NORDVIK

Undelstadlia 21A

2 soverom | 124 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Undelstadlia 21A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Om boligen
15	Planløsning
16	Bilder
50	Nabolagsprofil
52	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik halvpart av tomannsbolig- Stor hage og solrik terrasse - Peis - 2 p-plasser m/elbillader - Nær Asker sentrum

Prisantydning	**5 390 000,-**
Omkostninger	**135 840,-**
Totalpris	**5 525 840,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Undelstadlia 21A, presentert av Nordvik Asker.

Her får du en innholdsrik halvpart av tomannsbolig over tre plan, beliggende i et rolig og etablert boligområde med kort vei til Asker sentrum. Boligen har en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken, store vindusflater som gir godt med naturlig lys, samt peis som skaper en lun atmosfære. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene.

Høydepunkter:

- Kjøkkenet er fra 2021
- Bad renovert i 2020
- Varmepumpe installert i 2021
- Stor terrasse/platting etablert i 2021
- Easee elbillader fra 2026
- Plass til to biler på egen gårdsplass
- Kort vei til skole og flere barnehager
- Hofstad barneskole og Torstad ungdomsskole
- Gangavstand til sjøen
- Ca. 15 minutters gange til Asker stasjon

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0212/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Undelstadlia 21A, 1387 ASKER
Gnr 49, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Thai Le

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
134 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
155 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 525 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 545 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Gang, soverom, teknisk rom og bod.
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Vindfang, gang, trapperom, stue og kjøkken.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 59 kvm. Terrasse/platting om strekker seg rundt store deler av boligen.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Gang, 2 soverom, toalett, bad og kott.
Total BRA: 39 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Sebastian Sørlle / MISA Takst AS, datert 03.09.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet i 2.etasje og utvendig bod er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

Standard

FØRSTE ETASJE
Entré via vindfang og gang med videre adkomst til boligens øvrige etasjer. Hovedetasjen har en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken, med lyse og tidsriktige overflater som gir et helhetlig uttrykk. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse.

Stuen har en god utforming med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Peisen tilfører varme og skaper et hyggelig samlingspunkt i rommet. Fra stuen er det direkte utgang til den store terrasse/plattingen på ca. 59 kvm, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og har innredning fra IKEA med glatte, hvite fronter, hvit kompositttbenkeplate og underlimt sort vask. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, mikroovn, stekeovn og induksjonstopp. Den åpne løsningen gir god kontakt mellom kjøkken, spiseplass og stue.

ANDRE ETASJE
Andre etasje er boligens hovedsoveromsavdeling og inneholder gang, to soverom, bad, separat toalettrom og kott. Etasjen har lyse overflater og skråtak som tilfører rommene karakter. Høyeste målte takhøyde er ca. 2,6 meter.

De to soverommene gir gode bruksmuligheter og kan innredes etter behov som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glass-skillevegg og dusjarmatur fra Hansgrohe. Videre har rommet et 50 cm bredt servantskap med glatte, hvite skuffefronter, servant i hvit kompositt og sort armatur. Separat toalettrom i samme etasje gir en praktisk løsning i hverdagen.

KJELLERETASJE
Kjelleren inneholder gang, soverom, bod og teknisk rom, og gir boligen ekstra arealer med flere bruksmuligheter. Kjellerrommene ble innredet og oppgradert i 2022, med blant annet nye overflater og varmefolie i gulv. Takhøyden er hovedsakelig ca. 2,05 meter, mens laveste målte takhøyde i teknisk rom er ca. 1,99 meter. Det gjøres oppmerksom på at dagens innredning og bruk av kjelleren avviker fra godkjente byggetegninger. Se punkt om ferdigattest.

Parkering
Det er plass til to biler på egen gårdsplass/innkjørsel. Det er installert Easee elbillader i 2026. Selger opplyser også at det er mulig å parkere langs gaten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Installert ny Easee elbillader som erstattet tidligere ladeanlegg.

2024:
- Installert reduksjonsventil og trykktank på vannanlegget.

2022:
- Oppført ny utebod.
- Innredet kjellerrom med varmefolie i gulv, nye overflater og generell oppgradering av rommene.

2021:
- Installert ny varmepumpe.
- Montert nytt IKEA-kjøkken med nye skap, benkeplater og hvitevarer.
- Bygget ny terrasse med terrassedekke rundt store deler av boligen.
- Fjernet vegg mellom kjøkken og stue for å etablere åpen kjøkken-/stueløsning.
- Skiftet varmtvannsbereder.
- Installert elbillader.
- Malt de fleste innvendige overflater, herunder vegger og tak der det var behov.
- Skiftet vannledning fra boligen til kommunalt tilkoblingspunkt.
- Trapp til kjeller slipt og malt.

2020:
- Renovert baderom.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Badet ble oppført i privat regi i 2020 med bistand fra pensjonert håndverker. Det ble benyttet smøremembran, og badet har fungert uten kjente problemer eller tegn til svikt siden ferdigstillelse.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Badet ble oppført i privat regi i 2020 med bistand fra pensjonert håndverker. Det ble benyttet smøremembran, og badet har fungert uten kjente problemer eller tegn til svikt siden ferdigstillelse.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Har bilder som dokumenterer smøremembran og varekabler i gulv.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygd nytt terrasse og platting rundt huset i 2021 av PALIWODA BYGG. Det ble bygd nytt utebod på 8kvm av Kosicki Bygg.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i

din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Det er sort grunnmurspapp utenfor boligen. Uklart når det ble utført. Huset er fra 1960 tallet og drensledningen rundt huset er like gammel. Vi har ikke gjort noe utbedringer på drensledning. Det er fuktutslag og saltutfelling i kjeller. For å bli kvitt dette må det gjøres tiltak med dreneringen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB elektro AS utførte elektrisk arbeid med komplett nye elektriske i hele kjeller etasjen inkludert vaskerom. Det ble også lagt opp strøm til ladeboks for el-bil. Arbeid ble utført av Rett Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 20.03.2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble også lagt opp strøm til ladeboks for el-bil. Arbeid ble utført av Rett Elektro AS.
Ladeboks ble byttet ut i 2026 som følge av kjent jordfeil med Easee ladeboks, dette gikk på reklamasjon og ladeboks ble byttet av Asker Elektriske 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: Vannrør ble byttet ut i 2021 som følge av dårlig vanntrykk. Dette ble gjort i regi av eier av andre halvpart av tomannsboligen med innleid av firma og faglært. Vannrøret er felles for begge husstandene.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja.
Var tiltaket søknadspliktig? Nei.
Eventuell kommentar: Kjeller ble innredet med gulvvarme og det ble gravd og utvendig og satt inn et større vindu. Arbeidet er ikke søkt.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Det er fuktproblem med vaskerommet i kjeller. det kan man se på gulvet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: Ja det er problemer med fukt fra grunn og saltutslag.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei.
Eventuell kommentar: Tak var skiftet ut i hele tomannsboligen i 2011 med informasjon fra tidligere eier.

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: Det var skjeggkre i boligen, sanering ble utført at Pelias i februar 2026. Det har ikke vært noe mer aktivitet siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2020 fra selger.

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.
Eventuell kommentar: Boligen ligger rett ved siden av E18. Noe støy er det.

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

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

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle

Byggemåte
Grunnmur er oppført i Siporex-betong og bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i Siporex-betong og bindingsverk, og er kledd med stående tømmermannspanel på del av trevirke, og utvendig er malt mur. Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 1+1 lags glass på vindu ved vindfang.

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

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 7
TG-2: 16
TG-3: 3
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG-3:
- Rom under terreng: Det er konstatert fuktskade i kjelleren. Ved hulltaking i vegg mot terreng ble det målt 27,2 vekt% fuktinnhold i treverket, som ligger på et kritisk nivå med tanke på utvikling av råteskader. Skjulte skader andre steder kan ikke utelukkes. Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000,-

- Terrengforhold: Terrenget er flatt og har stedvis fall inn mot boligen, noe som kan lede overvann mot grunnmur og fundamenter og øke risikoen for fuktbelastning. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen. Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000,-

- Bad, membran, tettesjikt og sluk: Det er konstatert feil utførelse/utett membran ved sluk samt mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer. Forholdet medfører fare for vannlekkasje og fuktskader. Utbedring må påregnes og kan i praksis innebære full renovering av våtrommet. Kostnadsestimat for TG3-avviket: kr 20 000–100 000. Ved oppgradering av hele badet vil kostnadene bli vesentlig høyere.

Følgende er kommentert med TG-2:
- Fuktsikring og drenering: Punktvis avflassing/salt- og kalkutslag. Dreneringen er fra byggeår og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Yttervegg og fasade: Misfarging og slitasje på overflater, samt manglende/utilstrekkelig lufting bak kledningen.
- Vinduer og dører: Manglende/avvikende beslag og vannbord. Eldre vindu i vindfang er værslitt med rust, malingsavskalling og sprekk i kittlister.
- Balkong, terrasse og platting: Bæringen er ikke faglig godt utført, og det er registrert svikt ved gange.
- Takkonstruksjon og loft: Redusert/begrenset lufting, og det er usikkert om takkonstruksjonen har tilstrekkelig ventilasjon.
- Toalettrom, innredning: MDF-gulvlist har hevelser og malingsavskalling.
- Toalettrom, ventilasjon: Manglende/utilstrekkelig tilluft.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Registrert avvik og gitt TG2.
- Avløpsrør: Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Vannledninger: Mangelfull isolasjon av vannrør i områder med frostrisiko, samt alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Det mangler tilluftsspalter ved dører, og enkelte klaffventiler er tettet igjen/lar seg ikke åpne.
- Bad, overflater: Ikke fuktbestandig overflatemateriale i fuktbelastet område, samt dør/karm/listverk i fuktømfintlig materiale.
- Bad, fallforhold: Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved dør samt utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
- Bad, sanitærutstyr: Fuktskade/svelling i baderomsinnredningen.
- Bad, ventilasjon: Manglende/utilstrekkelig tilluft.
- Utvendig bod: Dører subber i karm/gulv, det mangler takrenner/nedløp, og det er registrert misfarging/svertesopp på innvendig undertak.

Takstmann informerer om følgende forhold:
- Det er registrert manglende brannskille på loft, og forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med dagens krav. Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig og nødvendige tiltak.
- Innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk, åpninger og håndløper. Rekkverkshøyden er målt til ca. 88,5 cm. Det er ikke krav om utbedring slik forholdet fremstår i dag, men oppgradering anbefales vurdert.
- Rekkverk ved terrasse tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og utforming. Rekkverket er målt til ca. 90 cm, mot krav på minst 1 meter ved etableringstidspunktet. Oppgradering anbefales.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Fryseboks i kjeller.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kodelås til inngangsdør.
- Veggheng til Tv.
- Taklamper i stue og trapp til 2.etg.

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
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig

godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.
- Peis i stue.
- Elektrisk oppvarming.
- Varmefolie i gulv i innredede kjellerrom.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 030 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 543,-pr. 2025

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 3 924,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 300,- pr mnd.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: ca. kr. 2 000,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 356 928,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 427 710,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 23299109

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 771 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med hagearealer som gir gode muligheter for lek, aktivitet og hyggelige opphold utendørs. Selger trekker særlig frem hagen som et uteområde som har vært mye brukt og verdsatt av familien.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse/platting på ca. 59 kvm, som strekker seg rundt deler av boligen. Terrassen ble etablert i 2021 over en eldre betongterrasse og gir god plass til flere møbleringssoner, som spisegruppe, sittegruppe og grill.

