NORDVIK

Ingolfs vei 1

5 soverom | 313 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ingolfs vei 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
51	Kontaktinfo
54	Nabolagsprofil
56	Vedlegg
91	Egenerklæringsskjema
99	Andre vedlegg
119	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026









Nøkkelinformasjon

Oppgradert enebolig på 1,4 mål tomt - Trippelgarasje - 5 soverom og flere stuer - Kakkelovn - Flere solrike uteplasser

Prisantydning	**12 490 000,-**
Omkostninger	**313 340,-**
Totalpris	**12 803 340,-**
BRA-i	**313 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ingolfs vei 1, presentert av Nordvik Asker.

En romslig enebolig med fleksibel planløsning, der tilbygget fra 2017 danner en naturlig egen del av boligen med egne oppholdsrom og utgang til terrasse. Passer fint for en familie som ønsker å bruke hele boligen selv eller kun deler av den. Den elegante, svenske kakkelovnen setter sitt preg på peisestuen, mens store vindusflater gir fint utsyn mot hagen. Her bor du i grønne omgivelser omkranset av badevann samt flotte turområder både sommer som vinter.

Høydepunkter:
Betydelig oppgradert i 2026
5 soverom og flere stuer
2 varmepumper
Flere solrike terrasser
Trippelgarasje med elbillader
46 kvm kjeller (ikke målbart areal)
Rolig og barnevennlig
Idylliske nærområder
Buss til Asker sentrum hvert 10 min i rushen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 149 kvm
Total BRA: 155 kvm



nnvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtaks



























































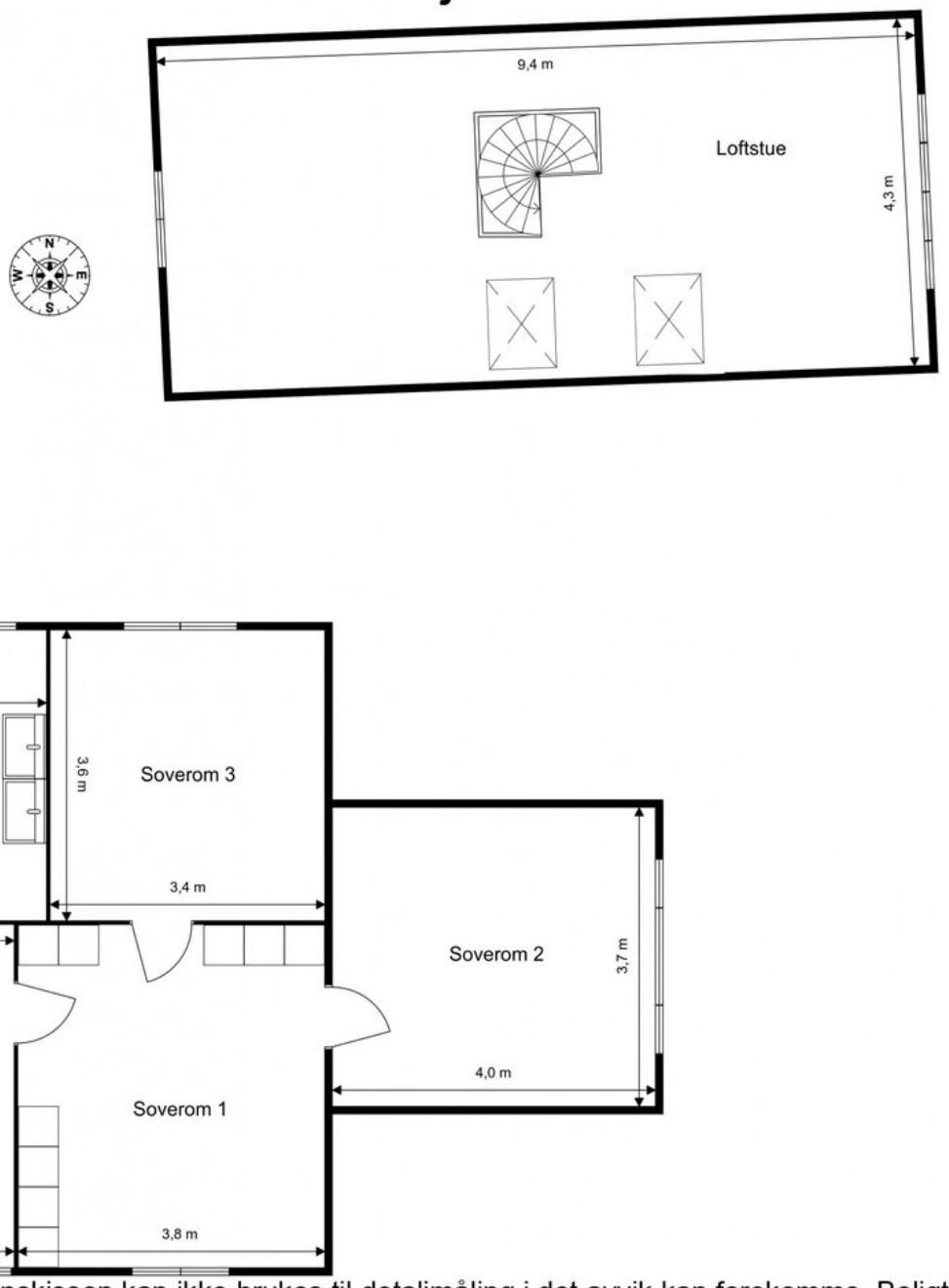




Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm

Ingolfs vei 1 1385 Asker
2. Etasje



l er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstma






TALER




TALR
DYR & MENNESKER











































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0186/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ingolfs vei 1, 1385 ASKER
Gnr 92, bnr 24 / Gnr 92, bnr 589 (ideell andel 1/4) i Asker kommune

Selgere
Morten Solbakken
Ann Cathrin Solbakken

Kjøpesum og omkostninger
12 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 803 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 823 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 313 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 319 kvm
TBA: 93 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Gang, dobbel garasje, enkel garasje og 4 boder.
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 149 kvm. Entre, gang, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, peisestue, stue 1, mellomgang, stue 2, baderom og 2 soverom.
BRA-e: 6 kvm. Utebod.
Total BRA: 155 kvm.
TBA: 40 kvm. Vestvendt terrasse.
TBA: 28 kvm. Østvendt terrasse.
TBA: 20 kvm. Østvendt terrasse.
TBA: 5 kvm. Sydvendt platting ved inngangspartiet

2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Gang, kott, baderom, 3 soverom og loftstue (med tilgang fra stue 2).
Total BRA: 103 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring av arealer:
Internt bruksareal (BRA-i): Areal innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-e): Areal utenfor boenheten, med adkomst via fellesarealer eller utvendig inngang.
TBA (terrasse- og balkongareal): Omfatter balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet inngår ikke i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis, datert 16.10.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:
På grunn av lav himlingshøyde er deler av kjeller og loft ikke måleverdige. Disse arealene utgjør til sammen ca. 53 kvm (ca. 46 kvm i kjelleren og ca. 7 kvm på loftet) og inngår ikke i BRA

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré og gang
Velkommen inn i en hyggelig entré med flislagt gulv med varmekabler og malt panel på vegger og i himling. Entréen har plass til oppbevaring av sko og yttertøy, samt et praktisk kott for ekstra oppbevaring. Et vindu ved inngangspartiet slipper inn naturlig lys.

To trappetrinn leder videre opp til gangen, som har heltre eikegulv og malt panel på vegger og i himling. Gangen knytter sammen boligens rom i hovedetasjen og har trappeforbindelse til både kjeller og 2. etasje.

Stuer og spisestue
Boligen byr på flere flotte og innholdsrike oppholdsrom med god plass til både familieliv og sosiale sammenkomster. Gjennomgående heltre eikegulv, lyse veggflater og malt panel i himling skaper en fin helhet, mens store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.

Den romslige peisestuen har en elegant, hvit svensk kakkelovn som gir rommet særpreg og en lun atmosfære. Her er det god plass til sofagruppe, og i naturlig tilknytning ligger spisestuen med plass til et stort spisebord. Glassdører binder oppholdsrommene sammen og gir mulighet for å skjerme av ved behov.

Videre har boligen en lys stue med store vindusflater på flere sider og flott utsyn mot de grønne omgivelsene. Her er det gode møbleringsmuligheter og direkte utgang til østvendt terrasse. Stuen har også varmepumpe som bidrar til behagelig temperatur året rundt.

