

Ralph Tambs vei 13



Velkommen til

Ralph Tambs vei 13



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Høn / Asker

Særegen enebolig med solrik tomt i rolig vei. Ettertraktet område! En sjelden anledning nær skole, marka og sentrum.

Prisantydning	9 490 000,-
Omkostninger	257 800,-
Totalpris	9 747 800,-
BRA-i	166 kvm
Totalt BRA	186 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1978
Ansvarlig megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no


TELEPHONE
13


JAMOTEC
VISIT THE



Kort fortalt

Velkommen til Ralph Tambs vei 13

Her får du en enebolig over to etasjer samt loft med romslige oppholdsarealer, funksjonelle planløsninger og gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har et generelt behov for modernisering, og gir en ny eier mulighet til å skape et hjem etter egne ønsker og behov.

Eiendommen ligger i en rolig, lite trafikkert vei på Høn i Asker, på en frodig, usjenert tomt med gode solforhold. Rett nedenfor finner du tursti som brukes året rundt, og det er kort vei til Jansløkka skole, tog, buss og nærbutikk. Området byr på badeplasser som Hvalstrand, flotte turområder i Skaugumsåsen og Vestmarka, samt Asker sentrum med butikker, restauranter, kulturhus og snart ny mathall. Enkel tilgang til både sjø, marka og Asker Golfbane.

Arealer og innhold

BRA-i:	166 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	186 kvm
TBA:	43 kvm

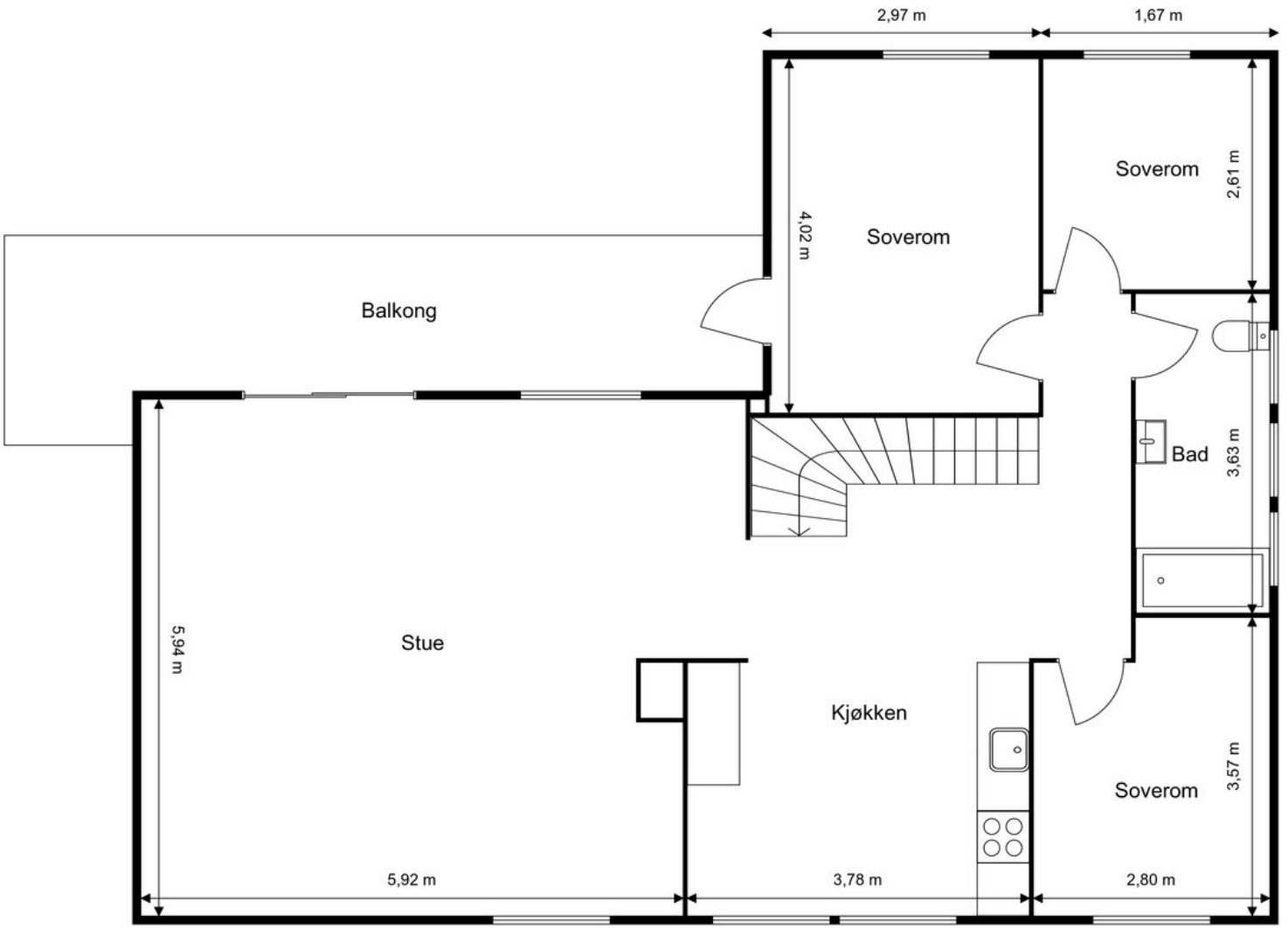
Beskrivelse

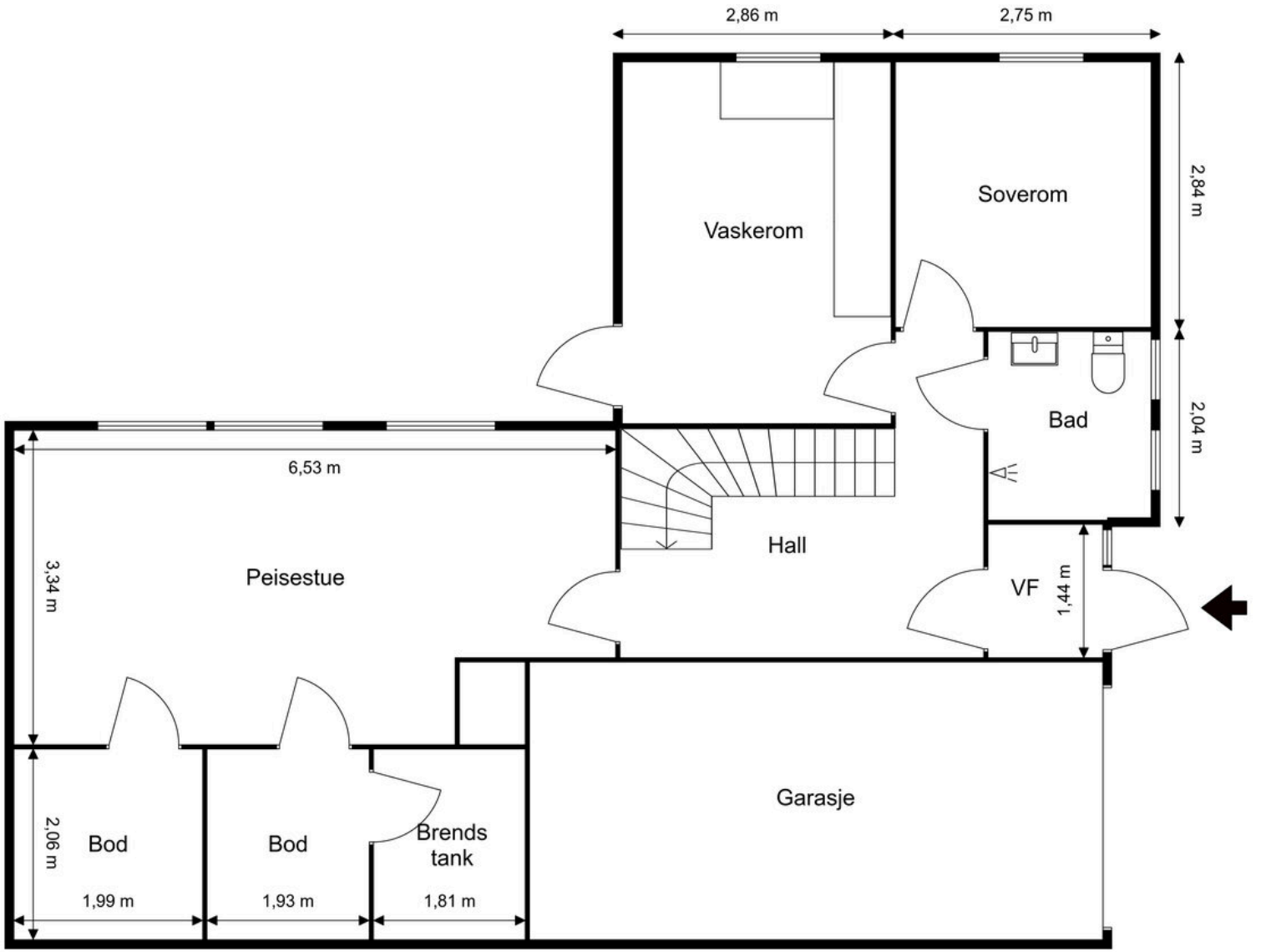
Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 70 kvm: Entré, soverom, vaskerom, bad, peisestue,3 boder og fyrrom.
2. etasje 96 kvm: Stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

BRA-e (eksternt areal): Garasje 20 kvm.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst (f.eks. garasje eller utebod).
TBA (Terrasse- og balkongareal): Dekker åpne områder som terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet inngår ikke i boligens bruksareal.