På tomten står det også en frittstående utebod på ca. 5 kvm, som gir praktisk oppbevaringsplass

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Undelstadlia 21A ligger i et rolig og etablert boligområde på Undelstad, med nærhet til både Asker sentrum, skoler, barnehager og kollektivtransport. Området består i hovedsak av småhusbebyggelse og er godt tilrettelagt for familier, med kort vei til venner, lek og fritidsaktiviteter. Undelstad Vel bidrar til et aktivt og hyggelig bomiljø. Eiendommen sogner til Hofstad barneskole og Torstad ungdomsskole, og det finnes flere barnehager i nærområdet.

Asker sentrum ligger i nærheten og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finner du blant annet Trekanten Senter, Asker kulturhus med kino og bibliotek, treningssentre samt et variert tilbud av restauranter og kaféer. Sentrum har hyggelige gågater og møteplasser og dekker de fleste behov i hverdagen.

Asker stasjon er et viktig kollektivknutepunkt med

hyppige tog- og bussforbindelser mot blant annet Oslo, Drammen og øvrige deler av Asker og Bærum. Herfra går også Flytoget. Fra boligen er det ca. 15 minutters gange til Asker stasjon.

For den tur- og friluftsinteresserte er det gode muligheter i flere retninger. Semsvannet og Skaugumsåsen byr på populære turmuligheter, mens sjøen og kystområdene ved blant annet Leangbukta og Holmenskjæret ligger en kort kjøretur unna. Hvalstrand er et populært badested sommerstid. Selger trekker også frem Bergvang gård og Solli gård som hyggelige tur- og utfluktsmål i området.

Her bor man med en fin kombinasjon av rolige boligomgivelser, nærhet til natur og sjø, samtidig som Asker sentrum og et bredt servicetilbud er lett tilgjengelig.

SELGER FORTELLER
Selger trekker frem det gode naboskapet og bomiljøet som noe de har satt stor pris på. Nabolaget beskrives som rolig og etablert, med et godt fellesskap mellom naboene. Undelstad Vel bidrar også til aktivitet og trivsel i nærområdet.

Området har kort vei til skole og barnehage, og det er gode muligheter for lek og aktivitet for barn. Boligens hage og store balkong har vært mye brukt av familien, med plass til både lek, avslapning og hyggelige stunder utendørs.

Beliggenheten gir samtidig enkel tilgang til Asker sentrum, togstasjon, butikker, servicetilbud samt kultur- og fritidsaktiviteter. Selger fremhever også de mange tur- og rekreasjonsmulighetene i nærheten. Hvalstrand er et populært mål på varme sommerdager, mens Bergvang gård, Solli gård og Semsvannet er blant stedene familien gjerne har benyttet til turer og utflukter.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området er hovedsakelig bestående av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og innslag av noen større rekkehusfelt.

Skoler og barnehager
Båstadmyra barnehage
Leikestua barnehage
Velodromen idrettsbarnehage

Hofstad skole
Torstad ungdomsskole
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 23.05.1960.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 14.12.1957. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk i boligens kjelleretasje:
- Innredet soverom er opprinnelig disprom og boder. Innredning av rommet 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).

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan «Nedre Undelstad», plan-ID 0220112, vedtatt 12.10.1955. Ca. 512 kvm av eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg omfattes ca. 259 kvm av reguleringsplan «E18, Haga – Undelstad», plan-ID 0220183B, vedtatt 16.06.1975, hvor arealet er regulert til kjørevei.

I gjeldende Kommuneplan for Asker 2023–2035 er hele eiendommen på ca. 772 kvm avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområdene «Prioritert vekstområde» og «Nullvekst nord».

Det pågår samtidig overordnet planarbeid. Kommuneplanens arealdel 2027–2039 foreligger som planforslag, og arbeid med Kommunedelplan for sentrale Asker er igangsatt. Planrapporten viser ingen reguleringsplaner under arbeid på eller i nærheten av eiendommen.

Meglers kommentar:
Det gjøres særlig oppmerksom på at en del av eiendommen er regulert til kjørevei. Kjøpere oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser, samt pågående kommuneplanarbeid.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor beregnede støysoner fra vei. Ifølge Asker kommunes temakart «Forventet støysone for riks-, fylkes- og europaveier 2035» berøres eiendommen av gul støysone. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med støysonekartet og eventuelle konsekvenser dette kan ha for eiendommen.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
28.10.1958 - Dokumentnr: 1333 - Bestemmelse om kloakkledn
Meglers kommentar: Det er tinglyst en erklæring fra 1958 som gir Asker kommune varig rett til å ha offentlige vann- og kloakkledninger over eiendommen, samt nødvendig adkomst for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og ombygging. Det kan ikke bygges eller etableres anlegg over ledningene på en måte som kan medføre fare eller skade på ledningsnettet.

04.03.1975 - Dokumentnr: 3218 - Erklæring/avtale best om støyskjerm
Meglers kommentar: Det er tinglyst en overenskomst fra 1975 mellom berørte grunneiere i Undelstadlia, Asker kommune og Statens vegvesen i forbindelse med utbyggingen av E18. Avtalen omhandler blant annet etablering av støyvoll og støyskjerm på eiendommen, samt lukking av deler av Undelstadbekken. Støyvollen er angitt som et varig anlegg. Avtalen innebærer også at daværende og senere eiere har frafalt adgang til å anlegge nabosak i forbindelse med motorveiens anlegg og drift.

11.11.1975 - Dokumentnr: 17422 - Skjønn Bestemmelse om veg
Meglers kommentar: Det er tinglyst en overenskomst fra 1975 mellom daværende grunneier og Asker kommune/Statens vegvesen i forbindelse med utbyggingen av E18, parsellen Haga–Undelstad. Eiendommen avga ikke grunn til selve motorveganlegget. Avtalen omhandlet blant annet erstatning for beplantning og avsavn av hage, samt oppføring av nytt gjerde mot støyskjerm.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 visninger inkludert i pakken. Kostnadsfrie privatvisninger. kr. 3 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. september 2026

Ansvarlig megler
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

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

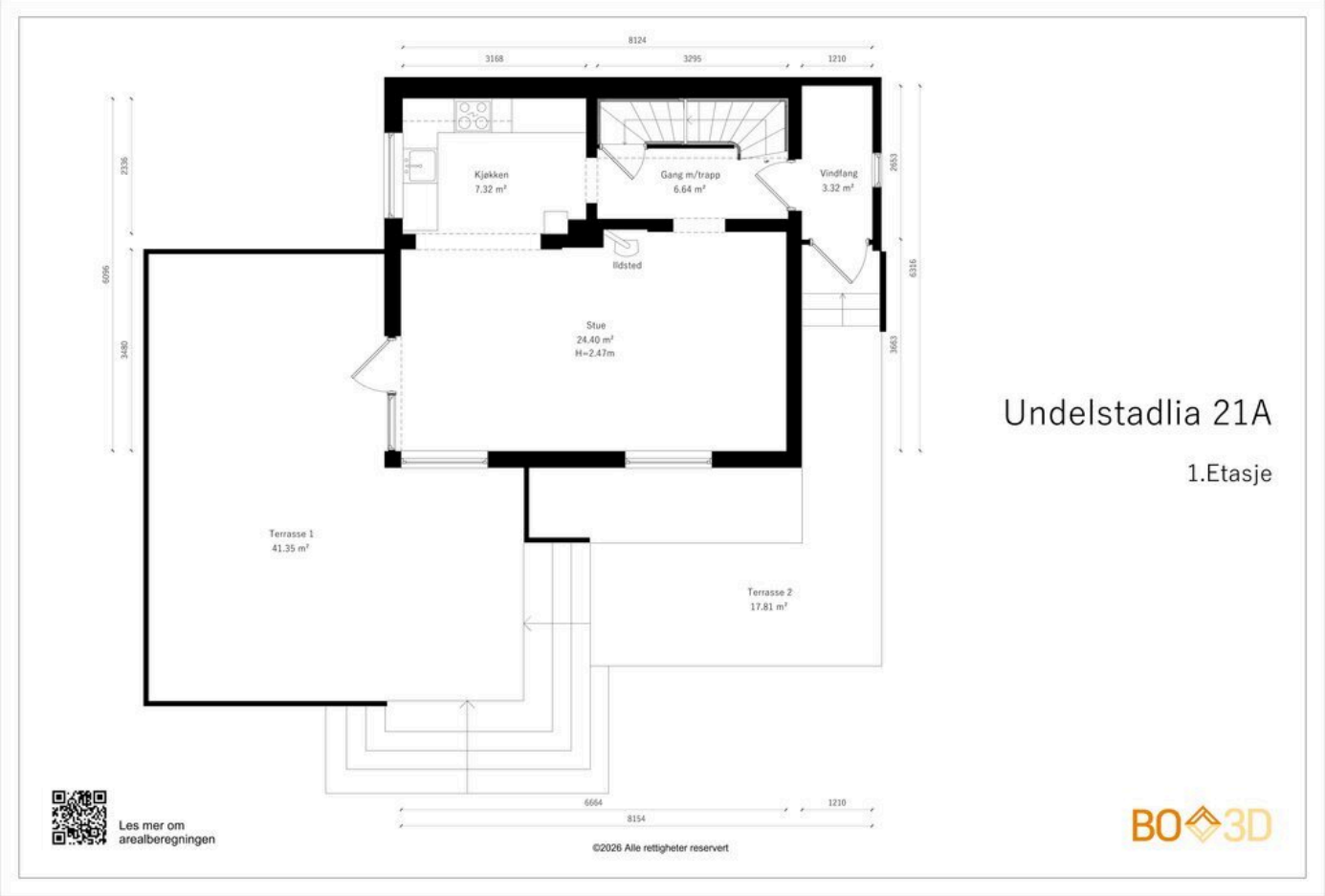
Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 50 kvm
















