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Selger
Kristen Tinius Torp

Kjøpesum og omkostninger
9 730 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
243 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
244 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 974 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 993 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 174 kvm
BRA-e: 65 kvm
Totalt BRA: 239 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Bolig: Gang, 2 soverom, bad, vaskerom og bod. Utleiedel består av: Stue, bad/vaskerom, gang, kjøkken og soverom.
Total BRA: 83 kvm.

TBA: 28 kvm. Platting mot øst i U-etg. med tilgang fra soverom 4.
TBA: 14 kvm. Østvendt platting ved adkomst til utleiedel.

1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entre/gang, baderom, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 64 kvm. Terrasse med utgang fra stuen og direkte adkomst til terrenget. Terrassen strekker seg rundt både stue og spisestue i første etasje, og går fra øst mot vest.
TBA: 5 kvm. Overdekket uteplass mot nordvest ved inngangspartiet.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 31 kvm. Underetasjen er strippet innvendig og brukes til lager. Det er innlagt vann og strøm. Tilrettelagt for elbillader.
Total BRA: 31 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje for 2 biler.
Total BRA: 34 kvm.

Standard

Velkommen til ditt nye hjem!

Entré
Velkommen inn! Entréen har en gjennomført og moderne stil med mikrosement på gulv som gir et sømløst og robust uttrykk. Veggene er malt i lyse og mørke kontraster, og det er montert dekorativ spilepanel som tilfører rommet karakter og varme. I himlingen er det malt overflate, downlights og luke til kaldloft. Det er også installert gulvvarme som gir god komfort året rundt. Sikringsskapet er plassert lett tilgjengelig i entréen. Løsningene gir et ryddig, funksjonelt og estetisk tiltalende førsteinntrykk.

Stue
Stuen har en lun og behagelig atmosfære med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir god kontakt med uteområdet. Rommet har en gjennomgående moderne stil med lyse, malte vegger, paneldetaljer og brede, lyspigmenterte gulvbord som bidrar til et lyst og innbydende preg. Den åpne sonen har plass til både sofagruppe og en koselig TV-krok, og glir sømløst over i spisestuen, som ligger i direkte tilknytning til kjøkkenet. Stuen er også utstyrt med både varmepumpe (2017) og peisovn (2019), noe som gir fleksibel og energieffektiv oppvarming.

Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 64 kvm. Terrassen strekker seg rundt både stue og spisestue – fra øst til vest – og gir rikelig med plass til både spisebord, loungeområde og solsenger. Den ligger i direkte tilknytning til hagen og har fin utsikt mot grønne omgivelser. Her er det svært gode solforhold store deler av dagen, og utformingen gir naturlig forlengelse av oppholdsrommene inne.

Kjøkken
Kjøkkenet ble etablert i 2022 og har en stilren og gjennomført utforming med mørke fronter, slette overflater og integrerte løsninger som gir et sofistikert og tidløst preg. Planløsningen er utformet i U-form, noe som gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Gulvet har parkett, og veggene består av malte flater kombinert med store, elegante fliser over benkeplaten. Himlingen er malt og er utstyrt med takbelysning.

Innredningen inkluderer integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er opplegg for øvrige hvitevarer, og ventilasjonen ivaretas av en mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Soverom
Boligen har totalt fem soverom fordelt på begge etasjer.

I hovedetasjen ligger to av soverommene. Soverom 1 har parkett på gulv, malte vegger, garderobeskap og panelovn. Soverom 2 har også parkett, malte overflater og garderobeskap, men har i tillegg gulvvarme, som gir ekstra komfort på kalde dager.

Soverom 3 ligger i underetasjen og har laminatgulv, vegger med en kombinasjon av malt overflate og strietapet, samt garderobeskap. Himlingen består av Takess-plater. Soverom 4 har tilsvarende himling og laminatgulv, med tapetserte vegger og garderobeskap med speildører. Rommet har i tillegg utgang til platting. Det femte soverommet ligger i utleiedelen og er en del av den godkjente boarealet.

Bad/vaskerom
Boligen har totalt tre baderom, hvorav to ligger i hoveddelen og det tredje i utleiedelen. Badet i hovedetasjen har malte fliser på gulv, fliser på veggene og malt panel i himling med downlights. Det er innredet med servant og servantskap, wc, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulvet sørger for lun og behagelig temperatur.

I underetasjen finnes et tilsvarende innholdsrikt bad med fliser på gulv og vegger, samt malt overflate og downlights i himling. Også her er det gulvvarme, og rommet har veggmontert wc, servantskap, servant og dusjhjørne med innfellbare dører.

I tillegg er det et romslig vaskerom i underetasjen med flislagt gulv, vegger med både malt og pusset overflate, og malt panel i himling. Rommet er praktisk innredet med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, varmtvannsbereder, stoppekran og vannmåler. En reflektorovn sørger for oppvarming.

Bod
Boden er praktisk innredet med hyllesystem som gir gode lagringsmuligheter. Rommet har belegg på gulvet og en kombinasjon av malte, pussete og panelte overflater på veggene. Himlingen har panel, og rommet er egnet for oppbevaring av alt fra sportsutstyr til sesongartikler.

Innredet utleiedel
Det er etablert en utleiedel i underetasjen med egen inngang. Planløsningen består av gang, stue med vedovn og utgang til en egen platting, kjøkken, bad/vaskerom og et romslig soverom med garderobeskap. I tillegg finnes det en bod med god lagringsplass. Overflatene består i hovedsak av malte flater, laminat på gulv og malt himling, mens kjøkkenet har flislagt gulv og fliser over benkeplate. Kjøkkeninnredningen er enkel, med opplegg for oppvaskmaskin, integrert oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Enheten ble lydisolert og pusset opp i 2018. Badet har flislagte overflater og er utstyrt med gulvvarme, servantskap, veggmontert toalett og dusjnisje. Våtrommet er fra 2001.

Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om slik etablering, og utleiedelen er derfor ikke lovlig oppført. For mer informasjon, se punktet om utleie.

Muligheter under garasjen
Selv om dette rommet i dag står som et uinnredet areal under garasjen, byr det

på et stort potensial for fremtidig utvikling. Med sine romslige 31 kvadratmeter og egen inngangsdør samt vindu ut mot hagen/inngangspartiet, er dette et fleksibelt areal som kan formes etter behov og ønsker. Det er drenert og isolert i grunnen for evt. fremtidig innredning av rommet. Her kan man se for seg alt fra hobbyrom, treningsrom, verksted eller smørebod. Alternativt, med forbehold om nødvendige godkjenninger, et varig oppholdsrom. Rommets plassering gir det en naturlig tilknytning til eiendommen. For den kreative boligkjøperen representerer dette arealet en sjelden mulighet til å skape noe helt unikt.

Parkering

Garasjen er en frittstående dobbelgarasje over to plan og har en romslig og praktisk utforming. Den øvre etasjen gir plass til to biler og har både leddport og egen inngangsdør. Underetasjen er innredet som lagerrom og gir godt med ekstra oppbevaringsplass. Det er både strøm og vann tilknyttet, og garasjen er klargjort for elbillader

Deler av garasje og gårdsplass ligger utenfor tomtegrensen.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Nytt gjerde mot vest med impregnert trevirke.
- Bad i 1. etasje overflatebehandlet og ny innredning montert.

2024:
- Alt mekanisk og elektrisk anlegg byttet ut.
- Nytt kloakkpumpeanlegg etablert.

2023:
- Garasjen drenert og isolert under grunn.
- Rom i underetasjen strippet.

2022:
- Ny terrasse bygget i underetasjen.
- Hele huset malt utvendig.

2021:
- Nytt soverom etablert i 1. etasje med varmekabler og ekstra isolerte vegger.