Arealene er hentet fra tilstandsrapport datert 12.08.2025, utarbeidet av Christian Omre/Fidens AS. Oppgitte arealer er målt etter dagens bruk og kan avvike fra godkjente byggetegninger. Vedlagte plantegninger er kun illustrasjoner og er ikke målbare


2,97 m
1,67 m
Soverom
2,61 m
4,02 m
Soverom
Balkong
Bad
3,63 m
5,94 m
Stue
Kjøkken
Soverom
3,57 m
5,92 m
3,78 m
2,80 m


2,86 m
2,75 m
Vaskerom
Soverom
2,84 m
Bad
2,04 m
6,53 m
Hall
3,34 m
Peisestue
VF
1,44 m
Garasje
2,06 m
Bod
1,99 m
Bod
1,93 m
Brends
tank
1,81 m

Ralph Tambs vei 13

Bilder


















OSLO












Ralphs
STORE FRONT
OSLO
1945
1965
OSLO






VISIT THE




ORION


VISIT THE


VISIT THE


VISIT TH










MARTIUS FABRE






AS IT IS IN HEAVEN
KUNSTEN AT GRÆDE I KOR
ORIONS BELTE
90 MINUTT

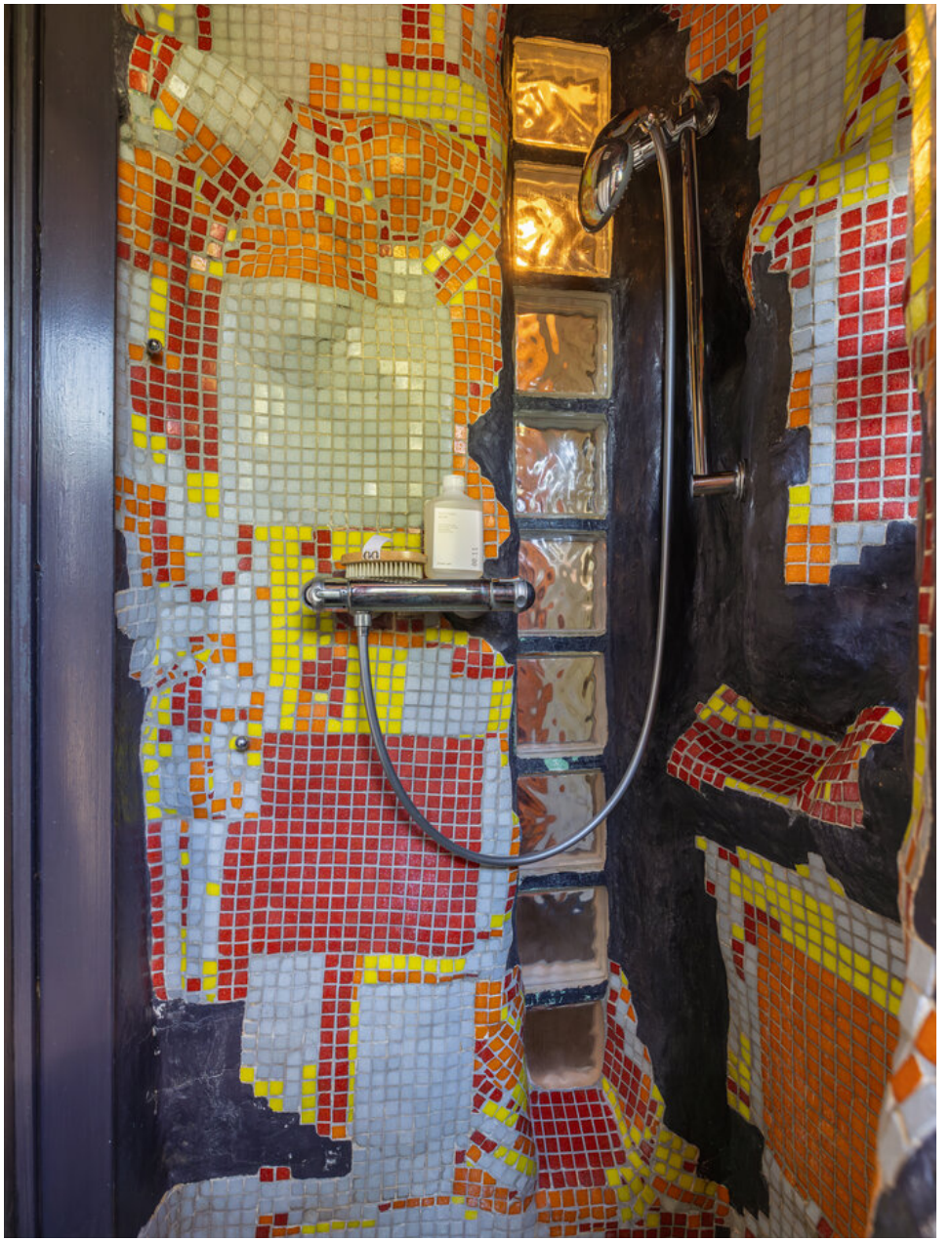

THE HAPPIEST SOUND IN ALL THE WORLD
THE SOUND OF MUSIC
ANDREWS · PLUMMER
ELEANOR PARKER












Miele
BOSCH



Ditt nye nabolag?

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i en lite trafikkert vei på Høn i Asker. Her bor du landlig og fredelig til på en frodig, usjenert tomt med svært gode solforhold.

Rett nedenfor eiendommen ligger en hyggelig tursti som benyttes vår, sommer og høst, og som på vinteren prepareres til skiløype. Eiendommen tilhører Jansløkka skolekrets, med kort og trygg skolevei. Det er gangavstand til både Høn stasjon, bussholdeplass ved Solgården og nærbutikken Joker ved Vakås stasjon. Asker sentrum ligger kun 5 minutter unna med bil eller ca. 20 minutters gange, via korte og lite trafikkerte veier.

Området regnes som et av Askers mest populære boligområder og har nærhet til Hvalstrand bad med flott sandstrand, samt Hvalstrand Bad Restaurant, som i sommersesongen byr på en variert à la carte-meny med både småretter og tre-retters menyer inspirert av Frankrike, Spania og det nordiske kjøkken. I tillegg finnes det flotte badeplasser ved Semsvannet, to populære kafeer på NAKUHEL og vakre rekreasjonsområder som Skaugumsåsen og Vestmarka. Om vinteren kan du gå på ski rett bak boligen, fra Vakås til Jansløkka.

Asker sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og servicetilbud, i tillegg til kulturhus med kino, bibliotek og variert konserttilbud. Trekanten senter har rundt 75 butikker og er i ferd med å gjennomgå en omfattende oppgradering. I løpet av 2025 åpner en ny mathall på over 1 000 kvm i første etasje, med 11 restauranter og serveringssteder. Samtidig moderniseres fellesarealer og butikker, slik at senteret fremstår som mer åpent, moderne og levende – et løft for Askers kulinariske og kommersielle tilbud.

Asker kommune er kjent for sin vakre natur og sitt rike friluftsliv. Fra eiendommen er det kort vei til både Oslofjorden og Vestmarka, som byr på bading, fiske, turmuligheter og naturopplevelser hele året. I nærområdet finner du også Asker Golfbane, en av Østlandets mest anerkjente baner. Her bor du med enkel tilgang til både by, sjø og marka - et sted som kombinerer et rolig nabolag med nærhet til alt du trenger i hverdagen.