BOSCH
BOSCH


BOSCH



























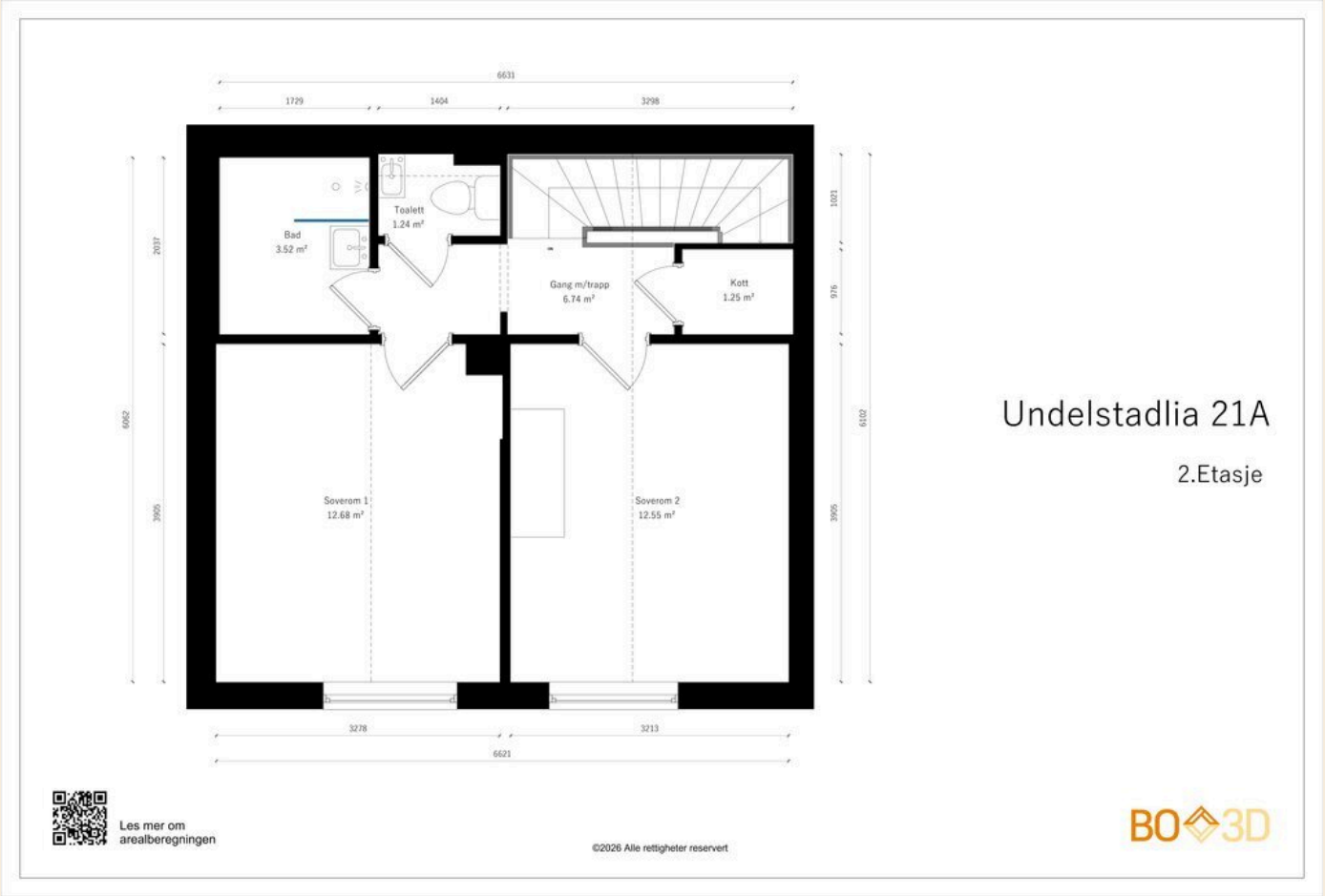






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm









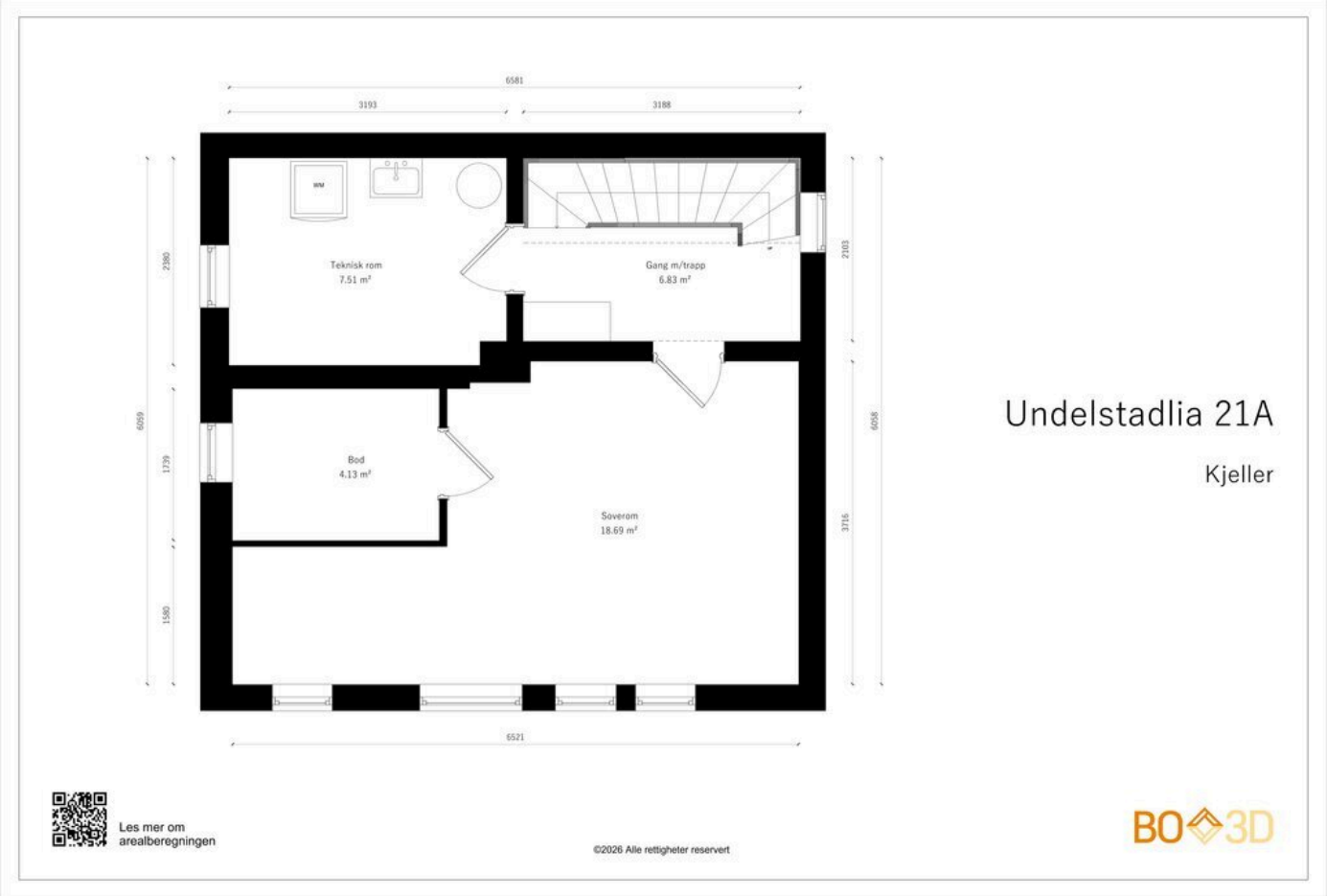



smooth my hair
smooth my hair
PARIS



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0212/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Undelstadlia 21A, 1387 ASKER
Gnr 49, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Thai Le

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
134 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
155 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 525 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 545 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Gang, soverom, teknisk rom og bod.
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Vindfang, gang, trapperom, stue og kjøkken.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 59 kvm. Terrasse/platting om strekker seg rundt store deler av boligen.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Gang, 2 soverom, toalett, bad og kott.
Total BRA: 39 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Sebastian Sørlle

/ MISA Takst AS, datert 03.09.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet i 2.etasje og utvendig bod er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

Standard
FØRSTE ETASJE
Entré via vindfang og gang med videre adkomst til boligens øvrige etasjer. Hovedetasjen har en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken, med lyse og tidsriktige overflater som gir et helhetlig uttrykk. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse.

Stuen har en god utforming med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Peisen tilfører varme og skaper et hyggelig samlingspunkt i rommet. Fra stuen er det direkte utgang til den store terrasse/plattingen på ca. 59 kvm, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og har innredning fra IKEA med glatte, hvite fronter, hvit kompositttbenkeplate og underlimt sort vask. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, mikroovn, stekeovn og induksjonstopp. Den åpne løsningen gir god kontakt mellom kjøkken, spiseplass og stue.

ANDRE ETASJE
Andre etasje er boligens hovedsoveromsavdeling og inneholder gang, to soverom, bad, separat toalettrom og kott. Etasjen har lyse overflater og skråtak som tilfører rommene karakter. Høyeste målte takhøyde er ca. 2,6 meter.

De to soverommene gir gode bruksmuligheter og kan innredes etter behov som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glass-skillevegg og dusjarmatur fra Hansgrohe. Videre har rommet et 50 cm bredt servantskap med glatte, hvite skuffefronter, servant i hvit kompositt og sort armatur. Separat toalettrom i samme etasje gir en praktisk løsning i hverdagen.

KJELLERETASJE
Kjelleren inneholder gang, soverom, bod og teknisk rom, og gir boligen ekstra arealer med flere bruksmuligheter. Kjellerrommene ble innredet og oppgradert i 2022, med blant annet nye overflater og varmefolie i gulv. Takhøyden er hovedsakelig ca. 2,05 meter, mens laveste målte takhøyde i teknisk rom er ca. 1,99 meter. Det gjøres oppmerksom på at dagens innredning og bruk av kjelleren avviker fra godkjente byggetegninger. Se punkt om ferdigattest.

Parkering
Det er plass til to biler på egen gårdsplass/innkjørsel. Det er installert Easee elbillader i 2026. Selger opplyser også at det er mulig å parkere langs gaten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Installert ny Easee elbillader som erstattet tidligere ladeanlegg.

2024:
- Installert reduksjonsventil og trykktank på vannanlegget.

2022:
- Oppført ny utebod.
- Innredet kjellerrom med varmefolie i gulv, nye overflater og generell oppgradering av rommene.

2021:
- Installert ny varmepumpe.
- Montert nytt IKEA-kjøkken med nye skap, benkeplater og hvitevarer.
- Bygget ny terrasse med terrassedekke rundt store deler av boligen.
- Fjernet vegg mellom kjøkken og stue for å etablere åpen kjøkken-/stueløsning.
- Skiftet varmtvannsbereder.
- Installert elbillader.
- Malt de fleste innvendige overflater, herunder vegger og tak der det var behov.
- Skiftet vannledning fra boligen til kommunalt tilkoblingspunkt.
- Trapp til kjeller slipt og malt.

2020:
- Renovert baderom.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Badet ble oppført i privat regi i 2020 med bistand fra pensjonert håndverker. Det ble benyttet smøremembran, og badet har fungert uten kjente problemer eller tegn til svikt siden ferdigstillelse.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Badet ble oppført i privat regi i 2020 med bistand fra pensjonert håndverker. Det ble benyttet smøremembran, og badet har fungert uten kjente problemer eller tegn til svikt siden ferdigstillelse.

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

Arbeid som er utført: Har bilder som dokumenterer smøremembran og varekabler i gulv.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygd nytt terrasse og platting rundt huset i 2021 av PALIWODA BYGG. Det ble bygd nytt utebod på 8kvm av Kosicki Bygg.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Det er sort grunnmurspapp utenfor boligen. Uklart når det ble utført. Huset er fra 1960 tallet og drensledningen rundt huset er like gammel. Vi har ikke gjort noe utbedringer på drensledning. Det er fuktutslag og saltutfelling i kjeller. For å bli kvitt dette må det gjøres tiltak med dreneringen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB elektro AS utførte elektrisk arbeid med komplett nye elektriske i hele kjeller etasjen inkludert vaskerom. Det ble også lagt opp strøm til ladeboks for el-bil. Arbeid ble utført av Rett Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 20.03.2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble også lagt opp strøm til ladeboks for el-bil. Arbeid ble utført av Rett Elektro AS.
Ladeboks ble byttet ut i 2026 som følge av kjent jordfeil med Easee ladeboks, dette gikk på reklamasjon og ladeboks ble byttet av Asker Elektriske 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: Vannrør ble byttet ut i 2021 som følge av dårlig vanntrykk. Dette ble gjort i regi av eier av andre halvpart av tomannsboligen med innleid av firma og faglært. Vannrøret er felles for begge husstandene.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja.
Var tiltaket søknadspliktig? Nei.
Eventuell kommentar: Kjeller ble innredet med gulvvarme og det ble gravd og utvendig og satt inn et større vindu. Arbeidet er ikke søkt.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Det er fuktproblem med vaskerommet i kjeller. det kan man se på gulvet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: Ja det er problemer med fukt fra grunn og saltutslag.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei.
Eventuell kommentar: Tak var skiftet ut i hele tomannsboligen i 2011 med informasjon fra tidligere eier.

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: Det var skjeggkre i boligen, sanering ble utført at Pelias i februar 2026. Det har ikke vært noe mer aktivitet siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2020 fra selger.

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.
Eventuell kommentar: Boligen ligger rett ved siden av E18. Noe støy er det.