2020:
- Nytt kjøkken montert i 1. etasje.
- Nytt gulv lagt i 1. etasje, vegger og himling overflatebehandlet.

2019:
- Ny peisovn montert i stuen.
- Lokal balansert ventilasjon installert på to soverom i underetasjen.
- Mekanisk avtrekksvifte montert på pipeløp.

2018:
- Utleiedelen lydisolert.
- Vegg- og himlingsoverflater i utleiedelen pusset opp.
- Ny takrenne montert på garasjen.

2017:
- Loft etterisolert og etablert gulv på loftet.
- Alle vinduer og terrassedør i 1. etasje skiftet (unntatt fastkarmvinduene).
- Luft/luft varmepumpe installert (service utført av Buskerud Varmepumpe-service AS).
- Innmaten i sikringsskapet oppgradert.

- Drenering utbedret.

Øvrige tiltak (år ikke spesifisert, men gjennomført i perioden):
- Oppussing av 1. etasje (soverom, stue, kjøkken, gang og bad).
- Pusset opp og lydisolert sokkelleilighet.
- Installert elektriske Zip-Screens i 1. etasje.
- Installert smarte panelovner.
- Installert nye ventilasjonsavtrekk på alle bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen den 15.09.2017. Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

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: Tidligere eier pusset opp (hoved)bad i kjeller iht. tidligere kjøps prospekt (2008) via faglærte. Tidligere eier pusset opp (hybel)bad i kjeller i 2001. iht tidligere kjøps prospekt. Bad i 1. etg. malt flater 2025 (TS Håndverk AS).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp bad i kjeller iht. tidligere kjøps prospekt via faglærte.

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: Ny drenering rundt garasje (2023) Færder Bygg og Grave service AS Pusset opp garasje kjeller (2025) TS Håndverk AS Installert ny peis ovn m/avtrekksvifte (2019) TS Håndverk & OK Elektro Lagt ny terrasseplatting forside hus (2022) egeninnsats m/faglært.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering garasje (2023) Færder Bygg og Grave service AS og egeninnsats.

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: Nytt sikringsskap (2017) - OK Elektro AS Div. elektro arbeid i hus og ifm nytt kjøkken (2020) OK Elektro AS El-anlegg hybel ifm oppussing hybel (2018) CW Elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg til el-billader (2017) OK Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg ifm kjøkkenoppussing (2020) SB Rør-service AS Komplett ny Kloakkpumpe (2024) Pumpe-service AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.

Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har bygget garasje og etablert hybel.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja.
Beskriv: Privat kloakkpumpe, deles med nabohuset. Ny kloakkpumpe og styring i 2024.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja.
Beskriv: Etter å installert ny (moderne) peis-ovn ble det installert avtrekksvifte på pipe pga dårlig trekk.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: Da vi flyttet inn i 2017 ble det fanget mus i felle. Gjorde div. tiltak (musebånd mm) - ikke vært mus siden.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Nei.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja.
Beskriv: Eiendommen deler privat kloakk pumpe med nærmeste nabo (1 hus), utgifter til vedlikehold mm deles 50/50. Eiendommen deler innkjørsel med nærmeste nabo (1 hus), denne måkes og vedlikeholdes sammen.

Byggemåte

Enebolig med utleie er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong og lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og lettklinkerblokker, og er kledd med liggende panel og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Garasje er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og lettklinkerblokker, og er kledd med liggende panel og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

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

Følgende er kommentert med TG3:
- Våtrom U-etg. (hybel) – Overflater: Misfarging og skader i fuger i dusjsonen. Gulvskinne hindrer avrenning til sluk og ligger høyere enn tettesjikt ved dør. Utbedringskostnad overflater: 50.000 – 150.000 kr.

- Våtrom U-etg. (hybel) – Membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt fra 2001, høy alder uten påvist membran i sluk. Generelle fuktverdier registrert. Utbedringskostnad membran, tettesjikt og sluk: 50.000 – 150.000 kr.

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Original drenering fra byggeår (1983). Flat tomt øker risiko for fuktbelastning.
- Rom under terreng: Høyt fuktinnhold i murflater nær faregrensen for skader.
- Vinduer og dører: Eldre vinduer (fra byggeår), over halvparten av levetiden oppbrukt.
- Taktekking: Takstein og underlagspapp over 30 år gamle, usikker tetthet fremover.
- Kjøkken U-etg. (hybel) – Avtrekk: Omluftsventilator med kullfilter tilfredsstiller ikke krav til luftutskiftning.
- Innvendig trapp: Rekkverk under dagens kravhøyde (86 cm mot krav på 90 cm). Mangler håndløper langs vegg.
- Utetrapp: Mangler håndløper på begge sider av trappen. For stor åpning mellom trinn i trapp ved garasje.
- Vannledninger: Kobberrør fra byggeår, økt risiko for lekkasje.
- Våtrom 1. etg. – Overflater: For liten høydeforskjell mellom sluk og dørterskel (<25 mm).
- Våtrom 1. etg. – Membran, tettesjikt og sluk: Høy alder på tettesjikt, usikker restlevetid.
- Våtrom U-etg. (hybel) – Sanitærutstyr: Eldre inventar med små fuktskader.
- Våtrom U-etg. (hybel) – Ventilasjon: Mangler tilluft, eldre avtrekk med støy.
- Våtrom U-etg. (bolig) – Overflater: Sprekker i flisefuger.
- Våtrom U-etg. (bolig) – Membran, tettesjikt og sluk: Høy alder på tettesjikt, usikker restlevetid.
- Våtrom vaskerom – Overflater: For liten høydeforskjell mellom sluk og dørterskel (<25 mm).
- Våtrom vaskerom – Membran, tettesjikt og sluk: Eldre støpejernsluk uten klemring, sannsynligvis manglende membran.

Følgende er kommentert med TG-IU:
Våtrom U-etg. (hybel) – Fukt: Hulltaking ikke mulig på grunn av murvegger. Fuktindikator viser tegn på fukt i overflater.

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

Alle hvitevarer som er full-integrerte medfølger, ellers ingen andre.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Takpendler i stue medfølger ikke.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet, derfor omtales den som utleiedel og ikke som hybel i salgsoppgaven.

Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige deler av boligen. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om slik etablering, og utleiedelen er derfor ikke lovlig oppført. Det er ukjent om utleiedelen oppfyller de plan- og tekniske krav som stilles til en godkjent boenhet etter gjeldende regelverk. Selger påtar seg ikke ansvar for at eventuell godkjenning kan innhentes i ettertid.

Videre kan rom bare leies ut til det formål de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten at bruksendring er omsøkt og godkjent av kommunen.

Utleiedelen har vært utleid for kr 10.000,-/mnd.

Selger har ikke søkt om bruksendring og påtar seg heller ikke risiko eller ansvar for at slik godkjenning blir gitt.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul
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 har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe (installert 2017).
- Vedovn i stue (2019 - boligdel).
- Smijernsovn i stue (utleiedel).
- Varmekabler på bad i 1. etasje.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk er cirka 24.364 kWh, inkludert hoveddel, utleiedel og lading av to elbiler. Energiforbruket vil naturlig variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 400,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og renovasjon.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Forsikring: If, polisenummer 3052711. Årlig premie utgjør ca. kr 9.863,-.
- Fiberbredbånd er installert fra Altibox, med en månedlig kostnad på ca. kr 1.100,- (basert på nåværende abonnement).
- Kommunale avgifter for 2024 utgjør ca. kr 21.400,-.