Jansløkka skole
Et enestående springbrett




CAOZ
ASK
Sale


TREKANTEN
Eataly
ITALIA

Ralph Tambs vei 13

Nabolaget Vakås - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Jansløkka skole (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	**11 min** 1 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	**16 min** 1.5 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 319 elever, 20 klasser	**6 min** 3 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 23 klasser	**7 min** 3.1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	**8 min** 3.8 km
Asker videregående skole 486 elever	**6 min** 2.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**8 min** 3.6 km

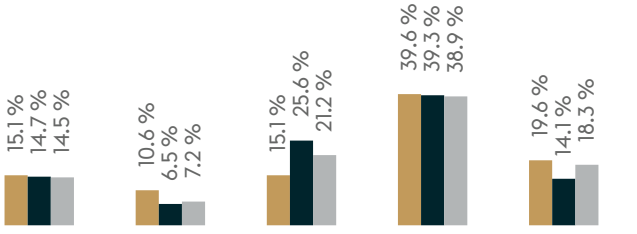
Offentlig transport

Vakåsveien Linje 297	**5 min** 0.4 km
Høn stasjon Linje L1	**10 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**25 min** 22.3 km
Oslo Gardermoen	**56 min**

Barnehager

Solgården barnehage (1-5 år) 112 barn	**13 min** 1.1 km
Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	**13 min** 1.1 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	**16 min** 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vakås	841	339
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Haugboskogen	6 min
Vakåsletta balløkke	9 min
Asker Squash og Fitness	20 min
SATS Asker	5 min

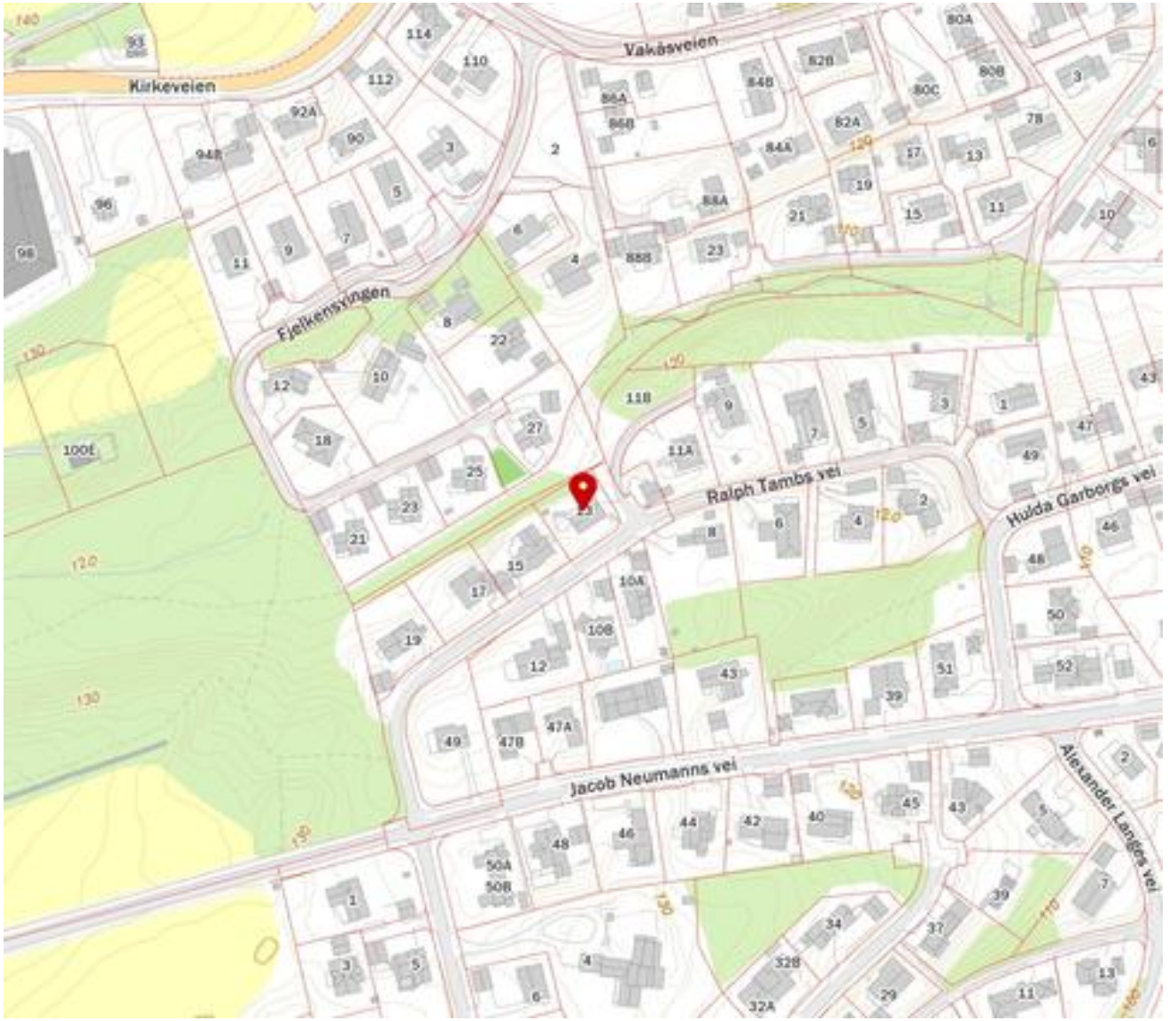
«Et mer enn trivelig sted, med nydelig natur, turstier, nærhet til sjø og marka - og veldig hyggelige naboer. Toget er også raskt inne i Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Ralph Tambs vei 13

Informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0097/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ralph Tambs vei 13, 1384 ASKER
Gnr 22, bnr 123 (ideell andel 1/1) / Gnr 22, bnr 101 (ideell andel 1/54) / Gnr 22, bnr 102 (ideell andel 1/54) / Gnr 22, bnr 103 (ideell andel 1/54) i Asker kommune

Selgere
Victoria Paalgard
Anders Paalgard

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
237 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
4

Standard
Enebolig over to etasjer samt loft med romslige oppholdsarealer, funksjonelle planløsninger og gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har et generelt behov for modernisering, og gir en ny eier mulighet til å skape et hjem etter egne ønsker og behov.

1. etasje:
Entré og hall med flislagt gulv og plass til yttertøy. Videre i denne etasjen finner du en koselig peisestue med vedovn, to boder med garderobeskap, et fyrrom med oljetank, samt et vaskerom med gulvvarme, opplegg for vaskemaskin, skyllekum og varmtvannsbereder. Badet har flislagt gulv, kombinasjon av flis og malte flater

på vegg, gulvvarme, servant og veggmontert WC.

2. etasje:
Hovedplanet har en romslig stue med peis, vedovn, varmepumpe og utgang til balkong. Kjøkken med belegg og parkett på gulv, malt overflate på vegger og mekanisk avtrekk over stekesonen. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer, skap og høyskap, samt mye arbeidsplass på benken. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn medfølger. Videre er det tre soverom, alle med garderobeskap, hvorav ett har utgang til balkong. Badet er flislagt og utstyrt med badekar, servant og WC.

Denne boligen passer for deg som ønsker et oppussingsprosjekt med stort potensial, og som ser verdien av gode romløsninger kombinert med muligheten til å modernisere etter egen smak.

Parkering

Eiendommen har en garasje på ca. 20 kvm med plass til én bil, samt oppstillingsplass til ytterligere to biler utenfor inngangspartiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Eiendommen selges som et dødsbo. Arvingene har ingen kjennskap til eiendommen ut over det som fremkommer av denne salgsoppgaven, vedlagt tilstandsrapport og egenerklæring. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye på visning.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Terrasseplanker og husets beis skiftet/beiset for ca. 7 år siden.
- Elektrisk arbeid utført av Hoffmann Elektro AS 27.09.2024: utskifting av dimmere, lamper og termostater til gulvvarme. Samsvarserklæring foreligger.
- Radonsug/vifte installert i 1. etasje (kjellerrom). Tidspunkt for installasjon og siste kontroll ukjent.
- Oljetank i eget rom i underetasjen, ikke i bruk. Servicehistorikk ukjent.
- Våtrom bygget før byggeforskrift 1997 og uten dokumentasjon - TG3 på membran/tettesjikt.
- Drenering fra byggeår 1978 med usikker tetthet - TG2. Noe synlig drensplast på forsiden av huset.
- Terrasse: rekkverk 91 cm (forskriftskrav 100 cm) og et parti uten rekkverk.
- Små riss/sprekker i grunnmur. Ukjent om de er gjennomgående.
- Tidligere mus i garasje og på loft (over 4 år siden) - utbedret, ingen gjentakelse.
- Heggspinnmøll-angrep på tre i hagen våren/sommeren 2025 - ingen skade på boligen.
- Varmepumpe uten service på 4–5 år, men fungerer.
- Garasjedør kan lukkes, men ikke låses.
- Tilstandsrapport med arealmåling utført av Supertakst AS 14.05.2025.