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

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

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle

Byggemåte
Grunnmur er oppført i Siporex-betong og bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i Siporex-betong og bindingsverk, og er kledd med stående tømmermannspanel på del av trevirke, og utvendig er malt mur. Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 1+1 lags glass på vindu ved vindfang.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av

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

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 7
TG-2: 16
TG-3: 3
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG-3:
- Rom under terreng: Det er konstatert fuktskade i kjelleren. Ved hulltaking i vegg mot terreng ble det målt 27,2 vekt% fuktinnhold i treverket, som ligger på et kritisk nivå med tanke på utvikling av råteskader. Skjulte skader andre steder kan ikke utelukkes. Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000,-

- Terrengforhold: Terrenget er flatt og har stedvis fall inn mot boligen, noe som kan lede overvann mot grunnmur og fundamenter og øke risikoen for fuktbelastning. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen. Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000,-

- Bad, membran, tettesjikt og sluk: Det er konstatert feil utførelse/utett membran ved sluk samt mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer. Forholdet medfører fare for vannlekkasje og fuktskader. Utbedring må påregnes og kan i praksis innebære full renovering av våtrommet. Kostnadsestimat for TG3-avviket: kr 20 000–100 000. Ved oppgradering av hele badet vil kostnadene bli vesentlig høyere.

Følgende er kommentert med TG-2:
- Fuktsikring og drenering: Punktvis avflassing/salt- og kalkutslag. Dreneringen er fra byggeår og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Yttervegg og fasade: Misfarging og slitasje på overflater, samt manglende/utilstrekkelig lufting bak kledningen.
- Vinduer og dører: Manglende/avvikende beslag og vannbord. Eldre vindu i vindfang er værslitt med rust, malingsavskalling og sprekk i kittlister.
- Balkong, terrasse og platting: Bæringen er ikke faglig godt utført, og det er registrert svikt ved gange.
- Takkonstruksjon og loft: Redusert/begrenset lufting, og det er usikkert om takkonstruksjonen har tilstrekkelig ventilasjon.
- Toalettrom, innredning: MDF-gulvlist har hevelser og malingsavskalling.
- Toalettrom, ventilasjon: Manglende/utilstrekkelig tilluft.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Registrert avvik og gitt TG2.
- Avløpsrør: Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Vannledninger: Mangelfull isolasjon av vannrør i områder med frostrisiko, samt alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Det mangler tilluftsspalter ved dører, og enkelte klaffventiler er tettet igjen/lar seg ikke åpne.
- Bad, overflater: Ikke fuktbestandig overflatemateriale i fuktbelastet område, samt dør/karm/listverk i fuktømfintlig materiale.
- Bad, fallforhold: Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved dør samt utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
- Bad, sanitærutstyr: Fuktskade/svelling i baderomsinnredningen.
- Bad, ventilasjon: Manglende/utilstrekkelig tilluft.
- Utvendig bod: Dører subber i karm/gulv, det mangler takrenner/nedløp, og det er registrert misfarging/svertesopp på innvendig undertak.

Takstmann informerer om følgende forhold:
- Det er registrert manglende brannskille på loft, og forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med dagens krav. Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig og nødvendige tiltak.
- Innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk, åpninger og håndløper. Rekkverkshøyden er målt til ca. 88,5 cm. Det er ikke krav om utbedring slik forholdet fremstår i dag, men oppgradering anbefales vurdert.
- Rekkverk ved terrasse tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og utforming. Rekkverket er målt til ca. 90 cm, mot krav på minst 1 meter ved etableringstidspunktet. Oppgradering anbefales.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Fryseboks i kjeller.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kodelås til inngangsdør.
- Veggheng til Tv.
- Taklamper i stue og trapp til 2.etg.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.
- Peis i stue.
- Elektrisk oppvarming.
- Varmefolie i gulv i innredede kjellerrom.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 030 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 543,-pr. 2025

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 3 924,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 300,- pr mnd.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: ca. kr. 2 000,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 356 928,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 427 710,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 23299109

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 771 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med hagearealer som gir gode muligheter for lek, aktivitet og hyggelige opphold utendørs. Selger trekker særlig frem hagen som et uteområde som har vært mye brukt og verdsatt av familien.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse/platting på ca. 59 kvm, som strekker seg rundt deler av boligen. Terrassen ble etablert i 2021 over en eldre betongterrasse og gir god plass til flere møbleringssoner, som spisegruppe, sittegruppe og grill.

På tomten står det også en frittstående utebod på ca. 5 kvm, som gir praktisk oppbevaringsplass

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Undelstadlia 21A ligger i et rolig og etablert boligområde på Undelstad, med nærhet til både Asker sentrum, skoler, barnehager og kollektivtransport. Området består i hovedsak av småhusbebyggelse og er godt tilrettelagt for familier, med kort vei til venner, lek og fritidsaktiviteter. Undelstad Vel bidrar til et aktivt og hyggelig bomiljø.

Eiendommen sogner til Hofstad barneskole og Torstad ungdomsskole, og det finnes flere barnehager i nærområdet.

Asker sentrum ligger i nærheten og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finner du blant annet Trekanten Senter, Asker kulturhus med kino og bibliotek, treningssentre samt et variert tilbud av restauranter og kaféer. Sentrum har hyggelige gågater og møteplasser og dekker de fleste behov i hverdagen.

Asker stasjon er et viktig kollektivknutepunkt med hyppige tog- og bussforbindelser mot blant annet Oslo, Drammen og øvrige deler av Asker og Bærum. Herfra går også Flytoget. Fra boligen er det ca. 15 minutters gange til Asker stasjon.

For den tur- og friluftsinteresserte er det gode muligheter i flere retninger. Semsvannet og Skaugumsåsen byr på populære turmuligheter, mens sjøen og kystområdene ved blant annet Leangbukta og Holmenskjæret ligger en kort kjøretur unna. Hvalstrand er et populært badested sommerstid. Selger trekker også frem Bergvang gård og Solli gård som hyggelige tur- og utfluktsmål i området.

Her bor man med en fin kombinasjon av rolige boligomgivelser, nærhet til natur og sjø, samtidig som Asker sentrum og et bredt servicetilbud er lett tilgjengelig.

SELGER FORTELLER
Selger trekker frem det gode naboskapet og bomiljøet som noe de har satt stor pris på. Nabolaget beskrives som rolig og etablert, med et godt fellesskap mellom naboene. Undelstad Vel bidrar også til aktivitet og trivsel i nærområdet.

Området har kort vei til skole og barnehage, og det er gode muligheter for lek og aktivitet for barn. Boligens hage og store balkong har vært mye brukt av familien, med plass til både lek, avslapning og hyggelige stunder utendørs.

Beliggenheten gir samtidig enkel tilgang til Asker sentrum, togstasjon, butikker, servicetilbud samt kultur- og fritidsaktiviteter. Selger fremhever også de mange tur- og rekreasjonsmulighetene i nærheten. Hvalstrand er et populært mål på varme sommerdager, mens Bergvang gård, Solli gård og Semsvannet er blant stedene familien gjerne har benyttet til turer og utflukter.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området er hovedsakelig bestående av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og innslag av noen større rekkehusfelt.

Skoler og barnehager
Båstadmyra barnehage
Leikestua barnehage
Velodromen idrettsbarnehage
Hofstad skole
Torstad ungdomsskole
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 23.05.1960.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 14.12.1957. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk i boligens kjelleretasje:
- Innredet soverom er opprinnelig disprom og boder. Innredning av rommet 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).

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan «Nedre Undelstad», plan-ID 0220112, vedtatt 12.10.1955. Ca. 512 kvm av eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg omfattes ca. 259 kvm av reguleringsplan «E18, Haga – Undelstad», plan-ID 0220183B, vedtatt 16.06.1975, hvor arealet er regulert til kjørevei.

I gjeldende Kommuneplan for Asker 2023–2035 er hele

eiendommen på ca. 772 kvm avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområdene «Prioritert vekstområde» og «Nullvekst nord».

Det pågår samtidig overordnet planarbeid. Kommuneplanens arealdel 2027–2039 foreligger som planforslag, og arbeid med Kommunedelplan for sentrale Asker er igangsatt. Planrapporten viser ingen reguleringsplaner under arbeid på eller i nærheten av eiendommen.

Meglers kommentar:
Det gjøres særlig oppmerksom på at en del av eiendommen er regulert til kjørevei. Kjøpere oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser, samt pågående kommuneplanarbeid.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor beregnede støysoner fra vei. Ifølge Asker kommunes temakart «Forventet støysone for riks-, fylkes- og europaveier 2035» berøres eiendommen av gul støysone. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med støysonekartet og eventuelle konsekvenser dette kan ha for eiendommen.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
28.10.1958 - Dokumentnr: 1333 - Bestemmelse om kloakkledn
Meglers kommentar: Det er tinglyst en erklæring fra 1958 som gir Asker kommune varig rett til å ha offentlige vann- og kloakkledninger over eiendommen, samt nødvendig adkomst for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og ombygging. Det kan ikke bygges eller etableres anlegg over ledningene på en måte som kan medføre fare eller skade på ledningsnettet.

04.03.1975 - Dokumentnr: 3218 - Erklæring/avtale best om støyskjerm
Meglers kommentar: Det er tinglyst en overenskomst fra 1975 mellom berørte grunneiere i Undelstadlia, Asker kommune og Statens vegvesen i forbindelse med utbyggingen av E18. Avtalen omhandler blant annet etablering av støyvoll og støyskjerm på eiendommen, samt lukking av deler av Undelstadbekken. Støyvollen er angitt som et varig anlegg. Avtalen innebærer også at daværende og senere eiere har frafalt adgang til å anlegge nabosak i forbindelse med motorveiens anlegg og drift.

11.11.1975 - Dokumentnr: 17422 - Skjønn Bestemmelse om veg
Meglers kommentar: Det er tinglyst en overenskomst fra 1975 mellom daværende grunneier og Asker kommune/Statens vegvesen i forbindelse med utbyggingen av E18, parsellen Haga–Undelstad. Eiendommen avga ikke grunn til selve motorveganlegget. Avtalen omhandlet blant annet erstatning for beplantning og avsavn av hage, samt oppføring av nytt gjerde mot støyskjerm.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom,

sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 visninger inkludert i pakken. Kostnadsfrie privatvisninger. kr. 3 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. september 2026

Ansvarlig megler
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

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

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

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

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




TREKANTEN



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Undelstadlia 21A

Nabolaget Undelstad/Båstad - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	19 min 1.7 km
Akademiet ungdomsskole Asker (... 74 elever, 5 klasser	7 min 4.1 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	7 min 4.2 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 456 elever, 30 klasser	8 min 4.8 km
Asker videregående skole 486 elever	18 min 1.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	8 min 4.8 km

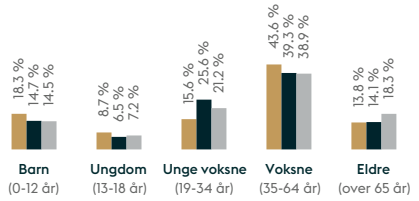
Offentlig transport

Undelstad terrasse Linje 297	7 min 0.6 km
Høn stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24.3 km
Oslo Gardermoen	54 min

Barnehager

Båstadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.9 km
Leikestua barnehage (1-5 år) 28 barn	12 min 1.1 km
Bleikerfaret barnehage (1-5 år... 96 barn	23 min 1.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Undelstad fotball- og skøyteba...	8 min
Vipeveien ballplass	10 min
SATS Asker	14 min
EVO Asker	15 min

«Jeg liker Undelstad fordi det er fredelig der, og aldri mye bråk. Det er også et veldig trygt nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 84/100



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


HOFSTAD




Furuholmen via Mobråtan 4,8
Gupu via Svensrud 4,3
Hovdehytta 9,1
Tveiter gård 1,8
Tveitersetra 4,2
Halvorsenhytta 4,2

Undelstadlia 21 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1957
Hovedbygg BRA:	124 m^2
Hovedbygg BRA-i:	124 m^2
Sum alle bygg BRA:	129 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	124 m^2
Rapportdato:	3.9.2026 (Gyldig til 3.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	16	3	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	- konstatert fuktskade (TG 3) - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2)
Terrengforhold	- flatt terreng / fall inn mot boligen (TG 3)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2) - konstatert feil / feil utførelse av membran ved sluk (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Yttervegg og fasade	- misfarging på overflater (maling, puss eller panel) (TG 2) - slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2)
Vinduer og dører	- manglende beslag/vannbord (TG 2) - avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord (TG 2) - ett eldre vindu med 1+1 lags glass fra byggeår i vindfang er værslitt, med rust, malingsavskallin og sprekk i kittlister.
Balkong, terrasse, platting	- ikke faglig god utførelse på bæring, og svikt ved gange.
Takkonstruksjon og loft	- redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen (TG 2) - usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt (TG 2)
Toalettrom - Toalettrom/innredning	- mDF gulvlist mer hevelser og malingsavskalling.
Toalettrom - Ventilasjon	- manglende / utilstrekkelig tilluft (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrør uten tilstrekkelig isolasjon i områder med frostrisiko (TG 2) - vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Ventilasjon	- det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2) - klaffventiler er tettet igjen og klaffventil vil ikke åpne.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	- ikke fuktbestandig overflatemateriale i fuktbelastet område (TG 2) - dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2) - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2)
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2)
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)
Utvendig bod	- dører subber i karm/gulv. - ikke etablert takrenner eller nedløp. -misfarging/svertesopp på innvendige undertak.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent i kjeller, og åpning av vegg mellom stue og kjøkken.@
I kjeller er vegger mellom brenselsrom, matbod og disponibelt rom fjernet, og det er etablert soverom og en bod. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Manglende samsvar kan innebære at deler av boligen ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold.