Eiendommen deler privat kloakkpumpe med nærmeste nabo (én husstand), og utgifter til drift og vedlikehold fordeles 50/50. Innkjørselen deles også med samme nabo, og snørydding og vedlikehold utføres i fellesskap.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 866 917,-
Som sekundærbolig: kr 7 467 667,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 920 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde. Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og flere solrike uteplasser. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en romslig terrasse på ca. 64 kvm, som strekker seg rundt både stuen og spisestuen og vender mot øst og vest. I underetasjen er det en platting på ca. 28 kvm med adkomst fra ett av soverommene, og ved utleiedelens inngang er det en egen platting på ca. 14 kvm. Ved hovedinngangen til boligen er det en overbygd veranda på ca. 5 kvm. Alle uteplasser er bygget i impregnert trevirke, og terrassen i 1. etasje har rekkverk i malt treverk.

Eiendommen deler privat kloakkpumpe med nærmeste nabo (én husstand), og utgifter til drift og vedlikehold fordeles likt. Innkjørselen deles også med samme nabo, og vedlikehold og snørydding utføres i fellesskap. Det gjøres oppmerksom på at deler av garasjen og deler av gårdsplassen ligger utenfor egen

tomtegrense.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Solstadveien 28 har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig, etablert og barnevennlig boligområde på Hvalstad i Asker. Her bor du landlig til, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Det er cirka 10 minutters gange til Hvalstad stasjon, hvor toget går hvert kvarter mot Oslo. Til Nasjonalteatret tar det cirka 36 minutter, og til Asker sentrum kun 6 minutter. Ved stasjonen er det gratis parkeringsplasser, noe som gir stor fleksibilitet for pendlere.

Det finnes flere barnehager i området – tre barnehager ligger i gangavstand – og området tilbyr topp barne- og ungdomsskoler i nærområdet. Hvalstad barneskole, som ligger i kort gangavstand, er for tiden under utvidelse og oppgradering for å møte fremtidige behov.

Nærmiljøet byr på gode servicetilbud. Det er kort vei til Holmen senter, samt gode shoppingmuligheter på Slependen og Sandvika Storsenter. I tillegg byr Asker sentrum på et bredt utvalg av butikker, hyggelige spisesteder, torv med uteservering, kino, teatersal, bibliotek og treningssenter.

Området byr på fantastiske turmuligheter rett utenfor døren. Fra eiendommen er det kort vei til populære Skaugumsåsen, hvor en flott topptur gir spektakulær utsikt over Oslofjorden, Asker og Bærum. Like ved ligger også Semsvannet, et naturskjønt område som er Asker kommunes 1000-årssted, med vakre omgivelser for fotturer, skiturer og toppturer året rundt. Fra Semsvannet strekker det seg et omfattende sti- og løypenett videre innover Vestmarka, hvor Solli gård er et naturlig utgangspunkt for familievennlige turer. Hovdehytta er et populært turmål med en av Vestmarkas flotteste utsikter. Holmenskogen/Grønlia er også et attraktivt nærturområde med lysløype om vinteren.

En kort sykkeltur tar deg til Hvalstad Aktivitetspark, som ligger ved Hvalstad barneskole. Her finner du kunstgressbane, treningspark, klatreområde og en rullepark tilrettelagt for sparkesykler, rullebrett, rullestoler, rulleskøyter og BMX. Parken har blitt et viktig samlingspunkt i nærmiljøet. Om vinteren er skøytebanen ved Steinerbarnehagen et populært treffsted, med gratis utlån av skøyter og hjelmer.

For den som søker kystliv, er det kort vei til Holmenskjæret med langgrunn badestrand, båthavn og Holmen Fjordhotell med restaurant, spa og treningssenter. Like ved finner du Holmen idrettsanlegg og en moderne svømmehall.

Området preges av et hyggelig og aktivt naboskap, med barn i alle aldre og trygge lekeområder. Solstadveien 28 kombinerer det beste av to verdener – rolige, grønne omgivelser og nærhet til kollektivtransport, skoler, turmuligheter, shopping og servicetilbud.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger.

Skoler og barnehager

Solstad barnehage
Stiftelsen Tertitten barnehage
Rudolf Steinerbarnehagen
Hvalstad barnehage

Hvalstad barneskole
Torstad ungdomsskole
Steinerskolen

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).

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.11.1982.

Asker kommune bekrefter i brev datert 13. desember 2016 at byggesaken for ny garasje på Solstadveien 28 er avsluttet uten ferdigattest. Dette fordi tiltaket gjelder et mindre tiltak fra før 1. juli 2010, hvor ferdigattest ikke var påkrevd.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger, datert 13.11.1981.

I første etasje er det gjort mindre endringer fra opprinnelig planløsning, hvor et ekstra soverom er etablert ved å dele av deler av stuen og et eksisterende soverom.

Dagens bruk av underetasjen avviker fra opprinnelig godkjente tegninger. Store deler av det som opprinnelig var avsatt til hobbyrom, er i dag bygget om til en egen utleiedel bestående av stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Det er også etablert ett nytt soverom (soverom 4) samt gang og bod, på arealer som tidligere var åpne eller del av andre rom. Endringene innebærer en mer oppdelt planløsning enn opprinnelig vist, og utleiedelen fremgår ikke på de godkjente byggetegningene. Videre foreligger det ikke dokumentasjon på at utleiedelen er godkjent som egen boenhet. Innredning av rom til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod(er).

Soverom 3 samsvarer med opprinnelig planløsning. Soverom 5 (utleiedel) er imidlertid redusert i størrelse ved at deler av arealet er benyttet til å etablere soverom 4. Soverom 4 er oppført på areal som tidligere var bakgang og en del av

soverom 5. Dette er endringer som gjelder innenfor boligens hoveddel og som ikke er søknadspliktig tiltak.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.
- Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via privat stikkledning.

Eiendommen deler privat kloakkpumpe med nærmeste nabo (én husstand), og utgifter til drift og vedlikehold fordeles 50/50. Innkjørselen deles også med samme nabo, og snørydding og vedlikehold utføres i fellesskap.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av én eldre reguleringsplan som legger klare føringer for arealbruk og utnyttelse. Det gjelder reguleringsplanen med plan-ID 022064D, "Furubakken – Solstadveien – Solstadlia", som ble vedtatt 11. august 1981. Innenfor denne planen er hele eiendommen – et samlet areal på 920 kvm – regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen inngår også i Asker kommunes kommuneplan for 2023–2035, med plan-ID 2020100, som trådte i kraft 13. juni 2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, og den ligger innenfor området betegnet som Nullvekst nord, med blant annet begrensninger knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori generelle boligområder (GB) i kommuneplanen

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020---2032/

Boligen ligger i gul støysone i henhold til temakart hos Asker kommune.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Det er ikke tinglyst noen servitutter på eiendommen.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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

Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 000,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2025

Megler

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

Megler 2

Julie Danielsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99472853

Meglerforetaket

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

Solstadveien 28

Vedlegg

Solstadveien 28
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1983
BRA: 174 m^2
BRA-i: 174 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	21	19	2	1

Supertakst
GNR: 33 BNR: 136
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Solstadveien 28
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 opplysningspliktt 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/29013

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: U-etg (hybel).