I tilbygget finner man ytterligere en stue som gir familien ekstra oppholdsplass, enten som TV-stue eller en egen avdeling for barna. Herfra er det utgang til ytterligere en østvendt terrasse. En spiraltrapp leder opp til loftstuen i 2. etasje, som har heltre eikegulv og malte overflater på vegger og i himling. Loftstuen gir ekstra oppholdsplass og kan eksempelvis innredes som TV-stue eller en egen ungdomsavdeling. Adkomst til loftstuen er kun via spiraltrappen fra stuen i tilbygget.

Fra mellomgangen er det utgang til den store vestvendte terrassen på ca. 40 kvm, som gir en fin forlengelse av boligens oppholdsarealer på varme dager.

Kjøkken
Kjøkkenet har en tidløs og klassisk utforming med grå, profilerte fronter, vitrineskap og benkeplate i stein. Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter med både høyskap, over- og underskap samt rikelig med skuffer. De store vinduene gir godt med naturlig lys og utsyn mot omgivelsene.

Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ettgreps blandebatteri med uttrekkbar dusjfunksjon og frittstående komfyr med ventilator over. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Det karakteristiske sort- og hvitrutete flisgulvet gir kjøkkenet særpreg, mens varmekabler sørger for behagelig gulvvarme. Veggene har malte overflater, og himlingen er utstyrt med downlights.

Soverom
Boligen har totalt fem soverom, hvorav to ligger i 1. etasje og tre i 2. etasje. Rommene har gode møbleringsmuligheter og kan benyttes som soverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

De to soverommene i 1. etasje har heltre eikegulv og malte overflater på vegger og i himling. Begge rommene har garderobeløsninger med skyvedører, hvorav det ene også har skuffer. Det er montert panelovn på det ene soverommet.

I 2. etasje ligger ytterligere tre soverom. Ett har heltre eikegulv, malte veggflater, malt panel i himling og flere garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. De to øvrige soverommene har nye laminatgulv og malt panel på vegger og i himling. To av soverommene i etasjen har panelovner.

Etasjen har også en gang med adkomst til kaldloft via takluke med skyvestige, samt et praktisk kott med hyller for ekstra oppbevaring.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerommet i 1. etasje er innredet med servant, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og åpen dusjsone. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet i 1. etasje er innredet med servantskap med to toppmonterte servanter, dusjsone med skillevegg i herdet glass og elektrisk håndkletørker. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Badet i 2. etasje er romslig og har innredning med benkeplate i kompositttmateriale og to delvis nedfelte servanter. Videre er badet utstyrt med åpen dusjsone, frittstående badekar og to elektriske håndkletørkere. Den nedsenkede, delvis skrå himlingen har integrerte downlights.

Kjelleretasje
Kjelleren byr på gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter med integrert dobbelgarasje, enkelgarasje og fire boder. Fra garasjene er det direkte adkomst til boligen via en gang med flislagt gulv, malte overflater og downlights i himling.

Garasjene har støpte betonggulv, malt murpuss på vegger og malte himlinger. Alle tre garasjeplassene har fjernstyrte porter, og i dobbelgarasjen er det installert elbillader. Sentralstøvsugerenheten til tilbygget er plassert i enkelgarasjen.

De fire bodene gir rikelig med plass til oppbevaring av blant annet sesongutstyr, verktøy og øvrige eiendeler. Bodene har i hovedsak støpte gulv, malte veggflater og panel i himling. Den ene boden har flislagt gulv med varmekabler, innmurt vaskekum og trappeforbindelse til 1. etasje samt utgang til hagen. Varmekablene er ikke funksjonstestet av takstmannen.

I en av de øvrige bodene er det etablert sluk, og her er også varmtvannsbereder, vannmåler, hovedstoppekran og sentralstøvsugerenhet til den opprinnelige delen av boligen plassert.

I tillegg er det en frittstående hagebod/sportsbod i hagen, fordelt på ett større og ett mindre rom. Boden gir ekstra oppbevaringsplass til blant annet hageredskaper, sykler og fritidsutstyr. Det er innlagt strøm og belysning både innvendig og utvendig.

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med integrert dobbelgarasje på ca. 34,2 kvm og enkelgarasje på ca. 18,6 kvm. Det er installert elbillader i dobbelgarasjen i 2024. I tillegg er det plass til flere biler på asfaltert gårdsplass foran garasjene.

Modernisering og påkostninger
Boligen er oppgradert i flere omganger, med en omfattende renovering senest i 2026. Et utvalg av arbeider som er utført:

2005/2006: Gjestebad/vaskerom i 1. etasje renovert, med smøremembran og flislagte overflater.

2009: Hovedbad renovert av Bjørn-Åge Mur og Flis Røsand.

2013: Svensk kakkelovn montert av Peis og Skorsteinsgutta.

Ca. 2015/2016: Kjøkkenet oppgradert.

2015: Nytt elektrisk kursopplegg i garasjen (Elektriker Øst AS). Utebod/sportsbod oppført.

2016: Ny asfaltert parkeringsplass samt støttemurer og trapp i granitt (BK Rør AS). Automatsikringer montert i garasjens sikringsskap (Elektriker Øst AS).

2016–2017: Tilbygg mot nord oppført med trippelgarasje (ferdigattest 2018). Arbeidene utført av Asker og Røyken Håndverk (bygg), BK Rør AS (graving, rør og bad), Huus Elektro AS (elektrisk) og Engan Snekkeri (trapper). I forbindelse med arbeidene ble det montert ny varmtvannsbereder (287 l), oppgradert til rør-i-rør-system og lagt nye innvendige avløpsrør.

2017: Nye terrasser etablert (AEL Hus og Hagefornying). Gjerde satt opp.

Ca. 2020: Radonavsug montert i kjelleren; målte verdier brakt godt under tiltaksgrensen.

2024: Ny el-billader installert i garasjen (G4 Elektro AS).

2026: Omfattende oppussing utført av Estudio Design AS: Badet i 1. etasje (tilbygg) fikk nytt støp over varmekabler, nytt sluk, ny smøremembran og nye fliser (dokumentert utførelse). I badet i 2. etasje ble det lagt nye gulvfliser. Nye vinduer i store deler av boligen (gjelder ikke kjeller). Avrettede og nye tregulv i 2 soverom og trappegang i 2 etasje samt overflatebehandling av vegger og tak i de fleste rom.

Vindu på vaskerom, dør til terrasse vil bli byttet og sprosser til vinduer i stuen mot hagen vil bli montert før overtakelse.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjestebad i gammel del av huset er gjort ved egeninnsats tidlig i eierskapet. Husker ikke eksakt årstall men i perioden 2005-2006 vil jeg tro. Brukt smøremembran i mange lag og riktige mansjetter. Denne delen står over fast grunn. Flisene er lagt av faglært men husker ikke hvem. Hovedbad i gammel del av huset er utført av Bjørn Åge mur og flis Røsand (984091788) i 2009. Bad i ny del av huset er utført av BK Rør (90898795) i 2017. Gulvene på begge disse badene er lagt på nytt med nye membraner i 2026, av faglærte folk. Prosjektledelse Estudio Design Prosjekt AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjestebad er gjort selv, med tre lag smøremembran og alle mansjetter etc. De øvrige badene er gjort av de som er nevnt i forrige punkt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har bilder av membran og oppbygging av badet fra 2009, samt dokumentasjon fra renovering av de to baderomsgulvene i 2026. Øvrig dokumentasjon har det ikke vært mulig å fremskaffe.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utebod er

oppført ved egeninnsats Kakkelovn er montert av Peis og Skorsteinsgutta i 2013 Huset er påbygd i 2017 - se eget punkt.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Bare i forbindelse med bygging av den nye delen av huset - av BK Rør i 2016-2017 en gang

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: Ikke alle samsvarserklæringer fra langt tilbake har vært mulig å finne Elektriker Øst har vært inne Huus Elektro AS (90614933) har gjort elektrisk arbeid i forbindelse med påbygg i 2017 G4 Elektro installerte ny ladestasjon elbil i 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Det er ganske lenge siden så husker ikke og finner ikke igjen dokumentasjon på det.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: G4 Elektro installerte ny ladestasjon elbil i 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rørleggerarbeid i den nye delen av huset etablert av BK Rør, sluttført i 2017. Varmtvannsbereder skiftet ut av BK Rør i 2017.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Røyken Håndverk (92053837) for bygget BK Rør AS (90898795) for graving, rør, bad Huus Elektro AS (90614933) for det elekriske Engan Snekkeri (32793135) for trapper Alt sluttført i 2017.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei.
Eventuell kommentar: Det var tidligere borevann til eiendommen, og rørene til det er fremdeles tilgjengelig i kjelleren. Tidligere eier
brukte dette for hagevanning, men pumpe og reeler var utslitt da vi overtok i 2004.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny, asfaltert parkeringsplass og støttemurer/trapp av granitt etablert i 2016 av BK Rør AS (90898795) Gjerde innkjøpt av Norgesgjerde og satt opp selv i 2017/2018 Terrasser etablert av AEL Hus og Hagefornying i 2017.