Det anbefales å undersøke forholdet opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om bruksendring eller gjennomføre nødvendige tiltak for å oppnå godkjent bruk.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er registrert manglende brannskille på loft.
Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med kravene i dagnes teknisk forskrift. Dette er normalt på eldre boliger som dette, men avviket utgjør en risiko ved brann.

Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

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

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og manglende håndløper langs vegg. Kravet til rekkverk i trapp er i dag på minst 90cm. Det er målt et minimalt avvik (ca. 88,5cm) og redusert sikkerhet er ikke merkbar.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvikene fra dagens krav noe svakere sikkerhet mot fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Kravet ved etablering av terrassen var minst 1m, men det måles til ca. 90cm.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.9.2026	**3.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Thai Le**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**MISA Takst AS**	Epost:	**sebastian@misatakst.no**
Tittel:	**Takstingeniør/ bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Trygg forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som Takstingeniør/ bygningssakkyndig gjennom byggmesternes takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tlmrer med svaennebrev, medlem av NITO, og har flere år med erfaring av tlstandsrapporter og reklamasjonsrappoter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Det er utført utvendig målinger og målsatte byggetegninger. Arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Til informasjon: Byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det antas å være materialer med asbest i denne boligen, og kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår. Det er registrert grunnmursplater ved terreng som inneholder Asbest.

Informasjon om boligen

Adresse: **Undelstadlia 21 A, 1387 Asker**

Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**49**	Bruksnr:	**25**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1957** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i Siporex-betong og bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i Siporex-betong og bindingsverk, og er kledd med stående tømmermannspanel på del av trevirke, og utvendig er malt mur. Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 1+1 lags glass på vindu ved vindfang.

Halvpart av 2-mannsbolig er oppført over 3 plan, i to etasjer over kjeller og inneholder vindfang, gang x3, 3 soverom, toalettrom, bad, teknisk rom, trapperom, kjøkken og stue med balkongdør ut til terrasse/platting på ca. 59 m² . Takhøyde i kjeller måles til ca. 2,05m, unntatt på teknisk rom der laveste takhøyde måles til ca. 1,99m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i vindfang til ca. 2,49m, mens laveste takhøyde måles på kjøkken til ca. 2,43m. 2.etasje har skråtak der høyeste etasje måles i gang til ca. 2,6m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak på vad til ca.1,43m. Boligen har naturlig ventilasjon, og elektrisk styrt mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og over stekesonen på kjøkken. Boligen har gjennomgått jevnlig vedlikehold, overflateoppussing og oppgraderinger i senere år og fremstår moderne og tidsriktig, samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig byggeår og det må påventes hyppigere vedlikehold og utbedring av registrerte avvik. For mer informasjon se rapportsammendraget.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	124	124	0	0	59
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**129**	**124**	**5**	**0**	**59**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**40**	**40** Gang, soverom, teknisk rom, bod.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**45**	**45** Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**59**
2. etasje	**39**	**39** Gang, 2 soverom, toalett, bad, kott.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**124**	**124**	**0**	**0**	**59**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	40	39	1
Totalt m²	**40**	**39**	**1**

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**5**	**0**	**5** VBod	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Deler av arealet i 2.etasje og utvendig bod er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

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

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent i kjeller, og åpning av vegg mellom stue og kjøkken.@
I kjeller er vegger mellom brenselsrom, matbod og disponibelt rom fjernet, og det er etablert soverom og en bod. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Manglende samsvar kan innebære at deler av boligen ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold.

Det anbefales å undersøke forholdet opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om bruksendring eller gjennomføre nødvendige tiltak for å oppnå godkjent bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Det er registrert manglende brannskille på loft.
Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med kravene i dagnes teknisk forskrift. Dette er normalt på eldre boliger som dette, men avviket utgjør en risiko ved brann.

Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og manglende håndløper langs vegg. Kravet til rekkverk i trapp er i dag på minst 90cm. Det er målt et minimalt avvik (ca. 88,5cm) og redusert sikkerhet er ikke merkbar.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvikene fra dagens krav noe svakere sikkerhet mot fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Kravet ved etablering av terrassen var minst 1m, men det måles til ca. 90cm.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmur er oppført i Siporex-betong med underetasje, og bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Det er registrert noe riss på pilarer under vindfang som er normalt, og bør overflatebehandles for å unngå videre utvikling. Ellers registreres ingen avvik ved grunnmur og fundament med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vegger og rom under terreng. Ved befaringen ble det registrert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling, noe som indikerer fuktbelastning i konstruksjonen, samt at det ble registrert høyt fuktnivå ved hulltaking i vegg under terreng. Fuktsikring og drenering er fra byggeår og har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Dette gir tilstandsgrad 2. Det anbefales å utbedre/etablere drenering rundt bolig for å unngå økt risiko for fuktinntrengning og videreutvikling av fuktrelaterte skader i konstruksjoner under terreng over tid.

Til info: Det er etablert eldre asbestplater på grunnmur under terreng. Dette må hensyntas og vil føre til ekstra kostnader ved utbedring.

6.4 Rom under terreng TG-3

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

Beskrivelse av hulltakingen:

Hulltaking er utført i utfóret på tørr dag i vegg mot terreng på soverom i kjeller. Det ble målt 27,2 vekt% fuktinnhold i treverket (mettingspunktet er på ca 28%), som ligger på et kritisk nivå med tanke på utvikling av råteskader ved vedvarende fuktbelastning. Forholdet indikerer betydelig oppfukting og krever nærmere undersøkelser samt tiltak for å redusere fuktbelastningen.
Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Type rom under terreng	**Innredet, Delvis innredet**

Registrerte avvik

- Konstatert fuktskade
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering	TG-3

Rom under terreng er innredet/delvis innredet og er en risikokonstruksjon, ettersom gjenkledde yttervegger mot terreng er særlig fuktutsatt med risiko for skjulte skader. TG-3 settes fordi det er utført hulltaking i utfôret vegg mot terreng på soverom i kjeller, hvor det ble målt 27,2 vekt% fuktinnhold i treverket, tett opp mot fibermettingspunktet på ca. 28 %. Det er konstatert fuktskade. Fuktnivået ligger på et kritisk nivå med tanke på utvikling av råteskader ved vedvarende fuktbelastning, og forholdet krever nærmere undersøkelser samt tiltak for å redusere fuktbelastningen. Vurderingen er begrenset til området der hulltaking er foretatt, og skjulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Dersom fuktbelastningen ikke reduseres, er det risiko for at det utvikles råte- og fuktskader i konstruksjonen.

Det er registrert plast/dampsperre og isolasjon på innsiden av utlektet vegg. På steder der mer enn halve vegghøyden ligger under terrengnivå skal det i dag ikke brukes innvendig dampsperre. Løsning har ført med seg fukt- og råteskader på innvendige vegger under terreng, og det skaper grobunn for mugg- og soppdannelser i lukket konstruksjon.
For å unngå kondens i yttervegg av betong/mur mot terreng er det viktig at minst 50 % av isolasjonen er på utsiden av veggen. Ved kun isolasjon på innvendig vegg flyttes nullpunktet innover i veggen og kondesnering på innvendige overflater oppstår lettere.

Det er registrert fuktmerker, salt-/kalkutslag og sprekker på eksponerte murflater i kjelleren. Forholdet indikerer fuktpåvirkning gjennom grunnmuren og plate på mark som er etablert på usiloert grunn, og kapitilæroppsuget fører til at betongen trekker til seg vann. Da kjelleren opprinnelig er utført som grovkjeller med eksponerte murflater, er slike symptomer ikke uvanlige ved sviktende eller aldrende fuktsikring. Den registrerte fuktpåvirkningen medfører at kjelleren har begrenset egnethet for fuktfølsom lagring og annen bruk som stiller krav til et tørt innemiljø.

Organiske materialer bør fjernes, konstruksjonen bør tørkes ut, og eventuell ny oppbygging bør vurderes etter utbedring av drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Kostnadsestimatet er basert på synlige forhold. For rom under terreng kan det foreligge skjulte skader og forhold som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, og det må derfor påregnes usikkerhet knyttet til omfang og kostnader.

Ved tiltak i rom under terreng må det påregnes at skadeomfanget kan være større enn det som er synlig ved befaring. Endelig omfang vil først kunne avklares ved åpning av konstruksjoner.

6.5 Terrengforhold TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik

- Flatt terreng / fall inn mot boligen

Oppsummering	TG-3

Terrenget rundt boligen er registrert som flatt med fall inn mot bygningen ved innkjørsel. Dette medfører risiko for at overvann ledes mot grunnmur og fundamenter fremfor bort fra boligen. Dersom forholdet ikke utbedres, øker faren for fuktbelastning mot konstruksjonene og påfølgende fuktskader. Det anbefales tiltak for å utbedre og etablere fall bort fra bygningen.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.6 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning	**Stående kledning, Pusset fasade**

Registrerte avvik

- Misfarging på overflater (maling, puss eller panel)
- Slitasje i overflatebehandlingen
- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggene består av Siporex-betong som utvendig er malt og bindingsverk ved vindfang, kledd med stående tømmermannspanel. Det er registrert misfarging på overflatene og slitasje i overflatebehandlingen. Videre er det påvist manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen. Tilstandsgrad 2 er satt fordi bygningsdelen har noe forhøyed slitasje og et påvist avvik knyttet til luftingen. Manglende utlufting bak kledningen kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert levetid på panelet. Overflatebehandling, hyppigere vedlikehold og utskifting av panelbord bør påregnes for å opprettholde god funksjon og værbeskyttelse.

6.7 Vinduer og dører TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2004-2019**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Stort vindu i kjeller er et PVC vindu med 2-lags glass.
Eldre vindu med trekarm, treramme og 1+1 lags glass.
Ytterdører er en hvitmalt og profilert dør med 2-lags glass og sprosser.
Innvendige dører er hvitmalte glatte og mørke omrammet glassdør med sprosser mellom vindfang og gang.

Små vinduer i kjeller er datert 2019.
vinduer og balkongdør i stue ble byttet i 2004, senere ble glass på ett vindu byttet i 2021.
Vinduer i 2.etasje, ett vindu i stue og vindu på kjøkken er datert 2010.
Ytterdør ble byttet i 2011.