Oppsummering av overflater

Det registreres misfarging og skader i fugen i overflater i dusjsonen.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Misfarget fugemasse i gulv/ vegg bør utbedres. Lekasjevann fra rommet må ha tilgang til sluk.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tetsjiktet er fra 2001 og har høy alder. Det ble ikke observert en membran i sluket og det er ikke sikkert at det er etablert membran på bakgrunn av våtrommets høye alder. Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Hulltagning ble ikke foretatt da veggene er av mur og hulltagning ville uansett ikke være hensiktsmessig på bakgrunn av våtrommet tilstand. Generelle fuktverdier ble registrert og det kan antas at dette stammer fra et kapillærsug i veggene og ikke nødvendigvis fra en lekkasje på våtrommet da rommet ikke benyttes regelmessig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering til huset er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

Rom under terreng

Oppsummering

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved fuktmåling i overflater måles et fuktinnhold som er noe under faregrensen for utvikling av skader. Fuktmålinger mot mur overflater i bodene viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet muligens etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak

Per dags dato er det ikke nødvendig med noe tiltak, men det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG1 gis balkongdøren fra 2010 samt vinduer og dører fra 2018. Resten av vinduene fra byggeår gis TG2. Årsaken til det er at mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

Anbefalte tiltak

Utvendig håndtak i låsen til terrassedør i u-etg må skiftes.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Kjøkken: U-etg. (hybel).

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til 86 cm, som er lavere enn kravhøyde på 90cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert, og rekkverkshøyde bør heves til minimum 90 cm.

Trapp: Utetrapp.

Oppsummering

Utvendig trapp må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. I trappen til garasjen anbefales det å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger i kobber bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom og rør fordelerskap er anbefalt installert.

Våtrom: 1 etg.

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: U-etg (hybel).

Oppsummering av sanitærutstyr

Eldre sanitærutstyr, med bl.a. små fuktskader.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Eldre inventar som bør vurderes skiftet ut.

Oppsummering av ventilasjon

Eldre elektrisk avtrekk med en del støy. Testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Avtrekk bør vurderes skiftet ut.

Våtrom: U-etg. (bolig)

Oppsummering av overflater

Det registreres sprekker i flisefuger som kan være en indikasjon på skader bak flis.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i dusjsonen bør utbedres. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring, fra byggeåret. Det ble ikke observert en membran i sluket og det må forventes at en membran ikke foreligger på bakgrunn av våtrommets høye alder. Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Hulltagning ble ikke foretatt da veggene er av mur og hulltagning ville uansett ikke være hensiktsmessig på bakgrunn av våtrommet tilstand. Generelle fuktverdier ble registrert og det kan antas at dette stammer fra et kapillærsug i veggene og ikke nødvendigvis fra en lekkasje på våtrommet da rommet ikke benyttes regelmessig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Av utstyr er det etablert benkeplate i laminat med nedsenket vaskekum i stål, ett grepps blandebatteri og hånddusj og opplegg vaskemaskin og tørk. Stråleovn. Vannmåler og stoppekran samt varmtvannsbereder er montert på rommet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Se punktet om ventilering av rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: U-etg (hybel).

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet består kun av betongvegger mot samtlige tilstøtende rom. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser tegn på fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Se punktet over om membran.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning, bl.a. ble det etablert ett nytt soverom i deler av stuen og soverom1, i 1 etg. Dette er endringer som gjelder innenfor boligens hoveddel og som ikke er søknadspliktig tiltak. Det er ukjent for takstmannen om hybelen er søkt om hos kommunen og/eller om den godkjent som hybel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.4.2025	**30.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Kristen Tinius Torp**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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 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: **Solstadveien 28, 1395 Hvalstad**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	136	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1983**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført med Leca og bindingsverk og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Etterisolert loft med 15 cm isolasjon, skiftet vinduer (med unntak av de fastmonterte mot øst) og terrassedør i 1 etg. Varmepumpe ble installert. Oppgraderte innmaten i sikringsskapet. Utbedret drenering som leder regnvann fra taknedløp, bort fra grunnmuren.	Ja
2018	Lydisolerte og pusset opp vegg og himlings overflater på hybelen. Ny takrenne på garasjen.	Ja
2019	Ny peisovn i stuen. Lokal balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning på soverom3 og soverom4 i U-etg. Det ble montert mekanisk avtrekksvifte på pipeløp i taket.	Ja

2020	Nytt kjøkken og gulv samt overflatebehandling vegger og himling i 1. etg.	Ja
2021	Nytt soverom ble bygd i 1 etg, med varmekabler på gulvet. Veggene ble ekstra isolert.	Ja
2022	Ny terrasse til bruk for boligen ble bygd i U-etg. Husets fasader ble malt.	Ja
2023	Drenerte garasjen og strippet rommet i u-etg.	Ja
2024	Det er privat kloakk pumpe i boligen og anlegget deles i sameie med naboen i Solstadveien 26. I 2024 ble det lagt nye stikkledninger og alt av mekanisk og elektrisk ble byttet ut.	Ja
2025	Nytt gjerde mot vest med impregnert trevirke. Bad i 1 etg ble overflatebehandlet og med ny inventar.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med utleie	174	174	0	0	111
Garasje	65	0	65	0	0
Totalt m²	**239**	**174**	**65**	**0**	**111**

Bygning: Enebolig med utleie

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	83	83	0	0	42
1. etasje	91	91	0	0	69
Totalt m²	**174**	**174**	**0**	**0**	**111**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	83	81	2	Bolig: Gang, 2 soverom, bad, vaskerom og bod. Hybelen består av: Stue, bad/vaskerom, gang, kjøkken og soverom.	Bod.
1. etasje	91	91	0	Entre/gang, baderom, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom.	
Totalt m²	**174**	**172**	**2**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	31	0	31	0	0
1. etasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	**65**	**0**	**65**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	31	0	31		Underetasjen er strippet innvendig og brukes til lager. Det er innlagt vann og strøm. Tilrettelagt for elbillader. Betongelementer i gulv, og delvis malte lecablokker i vegg. Betongplater i himling. Vindu og dør med 2-lags glass. Takrenner fra 2018 og ny drenering i 2023.
1. etasje	34	0	34		Garasje for 2 biler. Dobbel mekanisk ledport i hvitmalt tre, side inngangsdør også i tre. Støpt gulv, ubehandlet garasje vegger og himling. Taket er tekket med takstein, takrenner og nedløp fra 2025. Seter opplegg til kobling av el-billader.
Totalt m²	**65**	**0**	**65**		

Kommentar til arealberegning

Det er etablert flere uteplasser i eiendommen. Terrasse med utgang fra stuen på totalt ca. 64 m2. Platting i underetasjen med utgang fra soverom4 på ca. 28 m2. Platting foran inngangen til hybelen på ca. 14 m2. Veranda ved inngangspartiet på ca. 5 m2. Frittstående dobbelgarasje i 2 etasjer, på totalt ca. 65 m2. Eiet tomt på ca. 858 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering til huset er fra byggeår, drenering til garasjen er ny fra 2025. (TG1)	
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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**
Drenering til huset er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For videre omtale se "rom under terreng"	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**
Utvendig over bakken flere steder er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
I 2018 ble hybeldelen lydisolert og pusset opp vegg og himlings overflater.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved fuktmåling i overflater måles et fuktinnhold som er noe under faregrensen for utvikling av skader. Fuktmålinger mot mur overflater i bodene viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet muligens etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Per dags dato er det ikke nødvendig med noe tiltak, men det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Det er etablert flere uteplasser i eiendommen. Terrasse med utgang fra stuen og tilgang til terrenget. Terrassen går rundt stue og spisestue i første etasje - spenner fra øst mot vest og er på totalt ca. 64 m2. Det er også etablert en platting mot øst i U-etg på ca. 28 m2 med tilgang fra soverom4. Østvendt platting ved adkomst til hybelen på ca. 14 m2. Overdekket uteplass mot nordvest ved inngangspartiet på ca. 5 m2. Samtlige uteplasser er med impregnert terrassebord og rekkverk i malt tre på terrassen i 1 etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen til boligen i U-etg ble bygd i 2022.	
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?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Terrassen i 1 etg med krav til rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 96 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås og sikkerhetslås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkongdør i U-etg er fra 2010. Vinduene og balkongdør i 1 etg ble skiftet i 2018 med unntak av fastkarmsvinduene i stuen som er fra med 3-lags isolerglass fra byggeår. Ellers er vinduene med 3-lags isolerglass fra byggeår.