I tillegg informerer selger om følgende:

1. Jeg ser at kombi-kjøleskapet på kjøkkenet ikke er avfryst, noe som gir litt opphopning av kondens i kjøleskapet. Vi vil avfryse før overtagelse, men kan ikke garantere for tilstand. Temperatur og nedkjøling fungerer tilsynelatende fint.

2. Det er en bekk (laget med stein) i hagen, hvor duken trolig er defekt. Hvis man fyller opp med vann, forsvinner vannet gradvis. Derfor er ikke vannpumpen koblet til og vann fylt opp.

3. Drivhus mangler noen glassplater for å være funksjonelt.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Boligen er en enebolig over to etasjer med loft. Den har grunnmur og bærende vegger i murkonstruksjon, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig panel, samt saltak av trekonstruksjon tekket med takstein. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon, mens gulvet i underetasjen er av betong.

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

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. Det er gitt 2 TG3, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG3:
- Støttemur: Mangler rekkverk ved høydeforskjell >0,5 m (10-50 000 kr.).
- Balkong/terrasse: Parti uten rekkverk (under 10 000 kr.).
- Trapp: Mangler rekkverk et sted (under 10 000 kr.).
- Varmesentral, oljefyr: Innendørs oljetank, ikke i bruk, må saneres eller dokumenteres håndtert (10–50 000 kr.).
- Våtrom 2. etg – membran/tettesjikt/sluk: Bygd før 1997, mangler dokumentasjon på tettesjikt, høy risiko (150–300 000 kr.).
- Våtrom 1. etg – membran/tettesjikt/sluk: Samme som over (150–300 000 kr.).
- Vaskerom – membran/tettesjikt/sluk: Samme som over (150–300 000 kr.).

Følgende er kommentert med TG2:
- Balkong/terrasse/platt: Gulvbord værslitte. Rekkverkshøyde 91 cm (krav: 100 cm).
- Trapp: Åpninger i rekkverket >10 cm (risiko for små barn/dyr).
- Drenering: Aldersslitt, usikker tetthet fremover. Risiko for vannansamling mot grunnmur.
- Grunnmur/fundament: Riss/sprekker og avflassing av puss.
- Rom under terreng (peisestue): Kun ventilasjon via vindu.
- Vinduer/dører: Værslitte karmer, harde tettelister, isolerglass >20 år med redusert levetid.
- Yttervegger: Værslitt kledning, musesperrer som stedvis reduserer lufting.
- Loft: Tidligere fuktmerker (tørre ved måling).
- Renner/nedløp: Mer enn halv levetid passert, vanskelig å inspisere.
- Taktekking: Takstein m/underlagspapp >30 år, usikker tetthet fremover.
- Etasjeskiller: Skjevheter i flere rom (inntil 12 mm/2 m).
- Ildsted/pipeløp: Mer enn halv levetid passert, mulig behov for rehabilitering.
- Kjøkkeninnredning: Over 20 år, skade/delaminering på fryseskap.
- Avløpsrør: Mer enn halv levetid passert, sen avrenning i servant (bad 2. etg).
- Vannledninger: Fra byggeår, økt lekkasjerisiko. Løs servantkran (bad 2. etg).
- Elektrisk anlegg: Opprinnelig, uten dokumentasjon.
- Varmepumpe: Mangler service over flere år.
- Varmtvannsbereder: Over 20 år, usikker restlevetid.
- Ventilasjon: Mangler frisklufttilførsel i peisestue.
- Våtrom 2. etg, overflater: For liten høydeforskjell til sluk, utilstrekkelig fall,

avflasset maling på dørblad.
- Våtrom 2. etg, sanitærutstyr: Sprekk/løse fliser i servant.
- Våtrom 2. etg, ventilasjon: Kun naturlig avtrekk.
- Våtrom 2. etg, membran/tettesjikt/sluk: Mer enn halv levetid passert. Rørføringer gjennom gulv uten synlig mansjett/membran.
- Våtrom 1. etg, overflater: Riss/sprekker i flisfuger, skadede/løse fliser.
- Våtrom 1. etg, sanitærutstyr: Innebygget sisterne uten drensåpning.
- Våtrom 1. etg, membran/tettesjikt/sluk: Mer enn halv levetid passert.
- Vaskerom, overflater: Utilstrekkelig fall.
- Vaskerom, sanitærutstyr: Utslagsvask over halv levetid.
- Vaskerom, ventilasjon: Kun naturlig avtrekk.
- Vaskerom, membran/tettesjikt/sluk: Mer enn halv levetid passert. Rørføringer gjennom gulv uten synlig mansjett/membran.

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt)
- Vaskerom, fukt: Hulltaking vurdert unødvendig da rommet kun brukes som vaskerom. Fuktmåling viste ingen tegn til fukt.

Til informasjon: Brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler er eldre enn 10 år.

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

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

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer kan følge med hvis ønskelig.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklamper på kjøkken (usikker på om de er krokhengt).
- Sveiset hylle i entre/gang.
- Bøyd bokhylle i stue.

Til info: Uteplassen er overbygget med en ekte trebåt som følger med.

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

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant

annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn, peis, varmepumpe, panelovner og elektriske varmekabler på enkelte rom.

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

Det er oljefyr med innendørs oljetank, som ikke er i bruk. Det anbefales å sanere tanken eller dokumentere at den er forskriftsmessig håndtert.

Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 29 756 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 29 947,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunen opplyser om at det ikke er installert vannmåler på eiendommen. Husstanden vil da få stipulert vannforbruket sitt etter arealet på boligen. I tillegg betales et årlig tilleggsgebyr på kr 2 887,-. Dersom vannmåler installeres, betaler man ikke dette gebyret. Se kommunens nettside for mer informasjon.

Fakturering fra kommunen skjer kvartalsvis.

Velavgift

Kr 500,- pr. år
Eiendommen er tilknyttet Haugboskogen Velforening, som ivaretar felles interesser og nærmiljøtiltak i området.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- IF Forsikring: polisenummer 1953649, årlig premie kr. 7 856

- Verisure alarm: kr. 799 per måned
- Telenor: kr. 750 per måned
- Haugboskogen velforening: ca. kr 500 per år

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 2 245 908,-
Som sekundærbolig: kr 8 983 631,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 728 kvm (Eiertomt)
Tomten er frodig og skjermet, med plen, busker, frukttrær og blomsterkasser som skaper et innbydende uterom. I hagen og på terrassen kan du nyte stillhet og ro, og på sommermorgener plukke skåler fulle av blåbær, markjordbær og villbringebær. Midtpunktet er en stor, nordvestvendt terrasse på ca. 43 kvm - overbygget av en ekte trebåt - som gir eiendommen et unikt og sjarmerende uttrykk. Her er det god plass til utemøbler og grill, og terrassen har gode solforhold.

Hagen byr i tillegg på et dekorativt vannarrangement som tilfører bevegelse og beroligende lyd, samt et eget drivhus for deg som ønsker å dyrke egne grønnsaker, urter og blomster. Tomtens kuperte terreng er bundet sammen av steinmurer, trapper og belegningsstein, og den tette vegetasjonen gir både lunhet og privatliv.

Eiendommen har ideell andel på 1/54 i tre realsameier med gårds- og bruksnummer 22/101, 22/102 og 22/103 i Asker kommune.

Radonmåling

Det er installert radonsug/vifte i et rom i 1. etasje (kjellerrom) som radontiltak. Tidspunkt for installasjon og siste kontroll er ukjent, og dokumentasjon foreligger ikke.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager

Solgården barnehage (1-5 år)
Haugtussa barnehage (1-2 år)
Bjørndalen barnehage (1-5 år)

Jansløkka barneskole
Solvang ungdomsskole

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 10.08.1984.