Registrerte avvik

- Manglende beslag/vannbord
- Avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord
- Ett eldre vindu med 1+1 lags glass fra byggeår i vindfang er værslitt, med rust, malingsavskallin og sprekk i kittlister.

Oppsummering	TG-2

Boligen har vinduer og dører av varierende alder og type, hvor de fleste er skiftet i perioden 2004–2021, mens ett eldre vindu med 1+1 lags glass gjenstår fra byggeåret. Det eldre vinduet er værslitt med rust, malingsavskalling og sprekk i kittlistene. Videre er det registrert manglende beslag/vannbord under PVC vindu, og avvik ved detaljer knyttet til beslag under eldre vindu. enkelte dører og vinduer subber i karm/terskel og trenger justering/utbedring for og sikre god funksjon. Det anbefales utbedring av de registrerte avvikene for å unngå videre nedbrytning av vinduet samt økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.
Utskifting av eldre vindu bør påregnes.

6.8 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	**Terrasse, Platting**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2021**
Hvem har utført arbeidet?	**PALIWODA BYGG**

Beskrivelse

Det ble i 2021 over eldre betongterrasse etablert en terrasse/platting i impregnert trevirke på ca. 59m².

Registrerte avvik

- Ikke faglig god utførelse på bæring, og svikt ved gange.

Oppsummering	TG-2

Boligen har en terrasse/platting i impregnert trevirke på ca. 59 m² som ble etablert i 2021 over eldre betongterrasse, utført av Paliwoda Bygg. Bæende søyler er ikke etablert direkte under bjelker/tilfarere og fremstår som ikke faglig godt utført, der skruer fungerer som bæring. Det er videre konstatert svikt ved gange. Det anbefales å å utbedre understøtte slik at søylen fungerer som bæring. Manglende utbedring kan over tid medføre ytterligere svekkelse av konstruksjonen og redusert bæreevne. Tiltak for å utbedre bæringen anbefales.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet), Kryploft, Delvis innredet loft**

Beskrivelse

Taket er en saltak i trekonstroksjon, der deler er en lukket konstruksjon, og det er tilkomst via luke i himling i gang i 2.etasje.

Registrerte avvik

- Redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen
- Usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt

Oppsummering	TG-2

Taket er et saltak i trekonstruksjon, der deler av loftet er en lukket konstruksjon, og kaldtloft har tilkomst via luke i himling i gang i 2. etasje. Det er ikke etablert stige så visuell kontroll er kun utført fra luke.
Ved befaringen ble det registrert redusert/begrenset lufting av loftkonstruksjonen, og det er usikkert om lufting av takkonstruksjonen er tilstrekkelig ivaretatt. Manglende eller redusert ventilasjon av loft- og takkonstruksjonen kan over tid gi økt fuktbelastning med risiko for kondens, muggvekst og råteskader i trevirket.
Det ble videre registrert fuktmerker i takkonstruksjon, men med målinger med pigger i treverk ble det ikke registrert aktiv fukt.
Forholdet gis tilstandsgrad 2, og det anbefales nærmere undersøkelse av luftingen ved vinter/kald årsti, og eventuell utbedring er påregnelig med tanke på lufting og diffusjonssperre/plast ned mot oppvarmet rom.

6.10 Taktekking TG-1

Type tekking	**Takstein**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2011**

Oppsummering	TG-1

Taket er tekket med takstein. Tekkingen og undertak ble ifølge opplysninger skiftet i 2011 og frenmstår i god stand. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen. Normalt vedlikehold og jevnlig ettersyn anbefales for å opprettholde tekkingens funksjon over tid.

6.11 Skorstein over tak TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2011**

Beskrivelse

blekk rundt skorstein ble etablert i 2011.

Oppsummering	TG-1

Det er ikke registrert noen avvik på skorstein over tak.
Skorstein er vurdert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst til taket, og det kan være avvik det ikke er mulig å registrere fra bakkenivå.
Det anbefales en kontroll av skorstein når forholdene ligger til rette for det.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Når ble arbeidet utført?	2021
Hvem har utført arbeidet?	IKEA

Beskrivelse

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte hvite fronter med inntrengerne håndtak, 29mm tykk og hvit benkeplate i kompositt med underlimt sort vaskekum og sortbelagt ettgreps armatur fra Gustavsberg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikroovn, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert lekkasjestopper, men ikke komfyrvakt.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte hvite fronter med inntrengerne håndtak, 29mm tykk og hvit benkeplate i kompositt med underlimt sort vaskekum og sortbelagt ettgreps armatur fra Gustavsberg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikroovn, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert lekkasjestopper, men ikke komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Ved oppgradering av elektrisk anbefaler jeg å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Mekansik avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.13 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Beskrivelse

Toalettrommet har 20x20cm fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Oras.

Registrerte avvik

- MDF gulvlist mer hevelser og malingsavskalling.

Oppsummering toalettrom/innredning **TG-2**

Toalettrommet har flislagt gulv med 20x20 cm fliser, malte overflater på vegger og i himling, og er utstyrt med wc og hvit keramisk servant med ettgreps armatur fra Oras.

Det er registrert hevelser og malingsavskalling på MDF-gulvlist, noe som indikerer fuktpåvirkning. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre videre nedbrytning av listverket.

Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**

Registrerte avvik

- Manglende / utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Toalettrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det er registrert manglende tilluft, noe som gir dårliger ventilering av rommet. Manglende tilluft reduserer effekten av avtrekket og kan medføre dårligere luftutskifting med økt risiko for fukt og lukt i rommet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft for å sikre god luftutskifting.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**

Oppsummering **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Soverom i kjeller måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm hele rommet og 7mm over 2m.
Gang i kjeller måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm hele rommet og over 2m.
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm hele rommet og over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm hele rommet og over 2m.
Soverom 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm hele rommet og over 2m.
Soverom 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm hele rommet og over 2m.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.15 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast, og deler av avløpsrør ble byttet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Deler av avløpsrør er eldre og har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon, og det er derfor knyttet risiko til gjenværende levetid. Alder kan gi fremtidige lekkasjer og driftsproblemer. Utskiftning bør påregnes på sikt.

6.16 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik

- Vannrør uten tilstrekkelig isolasjon i områder med frostrisiko
- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber og plast (ikke rør i rør).
Stoppekran er plassert i teknisk rom og fungerer som tiltenkt.
Store deler av vannrørene er byttet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Vannrørene i teknisk rom/kaldt rom i kjeller er registrert uten tilstrekkelig isolasjon i områder med frostrisiko, og deler av ledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Manglende isolasjon medfører risiko for frostskader på rørene, mens alderen innebærer økt sannsynlighet for lekkasjer over tid. Bygningsdelen er gitt tilstandsgrad 2, og det bør påregnes kontroll og eventuell utskiftning av eldre vannledningene.

6.17 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperom i 1.etasje.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er fremlagt dokumentasjon på lokal elkontroll datert 20.03.2024.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Registrert avvik: Anlegget ga ikke beskyttelse ved overspenninger. Jf. fel § 25. Overspenningsværnet var ikke tilkoplet jording.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Ja**

Selger informerer om at avviket ikke er rettet og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er utbedret eller lukket.

Sikringsskap i trapperom.	**Oppsummering** Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperom i 1. etasje. Det er fremlagt samsvarserklæriinger for elektriske arbeider datert 15.03.2021 for opplegg på kjøkken, og av montering billader datert 17.12.2021. Det er også fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider i kjeller som er datert 01.04.2022. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på resterende arbeider. Det foreligger dokumentasjon på lokal elkontroll datert 20.03.2024, hvor det ble registrert avvik ved at anlegget ikke ga beskyttelse mot overspenninger, da overspenningsvernet ikke var tilkoblet jording, jf. fel § 25. Selger opplyser at avviket ikke er utbedret, og det foreligger ingen dokumentasjon på at det registrerte avviket er rettet eller lukket. Avvik i den elektriske installasjonen kan medføre fare for liv, helse og eiendom. DLE vil kunne vurdere å frakoble det elektriske anlegget og/eller sende saken videre til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med anmodning om sanksjonsoppfølging. I henhold til el-tilsynsloven §13 gis det åpning for å benytte tvangsmulkt som reaksjonsmiddel ved manglende etterlevelse av pålegg. Manglende utbedring innebærer at det elektriske anlegget ikke er i forskriftsmessig stand, og avviket må utbedres av autorisert elektriker. Det anbefales og utføre en NEK 405-2 elkontroll, og videre arbeider vurderes deretter 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.18 Varmtvannsbereder — TG-1

Volum (liter)	**200 liter.**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**

Oppsummering — TG-1

Varmtvannsbereder fra 2020 er installert i teknisk rom i kjeller og fungerer som tiltenkt.

6.19 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**

Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i stue fra 2021.

Oppsummering	TG-1

Varmepumpen fungerer tilfredsstillende.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.20 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og klafventiler på yttervegger.

Registrerte avvik

- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører
- Klaffventiler er tettet igjen og klaffventil vil ikke åpne.

Oppsummering	TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegger. Det er registrert at flere klaffventiler er tettet igjen og at klaffventil ikke lar seg åpne, samt at det mangler tilluftsspalte ved dører. Manglende tilluft og tette avtrekksventiler reduserer luftskiftet i boligen, noe som over tid kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fuktopphopning og muggdannelse. Tiltak i form av utbedring og etablering av tilstrekkelig lufttilførsel bør påregnes.

6.21 Våtrom: Bad



Sluk i dusjsone

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Badet har 60x60cm fliser på gulv og 3x3mosaikkflis på gulv i dusjsone. 25x50cm gliser på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.



Sluk i lekasjesone.

Registrerte avvik

- Ikke fuktbestandig overflatemateriale i fuktbelastet område
- Dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale

Oppsummering overflater **TG-2**

Badet har 60x60cm fliser på gulv og 3x3mosaikkflis på gulv i dusjsone. 25x50cm gliser på vegger. Takess i himling. ERommet harelektrisk gulvvarme. Det er registrert at himlingen ikke er utført med fuktbestandig overflatemateriale i fuktbelastet område, samt at dør md svelling indere del mangler overflatebehandling. Slike materialer i våtsone er utsatt for fuktopptak, og over tid kan dette medføre fuktskader og redusert levetid dersom forholdene ikke utbedres.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Ved kontroll av fallforholdene er det registrert utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen og i lekkasjesonen, med stedvis flatt gulv, samt at høydeforskjellen fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved dør ikke er tilstrekkelig. Dette innebærer at vann ikke ledes effektivt mot sluket, og blir stående på gulvet, og gi økt fare for fuktrelaterte skader over tid. For å bringe forholdene i samsvar med gjeldende krav må gulvet bygges opp på nytt med tilstrekkelig fall, og tilfredsstillende føydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved terskel, noe som normalt medfører utskifting av membran og overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er smøremembran og eldre sluk i dusjsonen.

Registrerte avvik

- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- Konstatert feil / feil utførelse av membran ved sluk

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Våtrommet har smøremembran med ukjent utførelse og et eldre sluk av plast i dusjsonensamt sluk i lekkasjesonen.
Det er registrert mangelfull klemrin og mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen, samt konstatert feil utførelse av membran ved sluk (utett membran). Tilkoblingen mellom membran og sluk er et kritisk punkt for vanntettheten, og disse avvikene medfører fare for vannlekkasje og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelse av fagperson, og det må påregnes utbedring, som i praksis ofte innebærer full renovering av våtrommet.