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-2

TG1 gis balkongdøren fra 2010 samt vinduer og dører fra 2018. Resten av vinduene fra byggeår gis TG2. Årsaken til det er at mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig håndtak i låsen til terrassedør i u-etg må skiftes.

6.6 Yttervegger

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

Fasader ble overflatebehandlet i 2022.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger TG-1

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige i entre/gang.

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

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, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Utbedret drenering som leder regnvann fra taknedløp, bort fra grunnmuren.
Nye renner og nedløp i garasjen fra 2024.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

I enkelte renner er det blitt benyttet gaffateip for å tette igjen eller annen grunn som takstmannen ikke kjenner til. Funksjonsmessig får ikke dette tiltaket konsekvenser, men tape må skiftes hvert år slik at den skal opprettholde sin holdbarhet.

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**

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taktekking er fra byggeår.	
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?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	

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



Vedovn plassert i stuen.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stuen til boligen i 1te etg, og smijerns vedovn i stuen til hybelen.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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: 1 etg.

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 2022 med sorte glatte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Flislagt over benkeplate. Benkeplaten er i formpresset laminat, nedfelt rustfritt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere 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 Kjøkken: U-etg. (hybel).

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

IKEA kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er eldre hvitevarer med integrert oppvaskmaskin og frittstående komfyr med kokeplater, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

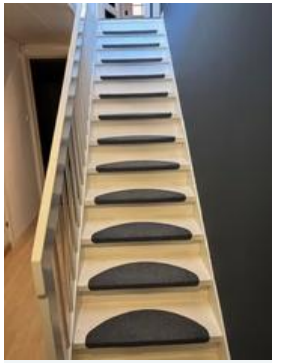
6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning, bl.a. ble det etablert ett nytt soverom i deler av stuen og soverom1, i 1 etg. Dette er endringer som gjelder innenfor boligens hoveddel og som ikke er søknadspliktig tiltak. Det er ukjent for takstmannen om hybelen er søkt om hos kommunen og/eller om den godkjent som hybel.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp



Innvendig trapp er en lukket, hvitmalt tretrapp.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket, hvitmalt tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
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

Rekkverk måles til 86 cm, som er lavere enn kravhøyde på 90cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert, og rekkverkshøyde bør heves til minimum 90 cm.

6.18 Trapp: Utetrapp.



Utetrapp fra garasjen.



Utetrapp til u-etg og hybel.

Beskrivelse	
Utvendig trapp ved siden av garasje er en åpen tretrapp i impregnert trevirke. Utvendig trapp til hybelen er en lukket tretrapp i impregnert trevirke.	
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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Utvendig trapp må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. I trappen til garasjen anbefales det å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.19 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

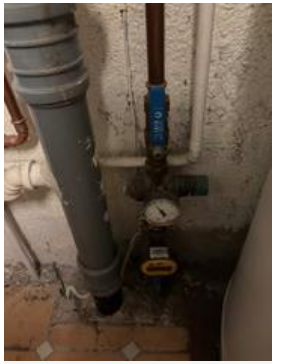
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei



Avløpsrør i underskap vask på hybelkjøkken.

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Avløpsrør fra boligen og ut til kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.	

6.20 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i vaskerom.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørirør er koblet til kobberrør ved hovedinntak på vaskerom.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**
Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger i kobber bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom og rør fordelerskap er anbefalt installert.	

6.21 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet ble oppgradert med automatiske sikringer i 2017.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble montert i 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i gulv på vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
287 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på våtrommene, mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Soverom3 og soverom4 har lokale anlegg for balansert ventilering med varmegjenvinning.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.25 Våtrom: 1 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsonen.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble ifølge tidligere salgoppgave pusset opp i 2001. Nåværende eier opplyser om at gulvflisene ble malt og det ble montert ny innredning i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, Innmurt speil, gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	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 soverommet 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	Nei

6.26 Våtrom: U-etg (hybel).



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det informeres i tidligere salgsoppgave at våtrommet ble pusset opp i 2001.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-3**
Det registreres misfarging og skader i fugen i overflater i dusjsonen. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Misfarget fugemasse i gulv/ vegg bør utbedres. Lekasjevann fra rommet må ha tilgang til sluk.	
Utbedringskostnader overflater	**50 000 - 150 000**

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?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**
Tetsjiktet er fra 2001 og har høy alder. Det ble ikke observert en membran i sluket og det er ikke sikkert at det er etablert membran på bakgrunn av våtrommets høye alder. Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Hulltagning ble ikke foretatt da veggene er av mur og hulltagning ville uansett ikke være hensiktsmessig på bakgrunn av våtrommet tilstand. Generelle fuktverdier ble registrert og det kan antas at dette stammer fra et kapillærsug i veggene og ikke nødvendigvis fra en lekkasje på våtrommet da rommet ikke benyttes regelmessig.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Eldre sanitærutstyr, med bl.a. små fuktskader.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Eldre inventar som bør vurderes skiftet ut.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Eldre elektrisk avtrekk med en del støy. Testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Avtrekk bør vurderes skiftet ut.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet består kun av betongvegger mot samtlige tilstøtende rom. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser tegn på fukt.	

Anbefalte tiltak fukt

Se punktet over om membran.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: U-etg. (bolig)



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet ble ifølge tildligere salgsoppgave pusset opp i 2008.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det registreres sprekker i flisefuger som kan være en indikasjon på skader bak flis.	

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i dusjsonen bør utbedres. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. 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 gang 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. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Vaskerom



Eldre støpejernssluk plassert noe under skap på vaskerom.

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring, fra byggeåret. Det ble ikke observert en membran i sluket og det må forventes at en membran ikke foreligger på bakgrunn av våtrommets høye alder. Utskiftning av sluket bør utføres og våtrommet må bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift. Hulltagning ble ikke foretatt da veggene er av mur og hulltagning ville uansett ikke være hensiktsmessig på bakgrunn av våtrommet tilstand. Generelle fuktverdier ble registrert og det kan antas at dette stammer fra et kapillærsug i veggene og ikke nødvendigvis fra en lekkasje på våtrommet da rommet ikke benyttes regelmessig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Av utstyr er det etablert benkeplate i laminat med nedsenket vaskekum i stål, ett grepps blandebatteri og hånddusj og opplegg vaskemaskin og tørk. Stråleovn. Vannmåler og stoppekran samt varmtvannsbereder er montert på rommet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-2

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt
Se punktet om ventilering av rommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig med utleie

U. etasje



1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torp, Kristen Tinius	9578-5994-4-859265	2025-03-18 10:01:06

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
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
33-0064/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solstadveien 28, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kristen Tinius Torp

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2017

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: 3052711
Forsikret i: If

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: Tidligere eier pusset opp (hoved)bad i kjeller iht. tidligere kjøps prospekt (2008) via faglærte. Tidligere eier pusset opp (hybel)bad i kjeller i 2001. iht tidligere kjøps prospekt. Bad i 1. etg. malt flater 2025 (TS Håndverk AS)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp bad i kjeller iht. tidligere kjøps prospekt via faglærte

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

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: Ny drenering rundt garasje (2023) Færder Bygg og Grave service AS Pusset opp garasje kjeller (2025) TS Håndverk AS Installert ny peis ovn m/avtrekksvifte (2019) TS Håndverk & OK Elektro Lagt ny terrasseplatting forside hus (2022) egeninnsats m/faglært