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? Mai 2020 ifbm med utleie. Ja rapport foreligger. Måleverdier var over tiltaksgrensen på 100 før, og godt under etter installasjon av radonavsug i kjelleren.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja.
Beskriv: Noe saltutslag på enkelte vegger i kjeller og garasje. Dog ikke av et slikt omfang at det har gitt andre problemer som fukt i
lagrede ting.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei.
Eventuell kommentar: Vi har ikke bodd i huset de siste 6 år, men har ikke fått rapporter om dette fra leietaker. Vi hadde feil på ladestasjonen og også en feil på kabel til utebod. Dette ble rettet opp av faglært.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Nei.
Eventuell kommentar: Vi ser at tilstandsrapporten indikerer noe skjevhet i enkelte gulv, men vi har ikke lagt merke til det i daglig bruk.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Nei.
Eventuell kommentar: Ikke umulig at det har vært mus i kjelleren på et hus fra forrige århundre, men ikke noe vi har sett.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja.
Beskriv: Varmepumpen er gammel og hadde feilkode CH10 i høst på innedelene. Dette undersøkes av fagpersonale nå.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei
Eventuell kommentar: Tilbygget er laget for senere å eventuelt kunne skilles av som egen enhet, med potensiale for å etablere kjøkken mot veggen som grenser til badet og etablering av egen utgang til terrasse. Dette er ikke omsøkt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifbm salg av 2026 under utarbeidelse.

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? Senest oppdatert ved tilstandsrapport av 2026.

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? Ja.
Beskriv: Kommunen har ønsket å endre adresse fra Ingolfsvei 1 (der vi har hovedinngangen) til Dikemarkveien 15 (der vi har garasjen). Dette motsatte vi oss. Siste korrespondanse (flere år siden) tilsa at eiendommen kun kunne ha en adkomst, og det er der man kjører. Så innkjøring fra Ingolfsvei skulle stenges og deretter skulle vi si ifra slik at adressen kunne endres. Dette har vi ikke gjort, og siden har boligen vært utleid. Ved behov for øyeblikkelig hjelp er Ingolfsvei 1 en mer relevant adresse enn Dikemarkveien 15.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja.
Beskriv: TInglyst veirett over 92/589. 92/24 eier 1/4 av 92/589 og må betale bidrag til brøyting og strøing. Årsavgift til velforeningen var 350 kroner i 2026 og avgift for brøyting var 858 kroner. Neste fakturering av dette er høsten 2027.

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

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2- og 3-lags isolerglass.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 25
TG-2: 14
TG-3: 1
TG-IU: 2

Følgende er kommentert med TG-3:
- Balkong, terrasse og platting: Det er registrert manglende rekkverk på den østvendte terrassen med adkomst fra stue 1. Forholdet medfører økt risiko for fallulykker. Det må etableres rekkverk for å ivareta sikkerheten.
Kostnadsestimat: Under kr 20 000,-.

Følgende er kommentert med TG-2:
- Fuktsikring og drenering: Forhøyede fuktverdier og saltutslag i enkelte kjellervegger. Dreneringens funksjon vurderes som svekket, og utbedringer må påregnes.
- Terrengforhold: Enkelte områder har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, noe som kan medføre økt fuktbelastning.
- Rom under terreng: Forhøyede fuktverdier i konstruksjonen og stedvis avskalling av murpuss.
- Vinduer og dører i kjeller: Værslitte karmer, uttørkede kittfalser og malingsavskalling. Vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes.
- Yttervegg og fasade: Manglende musetetting nederst på kledningen og mindre avskalling av murpuss ved garasjen.
- Takkonstruksjon og loft: Fuktmerker på innvendig himling, men som vurderes å være gamle forhold. Det ble ikke målt aktiv fukt, men videre oppfølging anbefales.
- Taktekking: Taktekking og undertak på den opprinnelige delen har nådd en alder som gir økt risiko for lekkasjer.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Registrerte skjevheter overstiger normale toleransekrav.
- Innvendige trapper: Rekkverkene er lavere enn dagens krav, og håndløper mangler i trappen til 2. etasje.
- Varmesentral: Varmepumpen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Bad/vaskerom, gulv: Utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen.
- Bad/vaskerom, membran og sluk: Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved dør.
- Bad/vaskerom, sanitærutstyr: Skadet speil og manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
- Bad/vaskerom, dokumentasjon: Dokumentasjon på tettesjikt er ikke fremlagt.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Skorstein over tak: Det ble kun gjennomført visuell kontroll av synlige deler over tak, fra bakkenivå.
- Baderom 2 etg., kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling). Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot

bruksvannsutsatt sone.

Takstmann informerer også om følgende forhold:
Det er registrert avvik fra dagens forskriftskrav knyttet til rekkverk og håndløpere i innvendige trapper. Rekkverkene har lavere høyde enn dagens krav, og håndløper mangler i trappen til 2. etasje. Forholdene var i henhold til kravene på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke krav om utbedring.

Videre mangler det rekkverk på den ene østvendte terrassen. Rekkverk må etableres for å ivareta sikkerheten. Det er også manglende snøfangere på deler av taket, noe som medfører risiko for snø- og isras i områder hvor personer ferdes.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Innebygd oppvaskmaskin
- Innebygd kjøleskap
- Innebygd fryser
- På kjøkkenet også ovn med koketopp og vifte
- I kjelleren frittstående kjøleskap og fryser, våpenskap

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

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

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

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

Tilbygget fra 2017 fremstår som en naturlig egen del av eiendommen, med egne oppholdsrom og direkte utgang til terrasse. Planløsningen gir fleksibilitet for den som ønsker å bruke denne delen mer selvstendig, for eksempel som egen avdeling for ungdom, gjester, hjemmekontor eller utleie av enkeltrom. Selger opplyser at tilbygget er utformet med tanke på en eventuell fremtidig separat boenhet, med mulighet for å etablere kjøkken mot veggen til badet og egen utgang til terrasse. Etablering av en separat boenhet eller utleiedel er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen og vil være søknadspliktig. Interessenter som ønsker å vurdere en slik løsning, oppfordres til å gjøre egne undersøkelser hos Asker kommune.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- 2 luft-til-luft-varmepumper i 1. etasje (spisestue og stue 1).
- Svensk kakkelovn i peisestue.
- Elektriske varmekabler i entré, kjøkken og bad i 1. etasje, samt bad i 2. etasje og bod 3 i kjeller.
- Elektriske panelovner på soverom 1, 3 og 4.
- Elektriske håndkletørkere på bad i 1. og 2. etasje.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 945,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

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

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

- Bygningsforsikring kr 17 651,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 900,- pr mnd.
- Brøyting og strøing av fellesvei kr 858,- pr. vintersesong (betalt for 2026/2027).

- Årlig kontingent til velforeningen kr 350,-.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 561 044,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 087 205,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
JBF Forsikring
Polisenr: 1804516

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 485 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med hage, plenarealer, beplantning og flere flotte uteplasser rundt boligen. Her er det gode muligheter for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster, med uteområder i ulike himmelretninger. Den største delen av tomten er gjerdet inn mtp husdyrhold (hund).

Boligen har en vestvendt terrasse på ca. 40 kvm, samt terrasser som er østvendt og sydvendt på henholdsvis ca. 28 og 20 kvm. I tillegg er det etablert en sydvendt platting på ca. 4,8 kvm ved inngangspartiet. Terrassene har dekke av impregnerte terrassebord, og uteområdene er utstyrt med strøm, utebelysning og utekran.

Den asfalterte gårdsplassen gir gode parkeringsmuligheter og enkel adkomst til garasjene. Støttemurer og trappeløsninger i granitt bidrar til et pent og gjennomført uteområde.