Lokal utbedring av TG-3 avvik er mulig, men det kan skade smøremembranen.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Kostnadsestimat gjelder kun for utbedring av TG-3 avvik.
Ved oppgradering avhele badet vi kostnadene bli vesentlig høyere.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Servant

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med glass-skillevegg og ettgreps krummet dusjarmatur fra Hans Grohe. 50cm bredt servantskap med glatte hvite skuffefronter og hvit servant i kompositt med sortbelagt og krummet armatur.

Registrerte avvik

- Fuktskade/svelling i baderomsinnredning

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjhjørne med glass-skillevegg og ettgreps dusjarmatur fra Hans Grohe, samt et 50 cm bredt servantskap med hvite skuffefronter og servant i kompositt. Det er registrert fuktskade/svelling på baderomsinnredningen. Servantskapet fungerer til dagens bruk, men det anbefales forsiktig bruk med fritt vann i dette området frem til utbedring/oppgradering. Dersom avviket ikke utbedres, kan svellingen forverres og medføre videre nedbrytning av innredningen, med behov for utskifting.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk, men det mangler tilluft ved dør.

Registrerte avvik

- Manglende/utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt mekanisk avtrekk. Det er registrert manglende tilluft ved dør, noe som gir utilstrekkelig luftgjennomstrømning i rommet. Uten tilstrekkelig tilluft reduseres avtrekkets effekt, og fukt kan bli stående lenger i rommet, med økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft, for eksempel ved spalte under dør.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltakingen er tatt fra toalettrom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	**Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig**

Beskrivelse

Det er fremlagt enkelte bilder under oppføring, men dokumentasjonen som foreligger er ikke tilfredsstillende og bekrefter ikke utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om membran og tettesjikt er korrekt utført, og eventuelle skjulte feil kan ikke utelukkes. Forholdet gis TG2.

6.22 Utvendig bod — TG-2

Beskrivelse

Utvendig bod er oppført i én etasje på pukket grunn. Oppført på bjelkelag. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel.

Oppsummering **TG-2**

Utvendig bod er oppført i én etasje på pukket grunn med bjelkelag som underlag.
Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk kledd med liggende panel, og taket er et saltak tekket med pappshingel.
Følgende avvik ble registrer ved befaringen:
Det er skjevheter i konstruksjonen, og dør subber i karm/gulv og bør justeres.
Det er ikke etablert takrenner og nedløp så takvann vil ikke ledes tilstrekkelig bort fra boden, og kan påføre ekstra fuktskader over tid om ikke dette etableres.
Det er registrert misfarging/svertesopp i undertak, som er et tegn på at materialet ikke er egnte i denne type utvendige for. Rengjøring og overflatebehandling bør påregnes for å hindre videre utvikling av sopp - og fuktskader.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thai Le	9578-5993-4-1879414	2026-09-01 16:50:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. sep. 2026

Oppdragsnummer
33-0212/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Undelstadlia 21A, 1387 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Thai Le

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. september 2020

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23299109
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Badet ble oppført i privat regi i 2020 med bistand fra pensjonert håndverker. Det ble benyttet smøremembran, og badet har fungert uten kjente problemer eller tegn til svikt siden ferdigstillelse.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Badet ble oppført i privat regi i 2020 med bistand fra pensjonert håndverker. Det ble benyttet smøremembran, og badet har fungert uten kjente problemer eller tegn til svikt siden ferdigstillelse.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Har bilder som dokumenterer smøremembran og varekabler i gulv.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygd nytt terrasse og platting rundt huset i 2021 av PALIWODA BYGG. Det ble bygd nytt utebod på 8kvm av Kosicki Bygg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er sort grunnmurspapp utenfor boligen. Uklart når det ble utført. Huset er fra 1960 tallet og drensledningen rundt huset er like gammel. Vi har ikke gjort noe utbedringer på drensledning. Det er fuktutslag og saltutfelling i kjeller. For å bli kvitt dette må det gjøres tiltak med dreneringen.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB elektro AS utførte elektrisk arbeid med komplett nye elektriske i hele kjeller etasjen inkludert vaskerom. Det ble også lagt opp strøm til ladeboks for el-bil. Arbeid ble utført av Rett Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 20.03.2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble også lagt opp strøm til ladeboks for el-bil. Arbeid ble utført av Rett Elektro AS. Ladeboks ble byttet ut i 2026 som følge av kjent jordfeil med Easee ladeboks, dette gikk på reklamasjon og ladeboks ble byttet av Asker Elektriske 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: Vannrør ble byttet ut i 2021 som følge av dårlig vanntrykk. Dette ble gjort i regi av eier av andre halvpart av tomannsboligen med innleid av firma og faglært. Vannrøret er felles for begge husstandene.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjeller ble innredet med gulvvarme og det ble gravd og utvendig og satt inn et større vindu. Arbeidet er ikke søkt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Det er fuktproblem med vaskerommet i kjeller. det kan man se på gulvet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ja det er problemer med fukt fra grunn og saltutslag.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tak var skiftet ut i hele tomannsboligen i 2011 med informasjon fra tidligere eier.

---

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: Det var skjeggkre i boligen, sanering ble utført at Pelias i februar 2026. Det har ikke vært noe mer aktivitet 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?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2020 fra selger.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra boligsalgsrapporten da jeg kjøpte boligen. Tilstandsrapport fra 2020.

---

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

Eventuell kommentar: Boligen ligger rett ved siden av E18. Noe støy er det.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 33-0212/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thai Le	**2026-09-01**

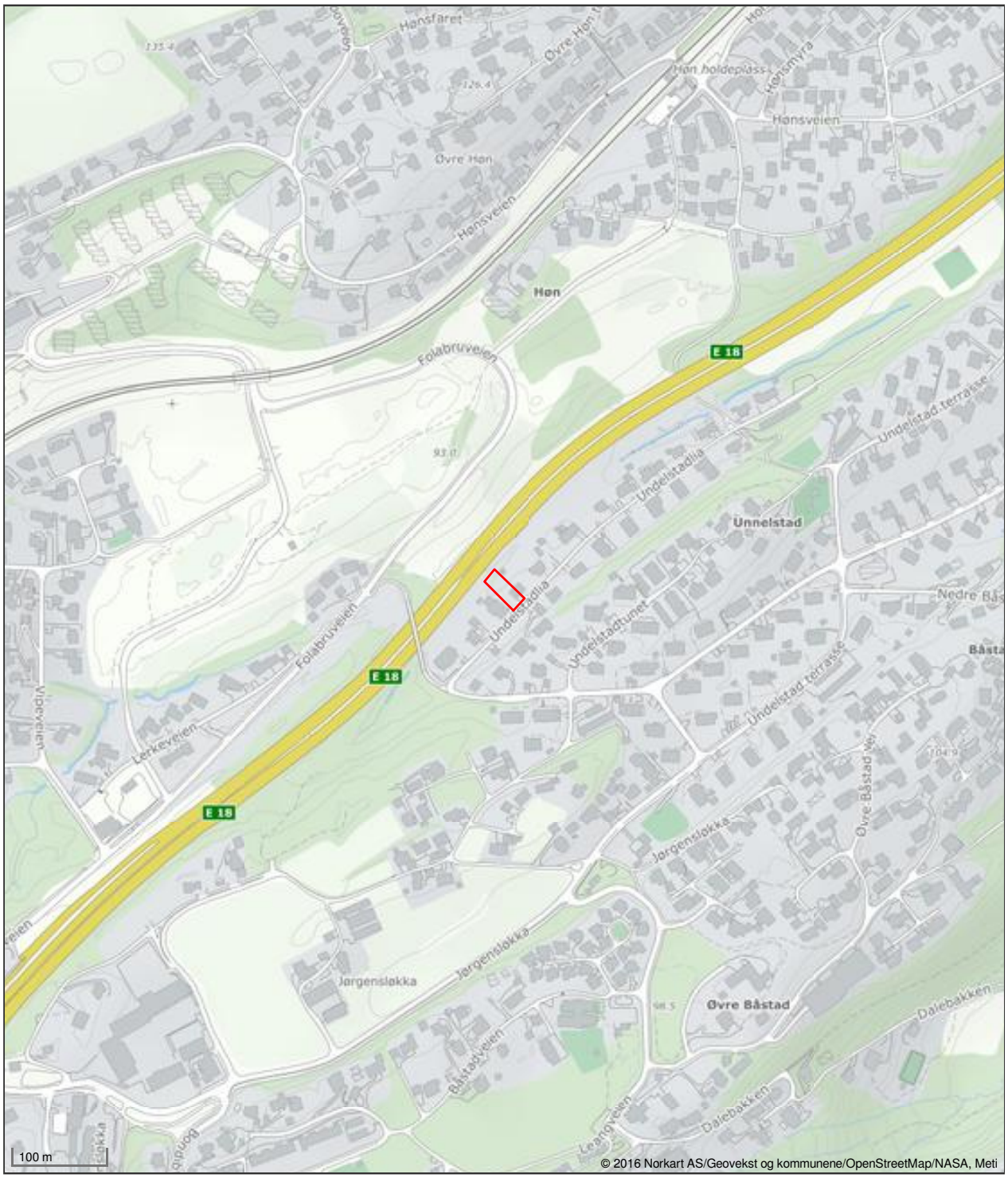
Identifikasjon

Thai Le

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

Utskriftsdato: 03.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 49/25//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 25	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Undelstadlia 21 A, gatenr 1260 1387 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	803 3	Undelstad Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070101 801	Asker Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.11.1957	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	771,8 kvm	**Skyld:**	0,03		
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	3203/49/25	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/49/25	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.11.1984	Avgiver	3203/49/25	-31,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0220/49/342	31,0
Skylddeling	Forretning:	21.10.1961	Avgiver	3203/49/25	-870,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/49/137	870,0
Skylddeling	Forretning:	19.11.1957	Avgiver	3203/49/1	-772,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/49/25	772,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Undelstadlia 21 A	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149817158			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

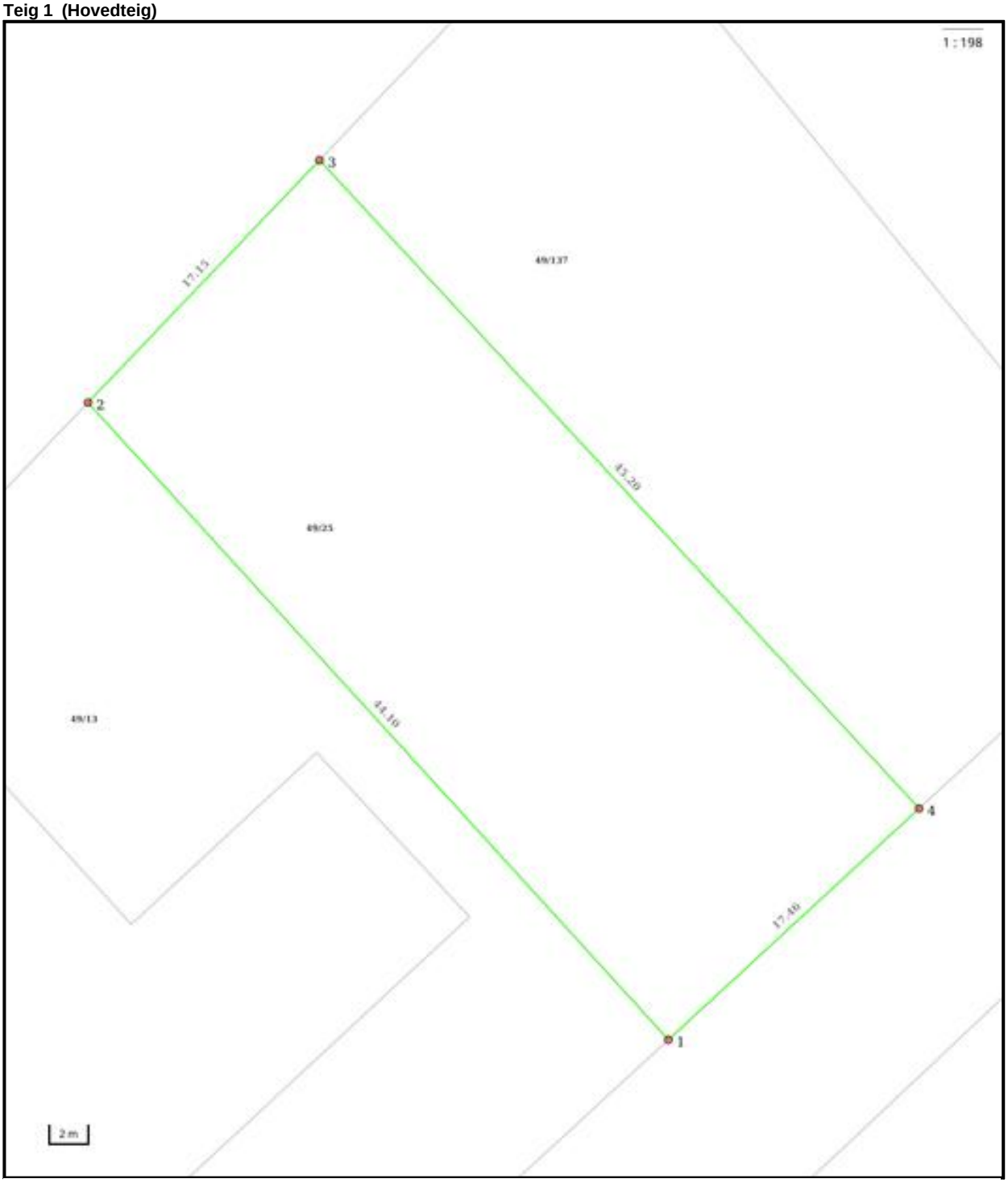
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 771,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 328,51	581 446,08	44,10m	Ukjent	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 358,28	581 413,54	17,15m	Ukjent	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 371,70	581 424,22	45,20m	Ukjent	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 341,45	581 457,80	17,46m	Ukjent	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