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering garasje (2023) Færder Bygg og Grave service AS og egeninnsats

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: Nytt sikringsskap (2017) - OK Elektro AS Div. elektro arbeid i hus og ifm nytt kjøkken (2020) OK Elektro AS El-anlegg hybel ifm oppussing hybel (2018) CW Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg til el-billader (2017) OK Elektro AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg ifm kjøkkenoppussing (2020) SB Rør-service AS Komplett ny Kloakkpumpe (2024) Pumpe-service AS

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har bygget garasje og etablert hybel

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

Ja

Beskriv: Privat kloakkpumpe, deles med nabohuset. Ny kloakkpumpe og styring i 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Etter å installert ny (moderne) peis-ovn ble det installert avtrekksvifte på pipe pga dårlig trekk.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Da vi flyttet inn i 2017 ble det fanget mus i felle. Gjorde div. tiltak (musebånd mm) - ikke vært mus siden.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

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

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?
Ja

Beskriv: Eiendommen deler privat kloakk pumpe med nærmeste nabo (1 hus), utgifter til vedlikehold mm deles 50/50. Eiendommen deler innkjørsel med nærmeste nabo (1 hus), denne måkes og vedlikeholdes sammen.

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0064/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Torp, Kristen Tinius	2025-03-18

Identifikasjon

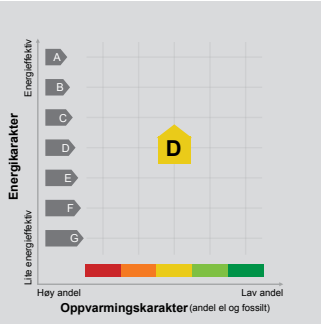
bankID Torp, Kristen Tinius

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Solstadveien 28
Postnummer	1395
Sted	HVALSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6729029
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94407
Dato	19.03.2025



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 24 678 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:

24 148 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 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)

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	193
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

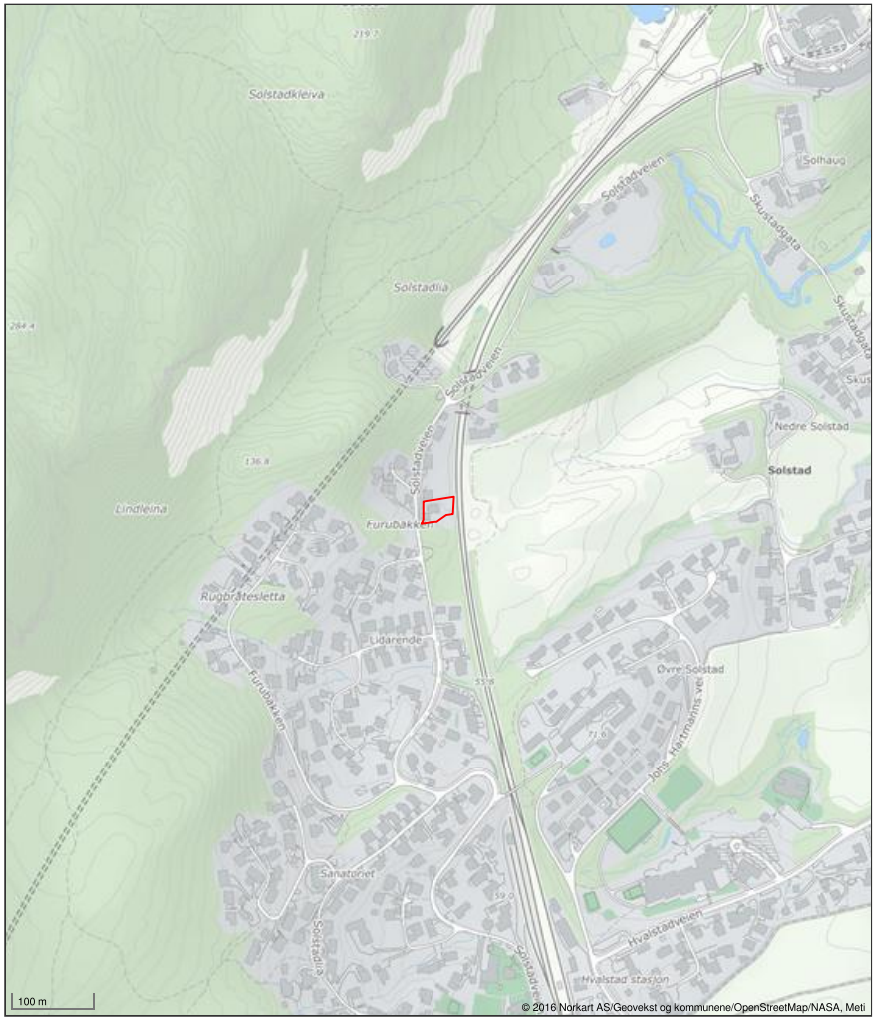
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

Utskriftsdato: 19.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 33/136//



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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 136	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Solstadveien 28, gatenr 1133 1395 Hvalstad	**Grunnkrets:**	409	Furubakken
		Valgkrets:	3	Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Boligtomt	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.06.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	920,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/33/136	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/33/136	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	19.09.2018	Avgiver	3203/34/1	-61,1
	Matrikkelført:	11.10.2018	Mottaker	3203/33/136	61,1
Grensejustering	Forretning:	04.11.1987	Avgiver	3203/34/1	-100,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/33/136	100,2
Kartforretning	Forretning:	04.11.1987	Mottaker	3203/33/136	859,3
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.06.1982	Avgiver	3203/33/22	-759,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/33/136	759,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solstadveien 28	Bolig	178,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	178,0	Igangset.till.:	01.02.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	178,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.04.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6729029			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		87,0		87,0			
H01	1	91,0		91,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.05.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	23.05.2003
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.05.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23086875			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



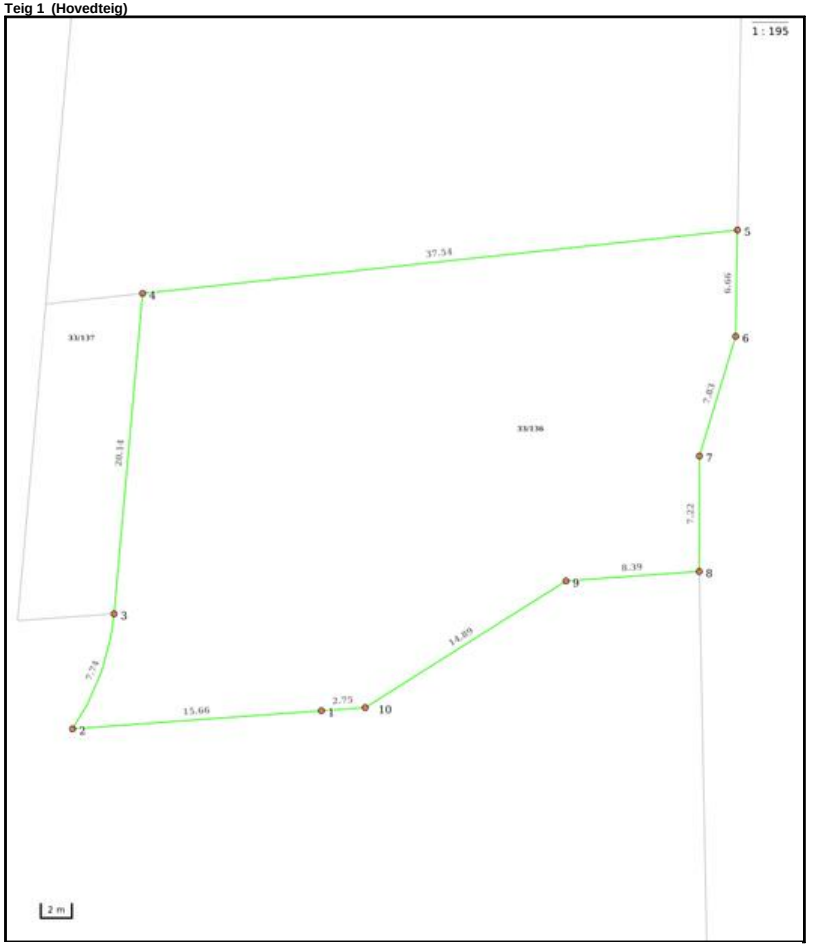
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