Radonmåling
Selger opplyser at det ble gjennomført radonmåling i mai 2020 i forbindelse med utleie av boligen. Målingen viste verdier over tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Det ble derfor installert radonavsug i kjelleren. Etter installasjonen ble det gjennomført nye målinger som viste verdier godt under tiltaksgrensen. Dokumentasjon på målingene foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ingolfs vei 1 har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde på Engelsrud i Asker. Her bor man i rolige og grønne omgivelser, med nærhet til både skog, vann og flotte rekreasjonsområder. Området er spesielt godt egnet for familier som ønsker god plass rundt seg, samtidig som hverdagens servicetilbud er innen rekkevidde.

Fra eiendommen er det kort vei til Nordvannet, som ligger ca. 200 meter unna og byr på fine bademuligheter og rekreasjon i naturskjønne omgivelser. Nærområdet har også et godt utvalg av turstier og skogsområder som innbyr til friluftsaktiviteter året rundt. Her kan man nyte både fotturer, løpeturer og skiturer, med flotte naturopplevelser rett i nærheten av hjemmet.

Engelsrud er et veletablert boligområde med nærhet til barnehager, skoler og fritidsaktiviteter. Det er også kort vei til Dikemark med sine flotte naturområder og rekreasjonsmuligheter. Asker sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud og øvrige servicetilbud.

Eiendommen har gode kollektivforbindelser med bussholdeplassen Ingolfs vei. Her stopper Ruters busslinje 280, som går mellom Heggedal og Asker stasjon via blant annet Dikemark og Engelsrud.

Fra Asker stasjon er det gode togforbindelser til Oslo, Drammen og øvrige deler av regionen. Stasjonen er et sentralt kollektivknutepunkt med både lokal- og regiontog samt flere bussforbindelser.

Med sin kombinasjon av rolige boligomgivelser, nærhet til naturen og enkel tilgang til Asker sentrum er Ingolfs vei 1 et godt utgangspunkt for en aktiv og variert hverdag.

SELGER FORTELLER
Eiendommen har en tilbaketrukket beliggenhet med gode solforhold og nærhet til naturen. Boligen har god plass til en større familie, med flere oppholdsrom som gir mulighet for at både voksne og ungdom kan ha egne soner. Kakkelovnen gir god varme på kalde vinterdager, og garasjen med plass til tre biler og direkte adkomst fra boligen er en praktisk fordel.

Nabolaget består i stor grad av familier med barn i ulike aldre. Området har et aktivt nærmiljø, med badeplasser, idrettsanlegg og gode muligheter for aktiviteter gjennom hele året. Selger opplyser at de ikke selv har bodd på eiendommen de siste seks årene.

Eiendommen ligger med kort avstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehager og skoler. Vardåsen skole ligger innen gangavstand, mens Borgen ungdomsskole kan nås med sykkel. I enden av boligområdet ligger DIF-banen, som benyttes til fotball og andre idrettsaktiviteter. Nordvannet byr på bademuligheter om sommeren og muligheter for turskøyter på brøytet bane om vinteren, når isforholdene tillater det.

Området rundt Nordvannet byr på fine turmuligheter, blant annet på odden som strekker seg ut i vannet, med skog og vann på tre sider. Dikemarksområdet og de omkringliggende skogsområdene har et variert turterreng som kan benyttes året rundt, med turstier om sommeren og muligheter for ski- og skøyteturer vinterstid.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger.

Skoler og barnehager
Engelsrud barnehage
Nedre Stabæk barnehage
Vardåsen barnehage

Vardåsen skole (1-7 kl.)
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart, 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
For den opprinnelige delen av boligen foreligger det verken ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller ekspedisjonsdokument i kommunens arkiver. Dette er ikke uvanlig for boliger oppført før 1998. Etter plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes det ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, og manglende ferdigattest innebærer ikke i seg selv at boligen er ulovlig oppført eller tatt i bruk. Det foreligger likevel ikke offentlig dokumentasjon som bekrefter at den opprinnelige delen lovlig kan tas i bruk, og kjøper overtar risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige.

For tilbygget/påbygget foreligger ferdigattest datert 06.07.2018.

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

Byggetegninger:
Det foreligger bygningstegninger datert 04.06.2014. Det er utført enkelte mindre innvendige endringer sammenlignet med tegningene som lå til grunn for søknaden om tilbygg i 2015. Endringene omfatter blant annet sammenslåing av WC-rom til et større bad, samt fjerning av enkelte lettvegger, herunder mellom kjøkken og spisestue. Endringene er ikke søknadspliktige.

I 2. etasje er det tegnet inn en gjennomgang mellom loftstuen og soverommet. Denne gjennomgangen ble aldri bygget. Loftstuen har dermed kun adkomst via spiraltrappen fra stuen i 1. etasje.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra Dikemarkveien, som er en privat vei med gnr. 92, bnr. 589. Veien er organisert som et realsameie, hvor eiendommen Ingolfs vei 1 (gnr. 92, bnr. 24) har en tinglyst eierandel på 1/4. Eierandelen medfører plikt til å bidra til kostnader knyttet til drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting og strøing.

Selger opplyser at Asker kommune tidligere har ønsket å endre eiendommens adresse fra Ingolfs vei 1 til Dikemarkveien 15, da eiendommens garasje og kjøreadkomst ligger mot Dikemarkveien, mens boligens hovedinngang ligger mot Ingolfs vei. Selger har motsatt seg adresseendringen, blant annet fordi Ingolfs vei 1 anses som en mer hensiktsmessig adresse ved behov for nødetater.

Ifølge selger fremgår det av tidligere korrespondanse med kommunen at eiendommen kun kan ha én kjøreadkomst, og at innkjøringen fra Ingolfs vei derfor må stenges før adresseendringen kan gjennomføres. Dette er ikke utført, og eiendommen har fortsatt adresse Ingolfs vei 1. Selger opplyser at det er flere år siden siste korrespondanse med kommunen, og at saken ikke har blitt fulgt opp i ettertid.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Engelsrud (plan-ID 0220180D), vedtatt 17.02.1993, og reguleringsplan Del av Dikemarkveien (plan-ID 0220180H), vedtatt 09.10.1996. I henhold til reguleringsplan Engelsrud er 1 336 kvm regulert til frittliggende småhusbebyggelse og 7 kvm til kjørevei. I reguleringsplan Del av Dikemarkveien er 138 kvm regulert til frittliggende småhusbebyggelse, 65 kvm til frisiktsone og 5 kvm til kjørevei.

I henhold til kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023, er eiendommens 1 486 kvm avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområde #8 – Nullvekst nord.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
27.04.1923 - Dokumentnr: 910546 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Bestemmelse om gjerde

28.10.1937 - Dokumentnr: 904458 - Bestemmelse om gjerde

29.03.1938 - Dokumentnr: 1438 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett

06.09.1938 - Dokumentnr: 3770 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde samt vann

28.11.1938 - Dokumentnr: 5443 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

05.05.1948 - Dokumentnr: 2678 - Skjønn
Vedr. ekspropriasjon til veigrunn

25.11.1964 - Dokumentnr: 692 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:92 Bnr:118
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Meglers kommentar: Det er tinglyst en bestemmelse om vannrett samt rett til båt-/bryggeplass til fordel for eiendommen gnr. 92, bnr. 118 i Asker kommune. Det underliggende dokumentet har ikke vært mulig å innhente fra Kartverket. Det nærmere innholdet og omfanget av rettighetene er derfor ikke kjent.

25.02.1967 - Dokumentnr: 1351 - Erklæring/avtale
Ang. vederlagsfri avståelse til Asker kommune av grunn
Meglers kommentar: Tidligere eier har erklært at grunn fra eiendommen som inngår i regulert veiareal til Ingolfs vei, skal avstås vederlagsfritt til Asker kommune. Der reguleringsplan ikke foreligger, omfatter avståelsen et areal på inntil 5 meter fra veiens midtlinje til gjerdelinjen.

30.04.1989 - Dokumentnr: 10056 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Meglers kommentar: Det underliggende tinglyste dokumentet gjelder en avtale med Asker Elverk (i dag nettselskapet) om rett til å ha en 22 kV jordkabel over eiendommen i ca. 40 meters lengde, samt å foreta nødvendige grave- og reparasjonsarbeider. Nettselskapet kan legge flere kabler i samme grøft. Graving og bygging i kabelens umiddelbare nærhet må meldes nettselskapet i god tid, og skader ved slikt arbeid erstattes av nettselskapet. Kabelen ligger mot østre tomtegrense.