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.

Det foreligger melding om arbeid på eiendommen: Utvidelse av veranda. Ifølge meldingen om arbeid som ble sendt til kommunen, datert 13.05.1992, var dette et mindre byggearbeid etter den tidligere plan- og bygningslovens § 86a. Det ble ikke stilt krav om ferdigattest. Kommunen godkjente meldingen og hadde ingen merknader til at arbeidene ble igangsatt.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 24.11.1973, som stemmer med dagens bruk. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp gjennom private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan “Del av Haugbo” (ID 0220206), vedtatt 10.07.1975, hvor formålet er frittliggende småhusbebyggelse.

Den omfattes også av Kommuneplan for Asker 2023–2035 (vedtatt 13.06.2023), med arealformål boligbebyggelse (nåværende), og ligger innenfor både Nullvekst nord og Prioritert vekstområde, med bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/globalassets/plan-bygg-og-eiendom/arealplanlegging/bestemmelser-vedtatt-av-asker-kommunestyre-6.-mai-2025.pdf

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
27.04.1977 - Dokumentnr: 6600 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Meglers kommentar: Eiendommen er tilknyttet Haugboskogen Velforening, som ivaretar felles interesser og nærmiljøtiltak i området.

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2025

Megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ralph Tambs vei 13

Vedlegg

Ralph Tambs vei 13
1384 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1978
BRA: 186 m^2
BRA-i: 166 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	4	25	7	1

Supertakst

GNR: 22 BNR: 123

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Ralph Tambs vei 13
1384 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30424

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

TG3. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Gulvbord er værslitte.

TG2: Rekkverket blir målt til 91 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

TG3: Et parti mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak

TG2: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

TG2: Overflatebehandling må påregnes.

TG3: Rekkverk må monteres iht. krav.

Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

TG3: Det mangler rekkverk et sted.

Anbefalte tiltak

TG2: Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

TG3: Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Merknad: Kostnader er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmesentral: Oljefyr.

Oppsummering

TG3: Det er registrert en innendørs oljetank plassert i eget rom i kjeller. Tanken er ikke i bruk, men utgjør en potensiell forurensningskilde dersom den ikke tømmes og sikres forskriftsmessig.

Anbefalte tiltak

TG3: Det anbefales at tanken saneres eller dokumenteres forsvarlig håndtert i henhold til forurensningsloven.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen synlig membran i sluk.

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Våtrom: 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: : Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det instalert lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

TG2: Det registreres noe synlig drensplast på grunnmur på forsiden av huset mot veien. Ellers ikke synlig rundt boligen. Ut fra byggeår, 1978, er det sansynelig å tro at bygget ikke er sikret med drensplast rundt hele, men at dette er etablert etter byggeår. Drensplast (knasteplast) begynte å bli vanlig i Norge fra slutten av 1980-tallet.

TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekkene er gjennomgående.

TG2: Det er avflassing av utvendig puss.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet vegg i peisestue.

Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

TG2: Peisestue kan kun ventileres via åpning av vindu. (se også punktet "Ventilasjon")

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Enkelte karmer er værslitte.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2 er satt på bakgrunn av at isolerglassene er over 20 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger risiko for punktering av glassene, og det må forventes redusert isolasjonsevne over tid.

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

TG2: Værslitt kledning.

TG2: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må påregnes.

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG2: Det ble observert eldre fuktmerker på kaldtloftet. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, og merkene vurderes som tørre. Forholdet kan skyldes tidligere lekkasje eller kondens, og det anbefales jevnlig tilsyn. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av tidligere fuktpåvirkning, selv om ingen aktiv fukt ble påvist.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig inspeksjon, spesielt etter perioder med snø, regn eller stor temperaturforskjell. Ved mistanke om gjentakende kondens bør ventilasjon og lufting på loftet kontrolleres.

Merknad: Lagring på kaldt loft frarådes da lagrede gjenstander kan hindre tilstrekkelig luftsirkulasjon og dermed øke risikoen for fuktskader og kondensering i takkonstruksjonen.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking

Oppsummering

TG2: Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

2. etasje
Stue: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1. etasje
Peisestue: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)
Entre: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det registreres delaminering/skade av fryseskap i bunn.

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Til informasjon: Det anbefales lekkasjestopper og komfyrvakt for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør.

TG2: Det registreres sen avrenning i servant på bad i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i resten av avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

TG2: Servantkran er løs på bad i 2. etasje

Stoppekran er plassert på vaskerom

Anbefalte tiltak

Servantkran bør festes.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på vannledninger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnader kan påløpe.

Varmesentral: Varmepumpe

Oppsummering

TG2: Det har ikke vært avholdt service på anlegget de senere år.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover jevnlig service siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder peisestue i 1. etasje

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Våtrom: 2. etasje

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Dør er plassert i våtsone.

TG2: Noe avflasset maling på dørblad. Anbefaler å male over- og undersiden av dør til bad.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å male over- og undersiden av dør til bad.

For øvrige avvik vurderes ikke utbedring som nødvendig før en eventuell renovering.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det registreres en sprekk og løse fliser i servant.

Løst servantbatteri er omtalt under punktet "vannledninger".

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ingen tiltak synes nødvendig før en eventuell totalrenoveriong. Ikke kostnadsmessig forsvarlig.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Våtrom: 1. etasje

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt

Vindu er plassert i våtsone. Materialet er egnet.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Noen løse fliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drenisspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (50 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utslagsvask.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ingen tiltak synes nødvendig, før en eventuell renovering.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1).

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

TGIU: Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi tommet kun er i bruk som et vaskerom.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Eldre enn 10,år

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.5.2025	**12.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **PAALGARD HARALD GUNNAR** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse: **Ralph Tambs vei 13, 1384 Asker**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **22** Bruksnr: **123** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1978**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig over 2 etasjer samt loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner, dekke i underetasje er av betong.

Standard:
1. etasje
Bod 1: Malt overflate på gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Garderobeskap.

Bod 2: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Garderobeskap.

Fyrrom: Malt overflate på gulv og ubehandlet vegger. Plater i himling. Oljetank.

Peisestue: Teppe på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Vedovn.

Vaskerom: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, skyllekum og stoppekran.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant og veggmontert wc.

Entre: Flis på gulv og panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap.

2. etasje
Stue: Parkett på gulv og tapet på vegger. Panel i himling. Varmepumpe, panelovn, peis og vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Belegg og parkett på gulv, og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Oljekamin. Garderobeskap.

Soverom 2: Teppe på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap og utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, servant og wc.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	90	70	20	0	0
2. etasje	96	96	0	0	43
Totalt m²	**186**	**166**	**20**	**0**	**43**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	126	96	30
Totalt m²	**126**	**96**	**30**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	58	12	Entre, soverom, vaskerom, bad, peisestue.	3 boder, fyrrom.
2. etasje	96	96	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad.	
Totalt m²	**166**	**154**	**12**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

Boligen disponerer en redskapsbod med skråtak på ca 7 m2. Denne er ikke medtatt i arealoppsettet.

Arealet på kaldtloftet er medtatt i arealoppsettet under ALH.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

TG2: Det registreres noe synlig drensplast på grunnmur på forsiden av huset mot veien. Ellers ikke synlig rundt boligen. Ut fra byggeår, 1978, er det sansynelig å tro at bygget ikke er sikret med drensplast rundt hele, men at dette er etablert etter byggeår. Drensplast (knasteplast) begynte å bli vanlig i Norge fra slutten av 1980-tallet.

TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje

Grunnmur av leca. Pusset på utsiden.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

TG2: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekkene er gjennomgående.

TG2: Det er avflassing av utvendig puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker. En mot gata og en mot biloppstillingsplass.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-3**

TG3. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som feks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må etableres.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet

Underetasjen er innredet til boligformål samt boder.

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av utført vegg i peisestue. Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder. TG2: Peisestue kan kun ventileres via åpning av vindu. (se også punktet "Ventilasjon")	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering bør etableres.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 43 m² med adkomst fra stue og soverom. Nordvest vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**
TG2: Gulvbord er værslitte. TG2: Rekkverket blir målt til 91 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. TG3: Et parti mangler rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG2: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. TG2: Overflatebehandling må påregnes. TG3: Rekkverk må monteres iht. krav. Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1979. Ytterdør i malt utførelse med glassfelt. Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. TG2: Enkelte karmer er værslitte. TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. TG2 er satt på bakgrunn av at isolerglassene er over 20 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger risiko for punktering av glassene, og det må forventes redusert isolasjonsevne over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2

TG2: Værslitt kledning.