Journal nr. 1037/57.

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for hr. Arvid Heimdal og kjell Thoresen,
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 49 br.nr. 2 5 parsell nr. ..... av
Undelstad, nemlig:
Våningshus av tre i 1 1/ 2 et. med utbygg i 1 etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. 100,- er betalt 3/2 -56.

Asker Bygningsråd
den 23/5 -60.

Reidar Gudim.

Reidar Gudim.

Nr. 2253.
Forlagt av [illegible]
6—51.

Utskriftsdato: 03.09.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Undelstadlia 21A, 1387 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 401,75 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	7 040,67 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 03.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Undelstadlia 21A, 1387 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 772 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 772 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 772 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

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220112
Navn	Nedre Undelstad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.10.1955
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/364/112_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 512 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Id	0220183B
Navn	E18, Haga - Undelstad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1975
Delarealer	**Delareal** 259 m^2 **Formål** Kjørevei

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 49/25
Adresse: Undelstadlia 21A
Dato: 03.09.2026
Målestokk: 1:1000

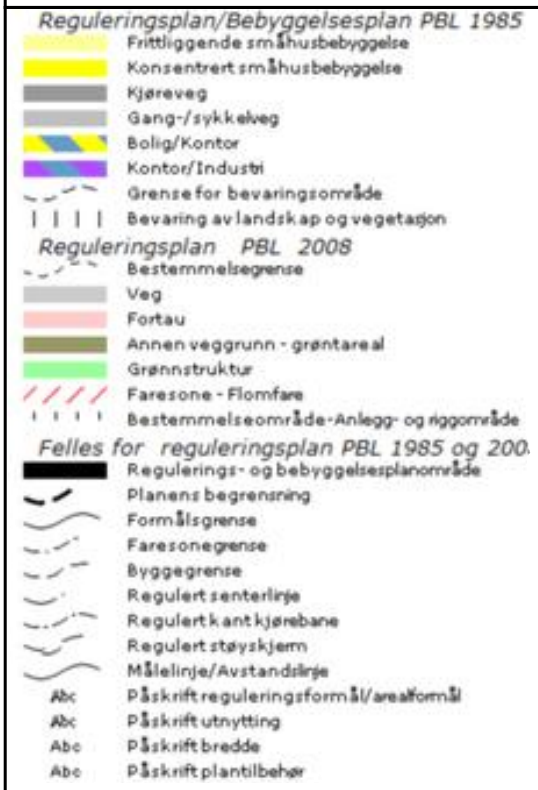
N

UTM-32



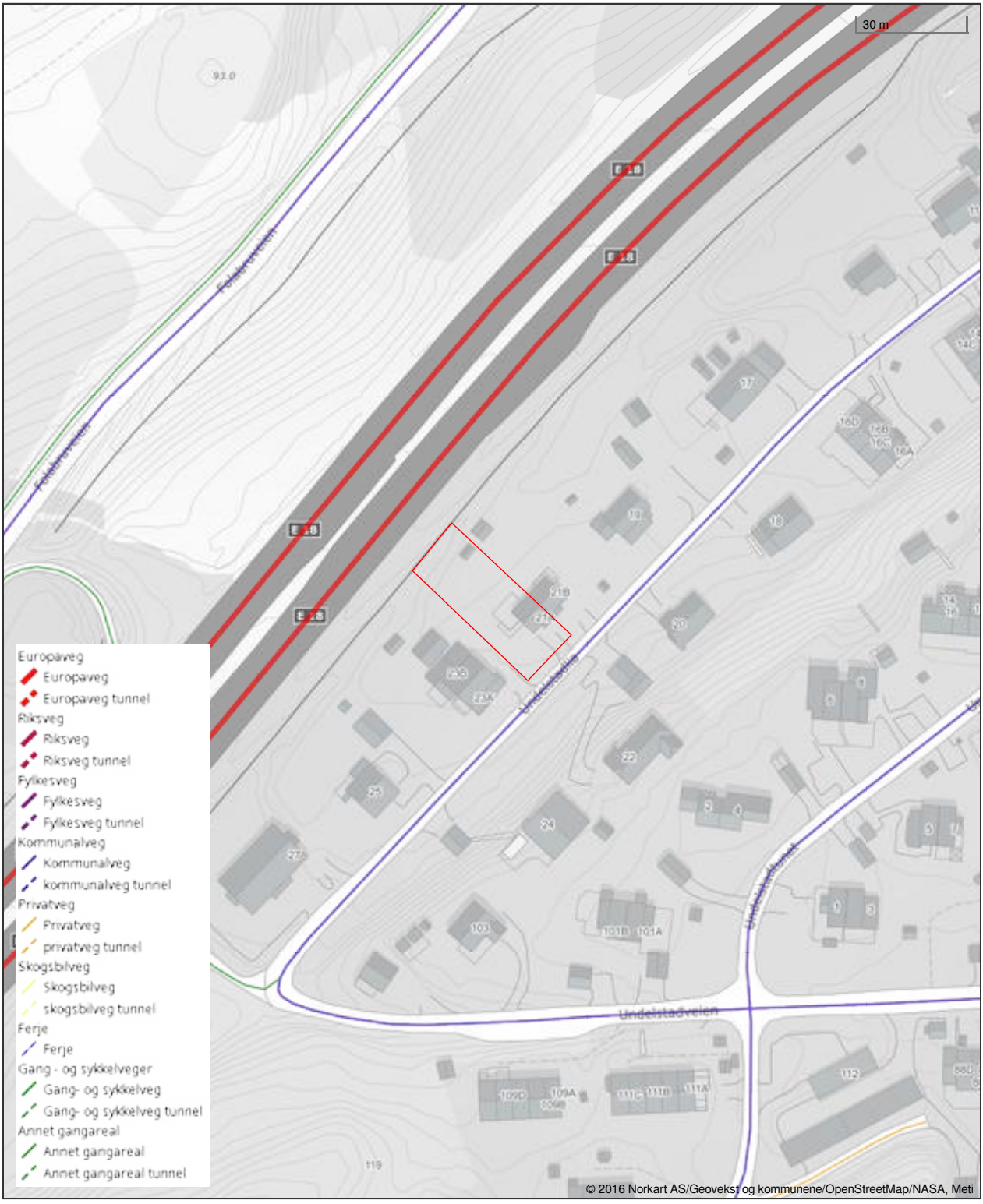
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 03.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 49/25//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 49/25
Adresse: Undelstadlia 21A
Dato: 03.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



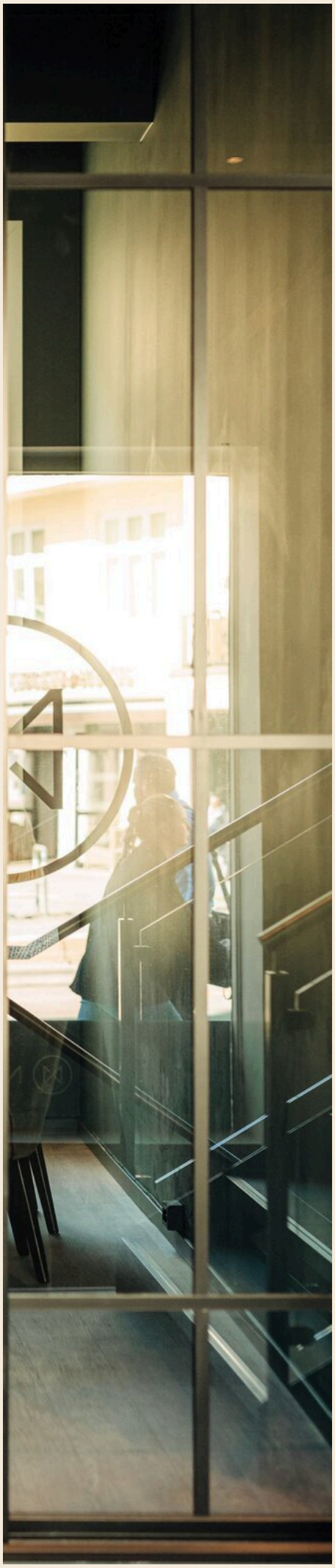
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

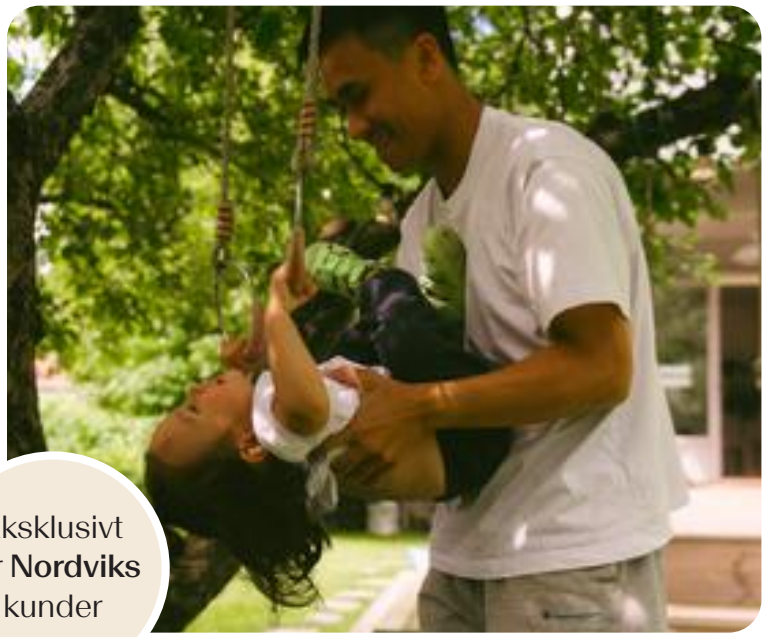


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0212/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Undelstadlia 21A 1387 ASKER
Matrikkel: Gnr 49, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046