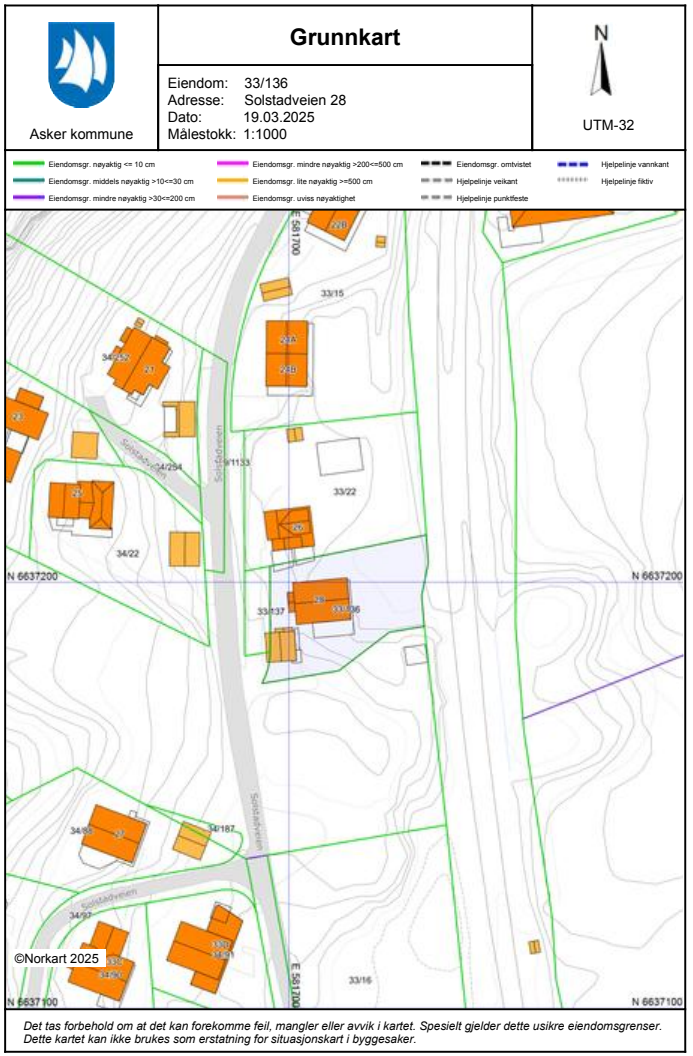
Areal og koordinater

Areal: 920,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 178,82	581 709,11	15,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 176,28	581 693,66	7,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-15,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 183,69	581 695,60	20,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 203,83	581 695,57	37,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 211,16	581 732,39	6,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 204,52	581 732,88	7,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 196,85	581 731,29	7,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 189,66	581 731,94	8,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 188,30	581 723,66	14,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 637 179,27	581 711,83	2,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Solstadveien 28, 1364 Hvalstad			33 22
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad / Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolighus	13/11-81 / 15/1-82	
Byggherre	**Adresse**		**Tlf.**
Per Kr. Ingebretsen	Solstadveien 28, 1364 Hvalstad		
Anmelder	**Adresse**		**Tlf.**
G. Block Watne A/S	boks 405, 1301 Sandvika		
Ansvarshavende	**Adresse**		**Tlf.**
Erling Hj. Nygaard, c/o G. Block Watne A/S, boks 405, 1301 Sandvika			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel	
Asker kommunevesen, den 25/11-82		Jan Erik Ostad (bygn.sjef)
Harald Aas		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

ETTERKONTROLL av HUSPLASSERING

Byggherre	Per Ingebretsen
G.nr.br.nr.Matr.nr. 33/22	Arbeidssted Solstadveien

Etterkontroll av boligplassering

OK

Asker, den 26/4 1982

Underskrift

33/22/136

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Til: Asker kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker.

Arbeidssted ... Solstadveien 28, 1364 HVALSTAD

Bygningens art ... Enebolig i tre

Byggherre ... Per Ingebretsen

Ansvarshavende .. Erling Nygård

Bygningslovens § 99, pkt. 2, sier: Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

I henhold til ovenstående søkes det om å få tatt bygget i bruk midlertidig.

Ansvarshavendes påtegning: Jeg erklærer herved at byggearbeidene er utført i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. Jeg har oppfylt de betingelser som er satt i approbasjon og byggetillatelse. Gjenstående arbeider har ikke betydning for bosets eller beboernes sikkerhet og velferd.

Sted Sandvika / Dato 17/9-82

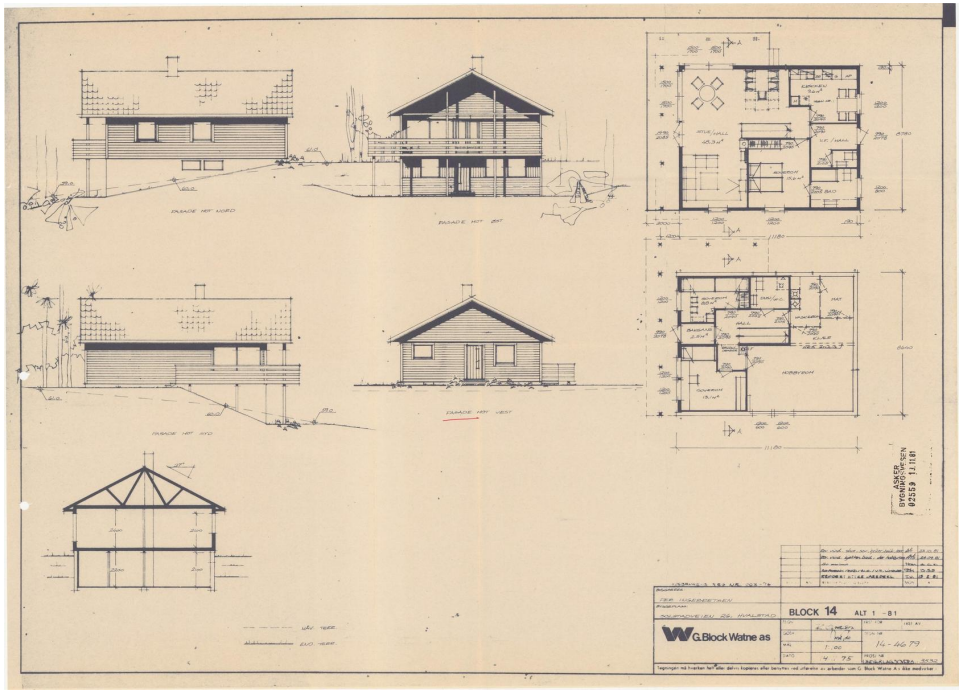
Erling Nygård
Underskrift

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet: .....