TG2: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må påregnes.

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige. Ca 30 m².

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

TG2: Det ble observert eldre fuktmerker på kaldtloftet. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, og merkene vurderes som tørre. Forholdet kan skyldes tidligere lekkasje eller kondens, og det anbefales jevnlig tilsyn. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av tidligere fuktpåvirkning, selv om ingen aktiv fukt ble påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig inspeksjon, spesielt etter perioder med snø, regn eller stor temperaturforskjell. Ved mistanke om gjentakende kondens bør ventilasjon og lufting på loftet kontrolleres.

Merknad: Lagring på kaldt loft frarådes da lagrede gjenstander kan hindre tilstrekkelig luftsirkulasjon og dermed øke risikoen for fuktskader og kondensering i takkonstruksjonen.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

TG2: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.10 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

TG2: Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

2. etasje
Stue: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1. etasje
Peisestue: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)
Entre: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis

Det er 4 ildsteder tilsammen.

1 vedovn i underetasje, 2 stk vedovn og en åpen peis i 2 etasje.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

TG2: Det registreres delaminering/skade av fryseskap i bunn.

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Til informasjon: Det anbefales lekkasjestopper og komfyrvakt for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Originale godkjente byggetegninger er purret på, men ikke fremvist.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til i 2. etasje Stue: skråtak fra 3.6 til 2.50 m. Takhøyder er målt til i 1. etasje Peisestue 2.35	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre enn 10,år	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-3**
TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
TG3: Det mangler rekkverk et sted.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG2: Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. TG3: Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Merknad: Kostnader er for TG3 avvik.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendige avløpsrør. Det legges til grunn på bakgrunn av observasjoner på stedet at avløpsrør er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør. TG2: Det registreres sen avrenning i servant på bad i 2. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i resten av avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendige vannrør. Det legges til grunn på bakgrunn av observasjoner på stedet at vannrør er fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

TG2: Servantkran er løs på bad i 2. etasje

Stoppekran er plassert på vaskerom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servantkran bør festes.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på vannledninger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringskap med skrusikringer plassert i entre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2: Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnader kan påløpe.

6.21 Varmesentral: Oljefyr.

Type anlegg	Oljefyr
Oljetank i 1 etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Ja
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Ja
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-3**

TG3: Det er registrert en innendørs oljetank plassert i eget rom i kjeller. Tanken er ikke i bruk, men utgjør en potensiell forurensningskilde dersom den ikke tømmes og sikres forskriftsmessig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3: Det anbefales at tanken saneres eller dokumenteres forsvarlig håndtert i henhold til forurensningsloven.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.22 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe montert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-2**
TG2: Det har ikke vært avholdt service på anlegget de senere år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak utover jevnlig service siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom. Klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder peisestue i 1. etasje	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.	

6.25 Våtrom: 2. etasje



Sluk på bad i 2. etasje.

Overflate

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



Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Dør er plassert i våtsone.

TG2: Noe avflasset maling på dørblad. Anbefaler å male over- og undersiden av dør til bad.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å male over- og undersiden av dør til bad.

For øvrige avvik vurderes ikke utbedring som nødvendig før en eventuell renovering.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Ingen synlig membran i sluk.

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og badekar.
Er det skader på utstyr og innredning? Ja
Er det innebygd sisterne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2: Det registreres en sprekk og løse fliser i servant.

Løst servantbatteri er omtalt under punktet "vannledninger".

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ingen tiltak synes nødvendig før en eventuell totalrenoveriong. Ikke kostnadsmessig forsvarlig.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: 1. etasje



Sluk på bad i 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg. Enkelte malte flater på vegg.

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

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt

Vindu er plassert i våtsone. Materialet er egnet.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Noen løse fliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: : Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og åpen dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Elektrisk vifte i tak. Tilluft ved dør.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra entre mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Vaskerom



Sluk på vaskerom.

Overflate

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

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Høydeforskjell (50 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det instalert lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en utslagsvask.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utslagsvask.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Ingen tiltak synes nødvendig, før en eventuell renovering.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1).	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU: Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi tommet kun er i bruk som et vaskerom. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Paalgard, Victoria Sjeggestad	9578-5998-4-2580954	2025-08-13 21:50:58
Paalgard, Anders Sjeggestad	9578-5998-4-2237151	2025-08-13 23:20:15

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
13. aug. 2025

Oppdragsnummer
33-0097/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ralph Tambs vei 13, 1384 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Anders Paalgard, Victoria Paalgard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Harald Gunnar Paalgard

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1953649
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Terrassen fikk nye planker for ca 7 år siden. Huset ble også beiset for ca 7 år siden.

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

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: Hoffmann elektro AS. Utskifting av dimmere og lamper, samt termostater til gulvvarme i over og underetasje. 27.09.2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank i eget rom i underetasjen. Denne har ikke vært i bruk så lenge vi vet, og vi kjenner ikke til om det er gjort service på denne.

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er gjort radontiltak i boligen. Står et radon sug/vifte i et rom i 1 etasje(kjellerrom). Uvisst når denne har blitt satt inn, og når den sist har blitt kontrollert/sjekket. Vi har ikke kjennskap til den.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrom i begge etasjer er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det av takstmann TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Fra takstrapport: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. TG2: Det registreres noe synlig drensplast på grunnmur på forsiden av huset mot veien. Ellers ikke synlig rundt boligen. Ut fra byggeår, 1978, er det sansynelig å tro at bygget ikke er sikret med drensplast rundt hele, men at dette er etablert etter byggeår. Drensplast (knasteplast) begynte å bli vanlig i Norge fra slutten av 1980-tallet. Terreng rundt boligen er flatt.

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

Ja

Beskriv: Rekkverk på terrasse er 91cm høyt. Forskriftskravet er på 100cm. Et lite parti på terrasse mangler rekkverk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Elanlegget er fra opprinnelig byggeår og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

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

Ja

Beskriv: Det synes noen små riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekkene er gjennomgående.

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: For over 4 år siden var det tilfelle av mus i garasje og på loft. Det hadde trolig stått fuglemat i garasjen som hadde trukket til seg mus. Disse hadde da funnet en vei opp på loftet (de var aldri tegn til mus inne i boligen). Det var en ekspert inne på befaring som kunne konkludere med hvor musene hadde funnet veien sin. Han informerte om hvor vi skulle putte stålull for å forhindre at det skulle skje igjen. Det har stått musefeller på loftet siden da, og det har ikke vært noen tilfeller av mus i garasje eller på loft i etterkant av dette. Våren / sommeren 2025 var det et tilfelle av Heggspinnmøll-angrep på et stort heggtre i skråningen bak huset. De lagde noe spinn på siden av huset. Vi har snakket med ekspert som sier at disse møllene ikke kunne gjøre noen skade på huset.

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpe har ikke hatt service på 4-5 år. Men fungerer tilsynelatende fint.