Eiendommens rettigheter:
24.11.2015 - Dokumentnr: 1096870 - Best. om adkomstrett

Megles kommentar: Eiendommen (gnr. 92, bnr. 24 - denne eiendommen) har tinglyst rett til adkomst over deler av naboeiendommene gnr. 92, bnr. 588 og 589, som vist på vedlagt kart. Bruksretten kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Bnr 588 er sammenslått med bnr 24(denne eiendommen) og finnes ikke lenger. Bnr 589 er opprettet som et realsameie som denne eiendommen eier 1/4 av. Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,65% av salgssum – estimert til kr. 82 875,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

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

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

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

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

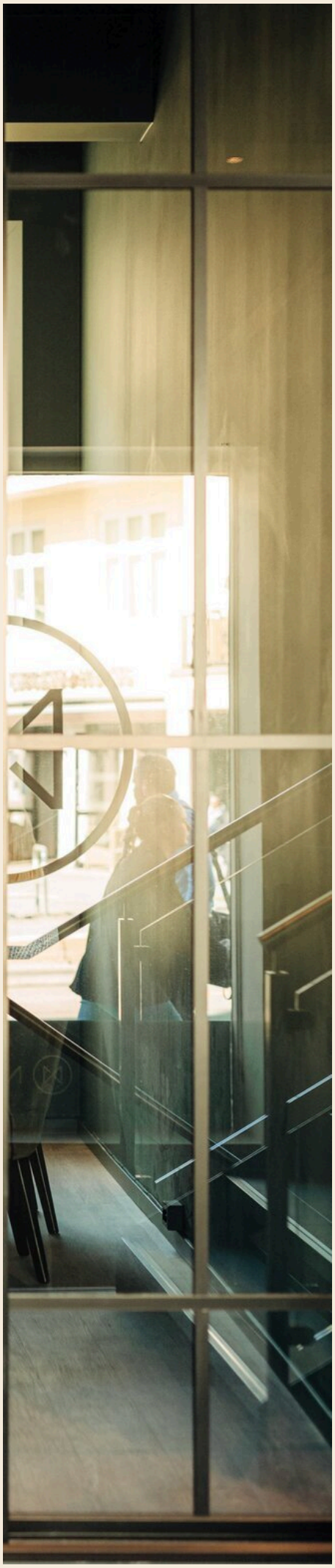
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



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


VARDÅSEN
SKOLE



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Ingolfs vei 1

Nabolaget Engelsrud - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	7 min 4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 301 elever, 19 klasser	10 min 5.1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 456 elever, 30 klasser	13 min 6.2 km
Asker videregående skole 486 elever	10 min 5.2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 6 km

Offentlig transport

Ingolfs vei Linje 280	1 min 0.1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	9 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	59 min

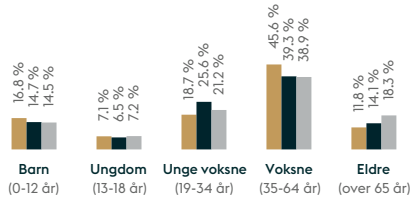
Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år) 24 barn	7 min 0.6 km
Nedre Stabæk barnehage (1-5 år... 52 barn	14 min 1.2 km
Vardåsen barnehage (1-5 år) 65 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vardåsen	17 min
Kiwi Lierskogen	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engelsrud	1 322	525
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Engelsrud ballbinge	6 min
Dikemark idrettsanlegg	13 min
Actic Liertoppen	5 min
EVO Asker Sentrum	9 min

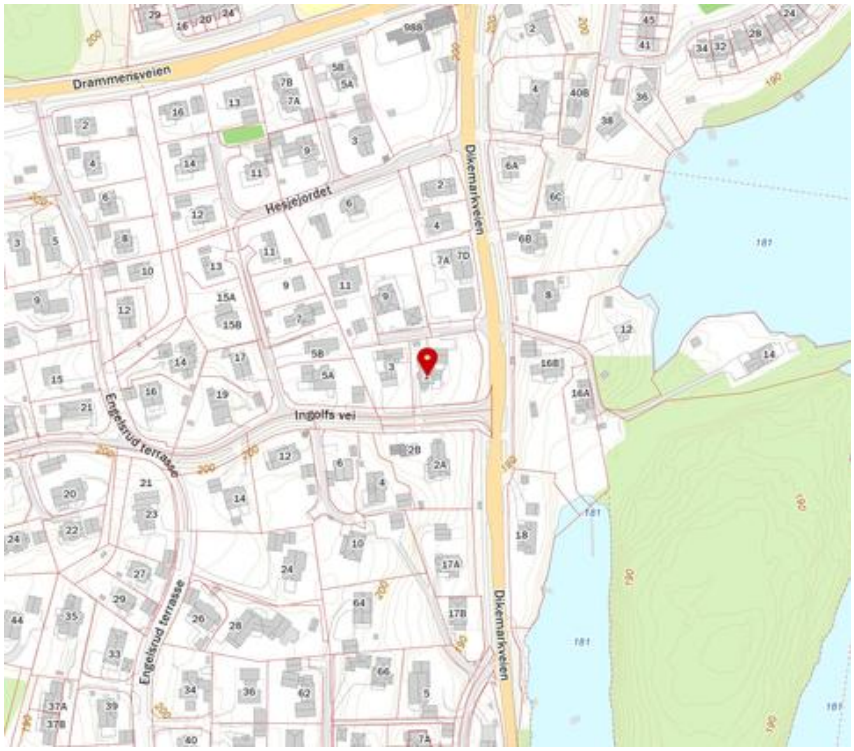
«Nærhet til både storby (Oslo) og natur. Badevann og skogsterreng rett ved. Et herlig sted å bo!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100



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





Ingolfs vei 1
1385 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1979
BRA:	319 m^2
BRA-i:	313 m^2
Rapportdato:	16.10.2026 (Gyldig til 16.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	25	14	1	2

Supertakst

GNR: 92 BNR: 24

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Ingolfs vei 1
1385 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 TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført utbedring eller få gjennomført kontroll av fagkyndig for å avklare status og eventuelt utbedre avvikene.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- manglende rekkverk i en av terrassene.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå samt saltutslag i overflater i enkelte vegger i kjelleren.
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - punktvis pussavskalling
Vinduer og dører: Kjeller etg.	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - uttørkede kittfalser og malingsavskalling
Yttervegg og fasade	- manglende musetetting i nedkant av kledningen - liten avskalling i murpuss i overgang gulv/vegg ved garasje.
Takkonstruksjon og loft	- fuktmerker på innvendig himling, men som vurderes å være gamle forhold.
Taktekking	- taktekking og undertak i den opprinnelige delen av boligen har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer
Etasjeskille og gulv på grunn	- registrerte skjevhetene ligger over normale toleransekrav.
Innvendig trapp	- rekkverk i alle innvendige trapper er lavere en minimumskrav. - håndløper i trappen til 2 etg mangler.
Varmesentral	- Varmepumpen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr	- speil er knekt i et hjørne og flasser av i bunnen. - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	- det ble kun gjennomført visuell kontroll av synlige deler over tak, fra bakkenivå.
Våtrom: Baderom 2 etg. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannsutsatt sone.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er blitt noen små endringer fra tegningene ved søknad om tilbygg i 2015, som f. eks. sammenslåing av WC-rom til et større baderom, og riving av enkelte lettvegger bl.a. mellom kjøkken og spisestuen. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak.