Vann- og kloakkvesenet: Sanitærteknisk kontroll 4/10-82

Komm. veivesen: ok 15/10-82 VR



Utskriftsdato: 19.03.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solstadveien 28, 1395 HVALSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 638,28 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	6 226,00 kr
Vann	7 209,60 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.03.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solstadveien 28, 1395 HVALSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 920 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 920 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

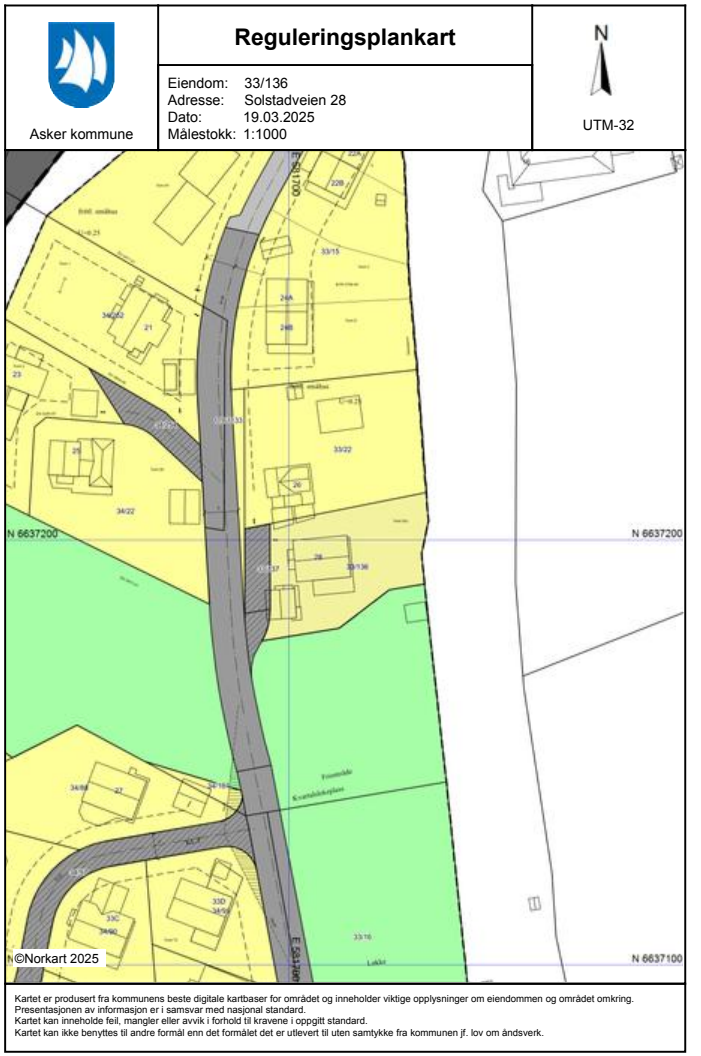
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022064D
Navn	Furubakken - Solstadveien - Solstadlia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.08.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/218/64D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 920 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Park
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Ledningskart

Asker kommune

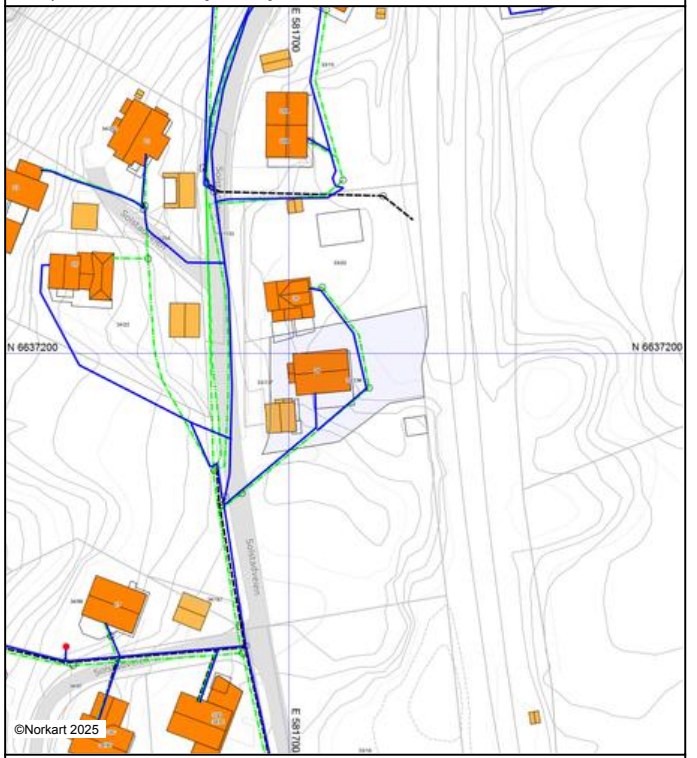
Eiendom: 33/136
Adresse: Solstadveien 28
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

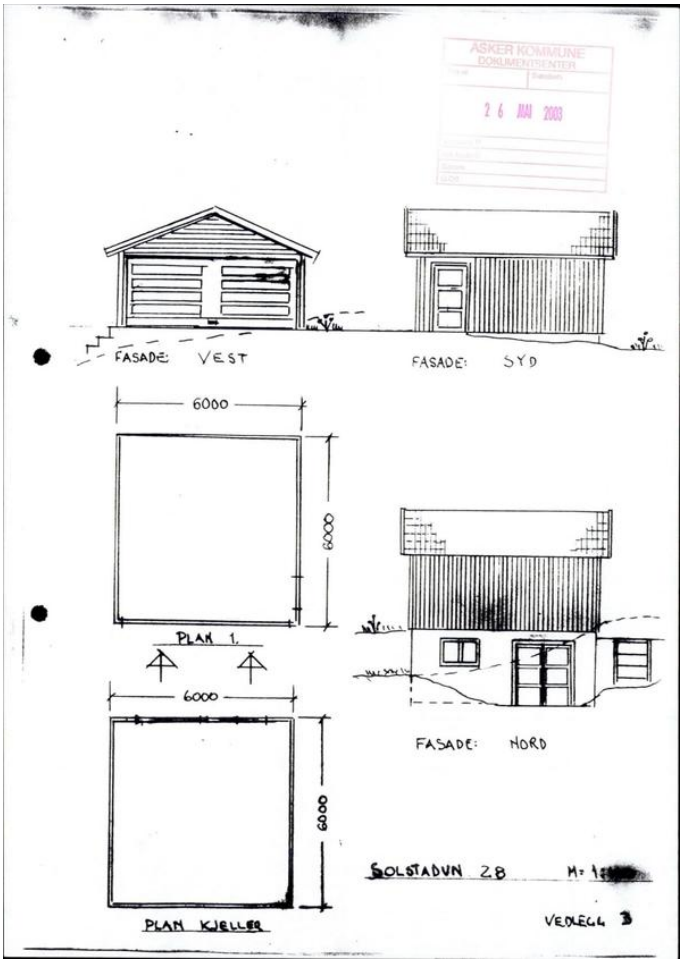
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
26 JUNI 2003



Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	TMAHLUM S**16/9647**	**GBNR 33/136** L**111284/16**	**13.12.2016**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**16/9647**.

33/136 Avslutning av byggesak uten ferdigattest - Nybygg garasje
Solstadveien 28 Tiltakshaver: Wenche Kjølseth og Henning Sunde

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 2.12.2016.

For tillatelser til mindre tiltak på boligeiendom som mindre tilbygg og garasjer mv. (§ 86a) i perioden før 01.07.2010 skal det ikke utstedes ferdigattest.

På bakgrunn av de mottatte opplysninger om tiltaket vil byggesaken derfor avsluttes uten ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Trond Mæhlum
Ingeniør Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Wenche Kjølseth, Solstadveien 28, 1395 HVALSTAD
Henning Sunde, Solstadveien 28, 1395 HVALSTAD

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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: 33-0064/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Solstadveien 28 1395 HVALSTAD

Betegnelse: Gnr 33, bnr 136 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 137 (ideell andel 1/2) 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