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 utført av Supertakst AS den 14.05.2025

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? Tilstandsrapport utført av Supertakst AS den 14.05.2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Garasjedør kan lukkes, men ikke låses.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0097/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Paalgard, Anders Sjeggestad	**2025-08-13**	**Paalgard, Victoria Sjeggestad**	**2025-08-13**

Identifikasjon

bankID Paalgard, Anders Sjeggestad

Identifikasjon

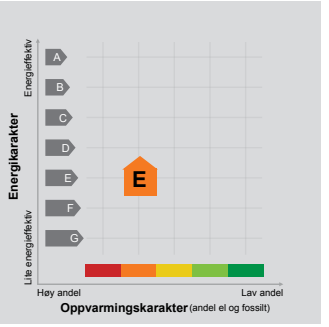
bankID Paalgard, Victoria Sjeggestad

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ralph Tambs vei 13
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149856846
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154939
Dato	14.08.2025



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

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

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

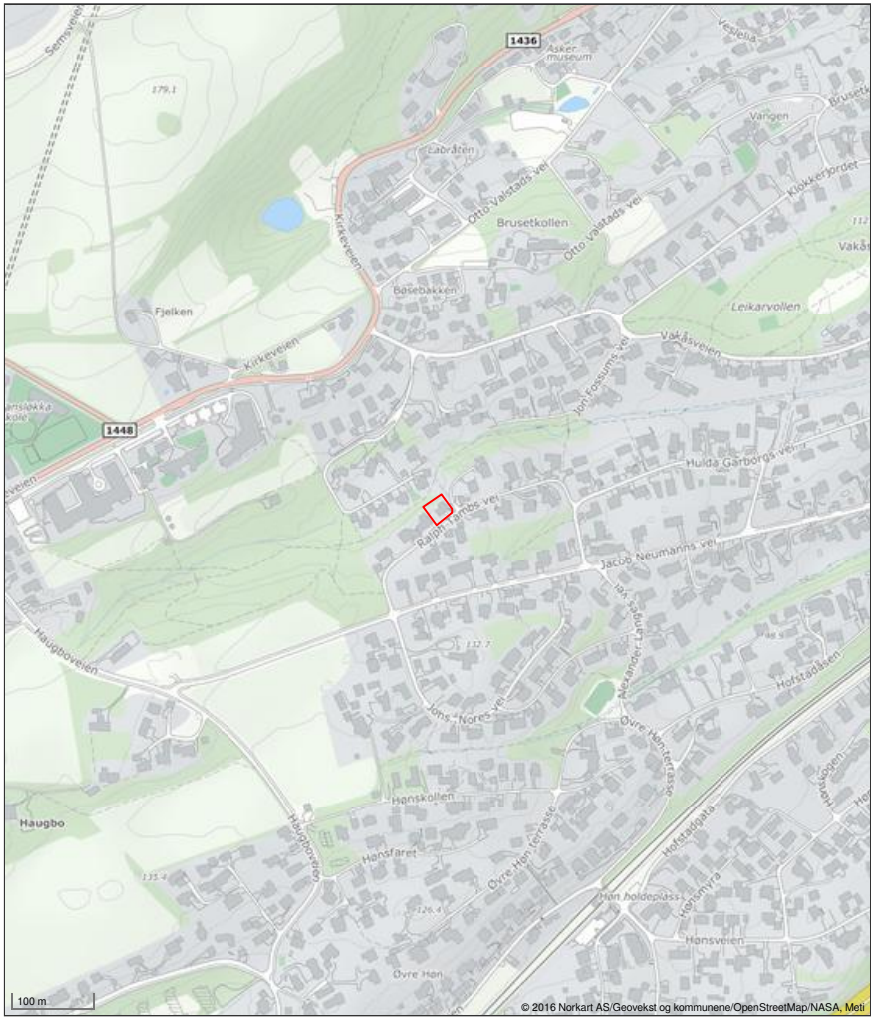
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 28.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 22/123//



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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 123	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Ralph Tambs vei 13, gatenr 1079 1384 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	506 8	Haugbo Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070101 801	Asker Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 193	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.11.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	728,5 kvm	**Skyld:**	0,02		
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	3203/22/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/22/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	30.11.1977	Avgiver	3203/22/86	-729,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/22/123	729,1

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 123 i 3203 ASKER kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ralph Tambs vei 13	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:	149856846			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 123 i 3203 ASKER kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.04.2025 10:48 – Sist oppdatert 28.04.2025 10:48
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Areal og koordinater

Areal: 728,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 635 373,14	581 393,39	27,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 635 394,86	581 375,92	27,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 635 411,14	581 398,33	16,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 635 397,57	581 408,24	3,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 635 394,49	581 410,57	9,21m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 635 386,22	581 409,55	20,79m	Terrengmålt	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.



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

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Ralph Thambsvei 13, 1375 Hon			22/123
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad** / **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Boligbus	24/11-78 / 4/1-79	2/79-B
Byggherre	**Adresse**		**Tlf.**
Ivar Standnes	Ralph Thambsvei 13, 1375 Hon		
Anmelder	**Adresse**		**Tlf.**
Byggherren			
Ansvarshavende	**Adresse**		**Tlf.**
Per Kristiansen	Ammerudhallinga 30, Oslo 9		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel	
Asker bygningsvesen, den 10.08. 84		
Harald Aas		Underskrift (bygn.sjef)

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Ralph Thambsvei 13, 1375 Hon			22/123
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad** / **Dato for vedtak**	**Søk nr.**
Nybygg	Boligbus	24/11-78 / 4/1-79	2/79-B
Byggherre	**Adresse**		**Tlf.**
Ivar Standnes	Ralph Thambsvei 13, 1375 Hon		
Anmelder	**Adresse**		**Tlf.**
Byggherren			
Ansvarshavende	**Adresse**		**Tlf.**
Per Kristiansen	Ammerudhallinga 30, Oslo 9		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Gjenstående arbeider å kjeller og gjenstående utvendige arbeider må gjøres ferdig. ✓
2. Takstige må monteres på taket for piren. ✓
3. Brannstigen henges opp utvendig på egnet sted. ✓

P.S. Ovennevnte byggearbeide ble påbegynt i mai mnd. 1979.

Arbeidet må være utført innen: 1/6-81

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Asker bygningsvesen	15/10-80	Underskrift
Harald Aas.		

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 12-79

22/123

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Til: Asker kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker.

Arbeidssted RALPH THAMSSVEI 13, ASKER
Bygningens art BOLIG
Byggherre IVAR STANDNES
Ansvarshavende HENRY SØRBY 1880 EIDSBERG

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

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

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

Sted Vøyen Dato 30/10-80
Henry Sørby
Underskrift

~~Ansvarshavende~~/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet: Lugn. fyringsanmeldelse 3/7 80 [illegible]
Vann- og kloakkvesenet: Sanitærteknisk godkjent 7/9-80 [illegible]
Komm. veivesen: Ok 13/10-80 NR

ETTERKONTROLL av HUSPLASSERING

Byggherre	Ivar Standnes
G.nr.br.nr./Matr.nr. 22/123	Arbeidssted Ralph Thamsvei 3

Etterkontroll av husplassering OK!

Asker, den 3.9 1979

Roger Hansen
Underskrift

U9210736

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

MELDING OM ARBEID
(BYGMELARB:T)

Til melder/byggherre

Kaare Ulriksen
4875 Nedenes

XBYG22123 :TEKST ARKIVNR: GBNR. 22/123 L42&47&18 VÅR REF: S9201693 MB/KK

MOTTATT MELDING OM ARBEID PÅ GBNR. 22/123 FOR TILBYGG - UTVIDELSE AV VERANDA - BOLIGHUS
INNLEVERT 11/5-1992, S9201693
ARBEIDSSTED: RALPH TAMBS VEI 13, ASKER
BYGGHERRER: LIV SKJEGGESTAD/HARALD GUNNAR PAALGARD

Bygningssjefen har ingen merknader til at meldt byggearbeid settes igang, etter at vilkår nedenfor er oppfylt.

NB! Hvis byggestart skjer før fristen for nabovarsel er utløpt, må naboer skriftlig ha gitt uttrykk for at de ikke har noen merknader. Det presiseres her at kvittering på mottatt nabovarsel ikke automatisk betyr at naboen har fraskrevet seg retten til å komme med merknader innen 2-ukers fristen.

Innløper nabomerknader, må byggesaken behandles som vanlig byggesak.

For øvrig på følgende vilkår:

- Gebyr må være betalt senest 6 uker fra dags dato.