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

Rekkverk ved samtlige innvendige trapper er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Håndløper til trapp mot 2 etg i den opprinnelige delen i boligen mangler på vegg. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det poengteres at det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket og montering av håndløper i vegg for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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

Det er ikke montert rekkverk i den ene av terrassene mot øst (med tilgang fra stue 1). Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det må etableres rekkverk slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er montert snøfanger i deler av taket, men ikke i alle områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**15.9.2026**	Rapportdato:	**16.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ann Cathrin Solbakken**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Morten Solbakken**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ingolfs vei 1, 1385 Asker**		
Kommunenr: **3203**	Gårdsnr: **92**	Bruksnr: **24**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr: **H0101**	Byggeår: **1979** - Opprinnelig bolig er i følge tidligere salgsoppgave bygd i 1929. Boligen ble nyoppført i to omganger en i 1979 og et tilbygg mot nord i 2017.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Baderom i 1 etg ble renovert gjennom egeninnsats av eieren ca. i 2005/6, flisene skal være lagt av faglært.	Nei
2009	Baderom i 2 etg ble renovert. Selskapet Bjørn-Åge mur og flis Røsand gjennomførte arbeidet.	Ja
2013	Kakkelovn ble montert av Peis og Skorsteinsgutta i 2013.	Ja
2016-18	Tilbygget ble oppført i 2017. Bad i ny del av huset er utført av BK Rør (90898795). Ny, asfaltert parkeringsplass og støttemurer/trapp av granitt etablert i 2016 av BK Rør AS (90898795) Gjerde innkjøpt av Norgesgjerde og satt opp som egeninnsats av eieren i 2017/2018. Terrasser etablert av AEL Hus og Hagefornying i 2017.	Ja
2024	G4 Elektro AS installerte ny el-billader i garasjen.	Ja
2026	Gulvene på baderommene i 1 og 2 etg ble lagt på nytt med nye membraner av faglærte folk. Nye vinduer i store deler av boligen. Avrettet gulv og det ble lagt nytt gulv på 2 soverom og trappegang i 2 etg i opprinnelig del. Vegg og tak overflater ble overflatebehandlet. Arbeider med renovering av boligen ble gjennomført av selskapet Estudio Design AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**61**	**61** Gang, dobbel garasje, enkel garasje og 4 boder.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**155**	**149** Entre, gang, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, peisestue, stue 1, mellomgang, stue 2, baderom og 2 soverom.	**6** Utebod.	**0**	**93**
2. etasje	**103**	**103** Gang, kott, baderom, 3 soverom og loftstue (med tilgang fra stue 2).	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**319**	**313**	**6**	**0**	**93**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	107	61	46
2. etasje	110	103	7
Totalt m²	**217**	**164**	**53**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en frittstående bod med to separate rom på henholdsvis ca. 2 m2 og ca. 4 m2. Det er etablert en vestvendt terrasse på ca. 40 m2, to østvendte terrasser på henholdsvis ca. 28 og ca. 20 m2 og en sydvendt platting ved inngangspartiet på ca. 4,8 m2. I kjelleren er det oppført en dobbel og en enkel garasje på henholdsvis 34,2 m2 og 18,6 m2. Det er installert el-billader i den doble garasjen. Flere biloppstillingsplasser i asfaltert innkjørsel til garasjen. Eiet tomt på ca. 1.435 m2.
Deler av arealet til loftstue i 2 etg., samt alle boder i kjelleren er ikke med målbart pga lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1



Støttemur med granittblokker.

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Det er oppført to stk støttemur med granittblokker ved garasjen.

Oppsummering — **TG-1**

Det er registrert to forstøtningsmurer oppført av granittblokker ved garasjen. Det ble ikke observert synlige sprekker, skader eller skjevheter i murene. Konstruksjonen fremstår i god stand.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Det er ikke observert grunnmursplast rundt hele boligen. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår i den opprinnelige delen av boligen. Eieren opplyser at i forbindelse med bygging av den nye delen av huset ble det lagt membran i den nye delen - av BK Rør i perioden 2016-2017. På de synlige deler av grunnmursplast i den nye delen mangler det kantlist.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng. Det er ikke observert grunnmursplast rundt hele boligen, og det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår fra 1979 i den opprinnelige delen av boligen. Eieren opplyser at det ble lagt membran i forbindelse med bygging av den nye delen av huset av BK Rør i perioden 2016–2017, men på synlige deler av grunnmursplast i den nye delen mangler kantlist. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon. Med bakgrunn i alder og observerte symptomer vurderes dreneringens funksjon som svekket, og det må påregnes at utbedring av fuktsikring og drenering blir nødvendig. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, med fare for fuktskader og redusert bokomfort.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt. Kantlist må monteres til den synlige grunnmursplast.

6.3 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Fjell**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Mye av grunnmuren er under terrasser og terreng, ikke mulig å inspisere disse områdene. I områder med synlig grunnmur ble det ikke registrert noen sprekker.

Oppsummering TG-1

Grunnmuren er oppført i betong og boligen er etablert med underetasje. Byggegrunnen består av fjell. Store deler av grunnmuren ligger skjult under terrasser og terreng og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon. På de synlige delene av grunnmuren er det ikke registrert sprekker, skader eller skjevheter.

6.4 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Pga terrasser som dekker til store områder mot boligens grunnmur er ikke det mulig å kontrollere terrengforhold grundig rundt hele bygget. Terrenget på enkelte av de synlige delene av grunnmuren rundt boligen er delvis fallende inn mot bygningen, slik at boligen er utsatt for tilsig av overflatevann mot grunnmur. Bortledning av takvann er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende. Manglende avledning av overflatevann kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen for å sikre god bortledning av overflatevann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

6.5 Rom under terreng TG-2



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i bod 1 - rom under terreng - viser forhøyde fuktverdier.



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i bod 2 - rom under terreng - viser forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	**Annet**

Det er etablert en dobbel og en singel garasje i kjelleren til den utvidende delen, samt flere boder i den gamle delen av boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er blitt gjennomført arbeid med oppføring av garasjene i den nye delen i 2016/17. Kjellerbodene i det opprinnelige bygget er fra byggeår.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Punktvis pussavskalling

Angi måleresultater av fuktmåling

Overflatemållinger på mur og betongoverflater viser forhøyde fuktverdier på ca 38,1 og 55,3 (20 er grenseverdier til fukt). Tilgjengelige overflater består i hovedsak av mur-/betongkonstruksjoner, hvor erfaringsmessig vet vi at tradisjonelle stikkprøvemålinger med håndholdt utstyr gir begrenset pålitelig informasjon.

Oppsummering **TG-2**

Rom under terreng består av en dobbel og en singel garasje samt flere boder. Garasjene i den nye delen ble oppført i 2016/17, mens kjellerbodene i det opprinnelige bygget er fra byggeår. Overflatemålinger på mur- og betongoverflater viser forhøyede fuktverdier på henholdsvis ca. 38,1 og 55,3, mot en normalgrense på 20. Det gjøres oppmerksom på at stikkprøvemålinger med håndholdt utstyr på mur-/betongkonstruksjoner erfaringsmessig gir begrenset pålitelig informasjon. Det er påvist fukt i konstruksjonen, og bygningsdelen gis tilstandsgrad 2. Uten videre undersøkelser og eventuelle utbedrende tiltak kan fukten medføre risiko for skader på konstruksjon og innredning samt redusert inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vises til anbefalte tiltak under bygningsdelene Fuktsikring og drenering. Gjennomføring av disse tiltakene vil bidra til å redusere fuktbelastningen i kjelleren. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

6.6 Balkong, terrasse, platting TG-3

Type	**Terrasse, Platting**

Det er etablert flere uteplasser. En vestvendt terrasse på ca. 40 m2 med tilgang fra mellomgang i boligen, og to østvendte terrasser på henholdsvis ca. 28 og ca. 20 m2 - en med tilgang fra stue 2 og en med tilgang fra stue 1. Sydvendt platting ved inngangspartiet på ca. 4,8 m2. Samtlige uteplasser er med impregnerte terrassebord på gulv. Hvit plast rekkverk. Strøm, utevann og utelys er installert.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasadene ble i følge eier rehabilitert i 1979, 2017 (ifbm nybygg) og 2026 (ifbm vindusskifte). I tillegg ble sydøst veggen i den opprinnelige delen av boligen rehabilitert rundt 2010. Uteplassene er blitt overflatebehandlet etter behov, sist i 2026. Det mangler rekkverk på terrassen med tilgang fra stue 1.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Boligen har flere uteplasser; en vestvendt terrasse på ca. 40 m² med tilgang fra mellomgang, to østvendte terrasser på henholdsvis ca. 28 og ca. 20 m² med tilgang fra stue 1 og stue 2, samt en sydvendt platting på ca. 4,8 m² ved inngangspartiet. Samtlige uteplasser er utført med impregnerte terrassebord og hvitt plastrekkverk, og det er installert strøm, utevann og utelys. Uteplassene er overflatebehandlet etter behov, sist i 2026. Det mangler rekkverk på terrassen med tilgang fra stue 1, noe som utgjør en fallrisiko. Manglende rekkverk bør utbedres for å ivareta sikkerheten mot fall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende rekkverk på terrassen bør utbedres for å ivareta sikkerheten mot fall.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.7 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører i 1. og 2. etg er med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør med glassruter og kodelås. Innvendige dører mellom felles oppholdsrom (gang/stuer) er med glassruter, ellers er det med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduene i 1 og 2 etg er fra 2017 og 2026.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og balkongdører i 1. og 2. etasje er utført med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, med utskiftinger foretatt i 2017 og 2026. Inngangsdør har glassruter og kodelås, og innvendige dører har malte dørblader. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming.

6.8 Vinduer og dører: Kjeller etg. TG-2

Beskrivelse

Kjellervinduer er med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Kjellervinduer med koblet glass fra byggeår. Det er ikke registrert punkterte glass, men det er påvist værslitte karmer med tegn til fukt- eller råteskader. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget øke og medføre behov for utskifting av berørte vinduer og dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer i kjelleren bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering av kjellervinduer må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

6.9 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Murkonstruksjon, Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Pusset fasade**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasader ble rehabilitert etter byggeår, men ukjent når dette ble gjennomført.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**

Liten avskalling i murpuss i overgang gulv/vegg ved garasje.

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

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering	TG-2

Yttervegg er oppført som mur- og trekonstruksjon med stående kledning og pusset fasade. Fasadene er rehabilitert etter opprinnelig byggeår, men tidspunktet for arbeidene er ukjent. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen, og kledningen har tilfredsstillende lufting. Det er registrert manglende musetetting i nedkant av kledningen, noe som gir avvik. Uten utbedring kan dette gi risiko for at skadedyr trekker inn i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre. Murpuss i overgang gulv/vegg ved garasje bør repareres.

6.10 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Takrenner og nedløp er kontrollert uten at det ble registrert synlige avvik. Bygningsdelen fremstår i normal stand for alderen.

6.11 Skorstein over tak TG-IU

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ikke kontrollert**

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering	TG-IU

Skorsteinen er kun inspisert fra bakken, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll av synlige deler over tak. Basert på den begrensede kontrollen er skorsteinens høyde over tak/møne vurdert å være i samsvar med forskriftskrav. Forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå, som avskalling, løse fuger eller andre skader, kan ikke vurderes, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater det, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.12 Takkonstruksjon og loft

TG-2



Det er synlig antydning til at undertak ved pipeløp har hatt fuktskade, men det måles ingen fukt i området.

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Loftet i den opprinnelige delen av boligen er et kaldloft med tilgang fra takluke med skyvestige i gangen. Brukes til lagring. Loftet i tilbygget er fra 2017 og er en lukket konstruksjon.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

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

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**

Det er ikke tegn til svekkelser eller nedbrytninger, men det skal bemerkes at takstoler i den opprinnelige delen av boligen er satt med et avstand på ca. 69 cm, noe som er større avstand enn dagens anbefaling på maksimalt 60 cm mellom takstolene.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:

- Fuktmerker på innvendig himling

Beskrivelse:
Loft i det opprinnelige bygget med adkomst via luke med skyvestige. Det er synlig antydning til at undertak ved pipeløp har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Loftet i den opprinnelige delen av boligen er et uinnredet kaldloft med adkomst via takluke med skyvestige, og benyttes til lagring. Loftet i tilbygget fra 2017 er en lukket konstruksjon. Taket er tekket med takstein og er kun inspisert fra bakken og fra takfot i stige, noe som begrenser vurderingen. Det er ikke registrert tegn til svekkelser eller nedbøyninger i konstruksjonen, men det bemerkes at takstolene er satt med en avstand på ca. 69 cm, noe som er mer enn dagens anbefalte avstand på minimum 60 cm. Ved pipeløpet er det synlige merker etter tidligere fuktpåvirkning på undertaket, men fuktmåling i området viser ingen aktiv fukt, og forholdet vurderes som et eldre, avsluttet forhold. Det anbefales å holde området under observasjon og eventuelt få taket nærmere undersøkt av fagperson under sikkerhetsmessig forsvarlige forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre lufting av konstruksjonen anbefales. Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater det (det regnet på befaringsdagen og jeg fikk ikke undersøkt taket på utsiden grundig nok) , slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.13 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Mose på taktekking ble fjernet som et vedlikeholdstiltak i 2026.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ukjent**

Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

Oppsummering — **TG-2**

Taket har saltaksform tekket med takstein, og er inspisert fra bakken. Mose på taktekkingen ble fjernet som vedlikeholdstiltak i 2026. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og beslag og inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer fremstår uten synlige avvik. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i tekkingens alder, da alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon anses nådd iht. NS 3600:2025. Det må påregnes økt behov for vedlikehold, og utskiftning av tekkingen kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør undersøke undertak via kaldloft og med stige eller på taket på utsiden med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle lekkasjer fra tak. En slik kontroll med avvik, kan resultere til at f. eks. enkelte takstein må byttes ut eller at taktekking skal vurderes i sin helhet.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

1. etasje
Stue 1 - ca. 7 mm
Stue 2 - ca. 22 mm
Kjøkken - ca. 3 mm
Spisestue/peisestue - ca 5 mm

2. etasje
Loftsstue – ca. 16 mm
Soverom 1 – ca. 4 mm

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens kjellergulvet er støpt på grunn. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom i begge etasjer. Målingene viser høydeforskjeller på inntil ca. 22 mm i Stue 2 i 1. etasje og ca. 16 mm i loftsstuen i 2. etasje, mens øvrige rom viser mindre avvik. De registrerte skjevhetene ligger over normale toleransekrav og gir tilstandsgrad 2. Avvikene kan innebære redusert komfort og bør vurderes nærmere dersom man ønsker å avklare årsak og eventuell utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Skjevhetene kan skyldes feil montering av gulv, men det er også ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret med skjevheter på gulv. Disse skjevhetene kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Svensk kakkelovn plassert i peisestuen.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? **Ja**

Det er fremlagt dokumentasjon på utført tilsyn fra feiervesenet, datert 29.10.2020. Dokumentasjonen er riktignok eldre enn fem år, men tilsynet ligger tidsmessig relativt nært femårsgrensen.

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport? **Nei**

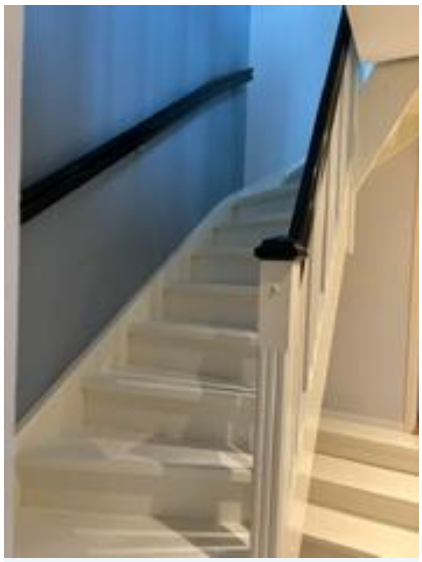
Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.16 Innvendig trapp

TG-2



Det er etablert en innvendig spiraltrapp fra stue 2 til loftstuen i tilbygget.



Trapp til kjeller i tilbygget er en lukket hvitmalt tretrapp.

Er det påvist avvik utover normal slitasje? **Ja**

Observerte avvik:

- - rekkverk er lavere en minimumskrav.

Beskrivelse:
Det er etablert 3 innvendige trapper i boligen og samtlige er i trekonstruksjon. Innvendige trapper i den opprinnelige boligen er fra byggeåret og er ikke utført i samsvar med dagens krav til sikkerhet. Trappen til 2. etg mangler håndløper langs veggen. Rekkverket i samtlige innetrapper er lavere enn minimumskrav på minimum 100 cm. Håndløper på vegg i trappen til 2 etg mangler, noe som også ikke tilfredsstiller dagens krav.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har tre innvendige trapper i trekonstruksjon fra byggeåret. Trappene er ikke utført i samsvar med dagens krav til sikkerhet: rekkverket er lavere enn dagens minimumskrav på 100 cm, og håndløper langs vegg mangler i trappen til 2. etasje. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvikene økt risiko for fallulykker, særlig for barn, og redusert sikkerhet ved bruk. For å tilfredsstille dagens krav bør rekkverk utbedres og håndløper i trappen til 2. etasje monteres på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverkshøyde i alle innvendige trapper bør settes opp til min. 100 cm og håndløper på veggen i trappen til 2 etg anbefales montert.