MRK.:

Asker kommune, bygningssjefen den 13. mai 1992

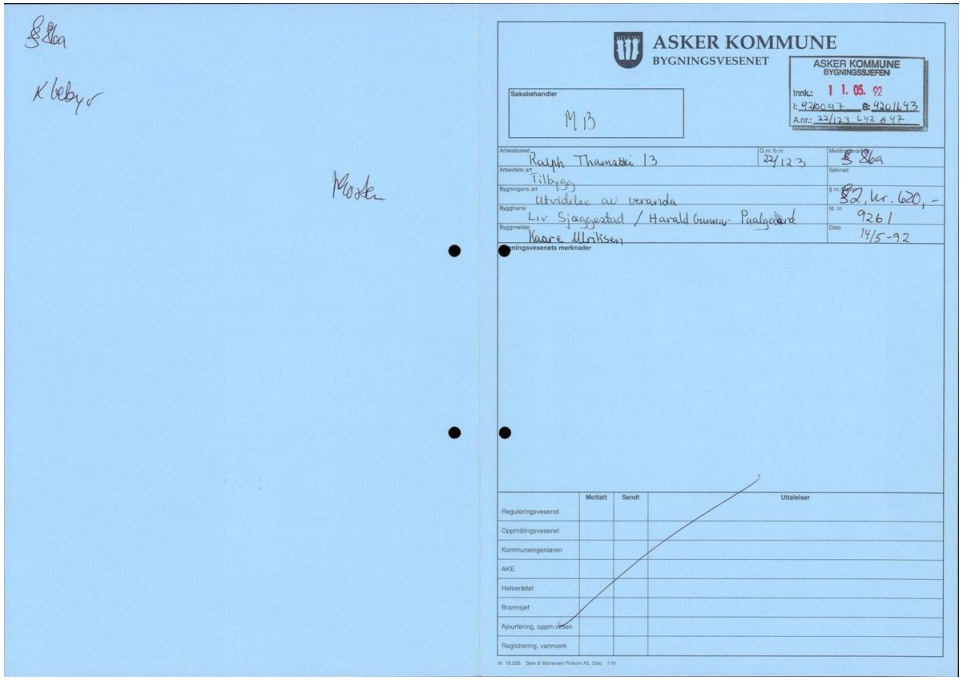
Trond Opseth

Morten Bastrup

Adr.: Knud Askers vei 25
Postboks 353
1371 Asker

Bankgiro: 5136.05.01209
Postgiro: 0805 5345202

Telefon: (02) 90 90 00
Telefax: (02) 90 90 58



Gebyr

Moster

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 11.05.92
I: 9206093 S: 9201693
Anr.: 22/123 L42 & 47

Saksbehandler
MB

Arbeidssted: Ralph Thamstei 13 | G.nr./b.nr.: 22/123 | Meldt. dato: 8.5.92
Arbeidets art: Tilbygg | Gebyrnr.:
Bygningens art: Utvidelse av veranda | Beløp: 82,kr. 620,-
Byggherre: Liv Skjeggestad / Harald Gunnar Paalgaard | Id. nr.: 9261
Byggmester: Kaare Ulriksen | Dato: 14/5-92
Bygningsvesenets merknader

	Mottatt	Sendt	Uttalelser
Reguleringsvesenet			
Oppmålingsvesenet			
Kommuneingeniøren			
AKE			
Helserådet			
Brannsjef			
Ajourføring, oppm.vesen			
Registrering, vannverk			

Nr. 15.035 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-91

Utskriftsdato: 28.04.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ralph Tambs vei 13, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 866,00 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	7 528,00 kr
Vann	10 227,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.04.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ralph Tambs vei 13, 1384 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

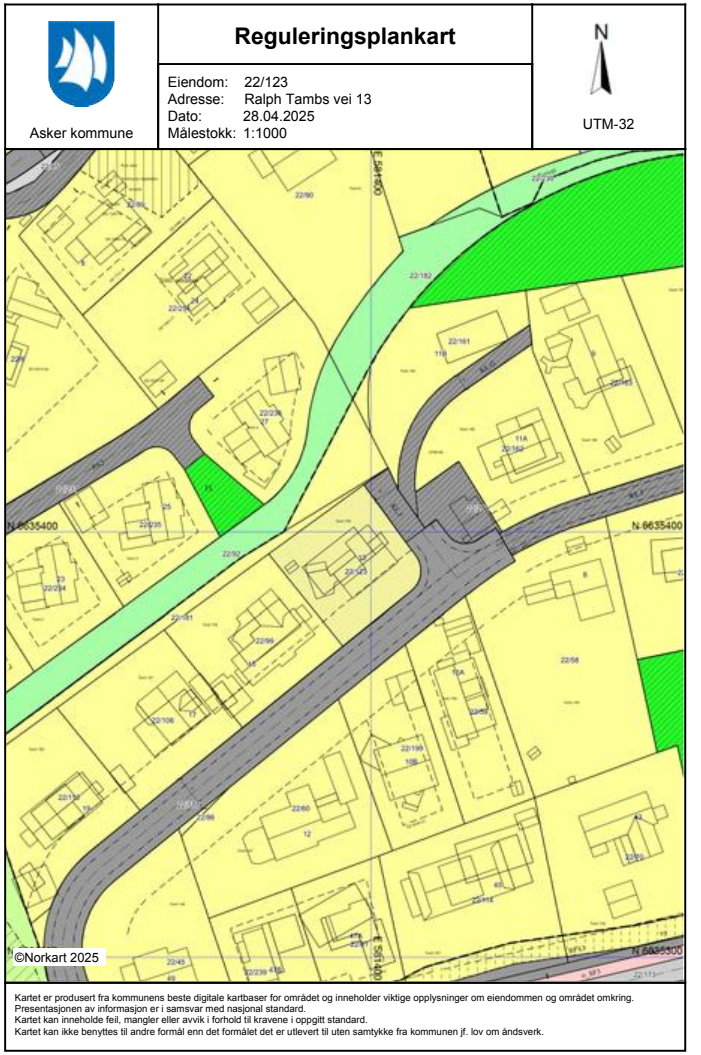
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 729 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 729 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 729 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022042
Navn	Del av Haugbo
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.07.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4/42_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 728 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse



Tegnforklaring

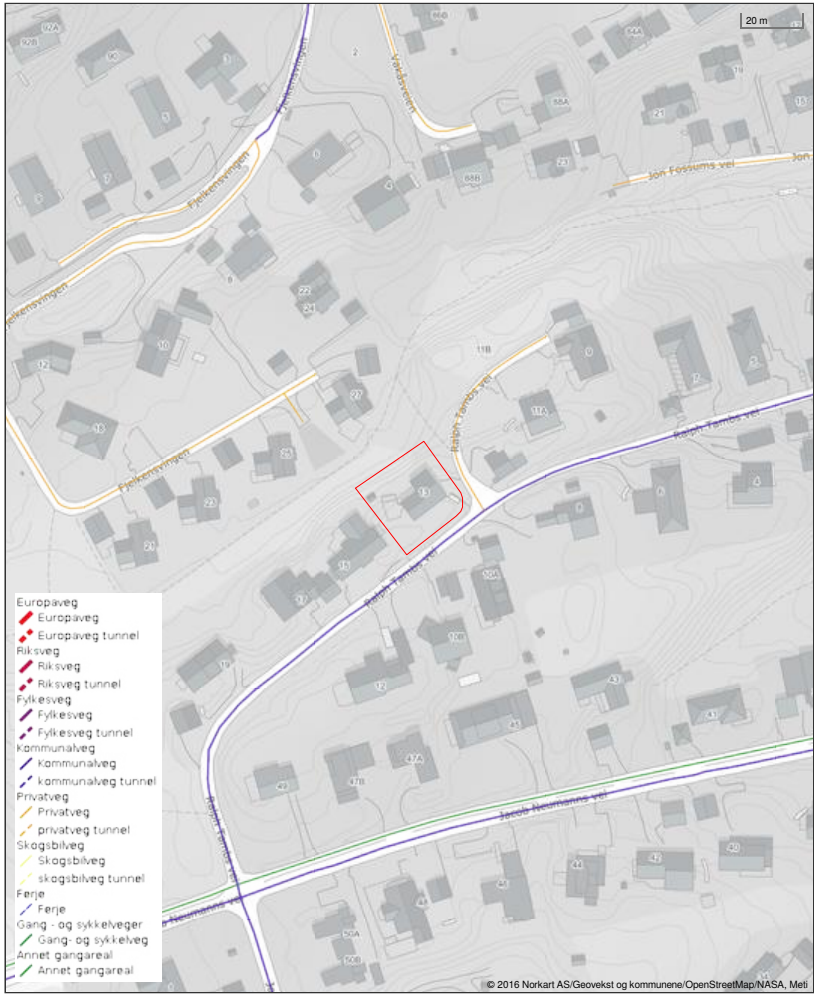
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelsesområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 28.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 22/123//



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: 22/123
Adresse: Ralph Tambs vei 13
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2025

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 33-0097/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ralph Tambs vei 13 1384 ASKER

Betegnelse: Gnr 22, bnr 123 (ideell andel 1/1) / Gnr 22, bnr 101 (ideell andel 1/54) / Gnr 22, bnr 102 (ideell andel 1/54) / Gnr 22, bnr 103 (ideell andel 1/54) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no