Innvendig trapp til 2 etg er en lukket hvitmalt tretrapp.

6.17 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, malte overflater vegg og himling med downlights. Kjøkkeninnredningen fra med glatte fronter. Innredningen består av høyskap, overskap - og underskap. Flis mellom benkeplate og overskap ved stekesone. Benkeplaten er i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har flislagt gulv med varmekabler, malte overflater på vegg og himling med downlights, samt kjøkkeninnredning med glatte fronter bestående av høyskap, over- og underskap. Benkeplaten er i kompositt med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandingsbatteri, og det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp som stopper vanntilførselen ved eventuell lekkasje.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk i form av kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.18 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det er blitt noen små endringer fra tegningene ved søknad om tilbygg i 2015, som f. eks. sammenslåing av WC-rom til et større baderom, og riving av enkelte lettvegger bl.a. mellom kjøkken og spisestuen. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Ferdigattest for tilbygg og påbygg ble utstedt i 2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Det er etablert godkjent rømningsvei og fallhøyden er mindre enn kravet på 5 meter, og selv om dette ikke er noe avvik anbefaler jeg likevel å installere brannstige fra flere rom i 2 etg i det takhøyde fra vindu til bakkenivå ble målt til ca. 4,5 m.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Rekkverk ved samtlige innvendige trapper er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Håndløper til trapp mot 2 etg i den opprinnelige delen i boligen mangler på vegg. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det poengteres at det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket og montering av håndløper i vegg for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Det er ikke montert rekkverk i den ene av terrassene mot øst (med tilgang fra stue 1). Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det må etableres rekkverk slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det er montert snøfanger i deler av taket, men ikke i alle områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.19 Avløpsrør

TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er blitt skiftet etter byggeår, i forbindelse med renovering av kjøkken og baderom.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Avløpsrørene er utført i plast. Innvendige avløpsrør er skiftet etter byggeår i forbindelse med renovering av kjøkken og baderom. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Avløpsrørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.20 Vannledninger

TG-1



Vannmåler og hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i bod 2 i kjelleren.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige vannrør er blitt oppgradert til rørirør system etter byggeår, i forbindelse med renovering av kjøkken og baderom.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Det etablert en åpne fordelerskap i kjelleren og et fordelerskap for baderom i 2 etg i boden ved siden av.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, som ble etablert etter byggeår i forbindelse med renovering av kjøkken og baderom. Det er montert åpent fordelerskap i kjelleren og et fordelerskap for baderom i 2. etasje i tilstøtende bod, uten registrerte avvik. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert, og det er ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen fungerer som forutsatt, og anlegget vurderes å ha normal funksjon uten registrerte avvik.



Åpen rørfordeling plassert ved varmtvannsbereder i bod 2 i kjelleren.



Rørfordelerskap for varmt og kaldtvann, plassert i vegg på baderom i tilbygget.



Rørfordelerskap for varmt og kaldtvann, plassert i kott i 2 etg.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod 4 i kjelleren.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod i kjelleren.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**

Det vil ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Eieren har fremskaffet dokumentasjon på at Elektriker Øst og Huus Elektro AS (90614933) har gjort elektrisk arbeid i forbindelse med påbygg i 2017, og at G4 Elektro AS installerte ny el-billader i 2024.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod i kjelleren, og kursfortegnelse foreligger. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Det foreligger dokumentasjon på elektrisk arbeid utført i forbindelse med påbygg i 2017 samt installasjon av el-billader i 2024, men det lar seg ikke gjøre å fremskaffe samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. For å avklare anleggets tilstand nærmere anbefales det å innhente en el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført utbedring eller få gjennomført kontroll av fagkyndig for å avklare status og eventuelt utbedre avvikene.

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Eieren opplyser om at de "har ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende innsekter. Forbehold om at vi ikke har bebodd boligen siden sommeren 2020, leietakerne frem til 2026 har heller ikke rapportert om skadedyr i boligen".

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Det er ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter under befaringen. Eieren opplyser at det ikke er registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter, men tar forbehold om at boligen ikke har vært bebodd av eier siden sommeren 2020. Leietakere frem til 2026 har heller ikke rapportert om skadedyr. Det er ikke observert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.

6.23 Varmesentral TG-2



Varmepumpe montert i spisestue.



Varmepumpe montert i stue 1.

Type anlegg	Varmepumpe

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2010, med to innedeler - en innedel montert i spisestue/kjøkken og en i stue 1.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei

Eieren informerer om at varmepumpene vil bli gjennomgått av fagfolk før salg og eventuelle avvik vil bli utbedret samtidig som det skulle foretas service på anlegget.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering	TG-2

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft-varmepumpe fra 2010, med to innedeler - én i spisestue/kjøkken og én i stue 1. Eier opplyser at varmepumpen vil bli gjennomgått av fagfolk før salg, og at eventuelle avvik vil bli utbedret samtidig med service på anlegget. Det er ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt, men varmepumpen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. På grunn av alderen må det påregnes økt risiko for driftsstans og behov for utskifting i overskuelig fremtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er viktig med jevnlig service på varmepumpe slik at den kan holde stand lengst mulig.

6.24 Varmtvannsbereder TG-1



Varmtvannsbereder plassert i bod 3 i kjelleren.

Plassering bereder	**Plassert i kjellerbod.**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2016**
Størrelse	**287 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Bereder er plassert i rom med sluk.	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsberederen er fra 2016 og har en kapasitet på 287 liter. Den er plassert på gulv i kjellerbod, i et rom med sluk. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har ikke nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.25 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og luftventiler på yttervegger. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. I nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet, derfor forutsettes det bl.a. at ventilene holdes åpne og ikke blokkeres.

Oppsummering **TG-1**

Boligen ventileres med naturlig ventilasjon supplert av mekanisk avtrekk fra kjøkken og luftventiler i yttervegg. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men var i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet. For å opprettholde et tilfredsstillende inneklima forutsettes det at ventilene holdes åpne og ikke blokkeres. Det ble ikke registrert avvik ut over det alderstypiske.

6.26 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-2



Baderomssluk plassert under servant.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og åpen dusjsone. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eieren opplyser om at at våtrommet er blitt renovert gjennom egeninnsats i perioden 2005/2006.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100. Våtrommet er imidlertid utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet er belagt med flis, og det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Det er imidlertid registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, med svakere fallforhold enn anbefalt. Dette kan redusere avrenningen av bruksvann og gi økt risiko for vannansamlinger på gulvet. Fallforholdene utenfor dusjsonen er også mindre enn anbefalt fall på 1:100, men oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Membran, tettesjikt og sluk



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

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Eieren informerer om at det ble lagt smøremembran på gulv og vegger.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Eier opplyser at det er benyttet smøremembran på gulv og vegger, men utførelsen er ukjent. Ved dørterskel er det påvist avvik fra kravet om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtsonen ved store vannmengder på gulvet. Det er for øvrig ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader. Avviket trekker ned tilstanden, og tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader utenfor våtsonen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Åpen dusj, Vegghengt klosett, Servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- - speil er knekt i et hjørne og flasser av i bunnen.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med åpen dusj, vegghengt klosett med innebygd sisterne og servant. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Sisternen mangler drenering av lekkasjevann, noe som innebærer at en eventuell lekkasje i sisternen ikke vil være synlig. Dette gir risiko for at en lekkasje kan pågå over tid uten å bli oppdaget, med påfølgende fare for fukt- og vannskader før tiltak som stenging av vanntilførsel kan iverksettes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne. Speil anbefales skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll av avtrekket med papirark ble det ikke påvist avvik, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra gangen ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

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

Det er foretatt hulltaking fra gangen ved siden av baderommet inn mot våtsonen. Ved fuktmåling med pigg (digital Protimeter) og måling av relativ fuktighet (Protimeter MMS3) ble det ikke registrert skadelig fukt i konstruksjonen. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner uten registrerte funn. Målingene gjelder de punktene som er undersøkt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på arbeidene som er utført på badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke lar seg verifisere om membran, tettesjikt og øvrige arbeider er fagmessig utført. Dette medfører en usikkerhet knyttet til våtrommets utførelse og forventet levetid.

6.27 Våtrom: Baderom 1 etg. TG-1



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende stue 2.

Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med doble toppservanter, vegghengt klosett med innebygd sisterne, elektrisk håndkletørker og dusjsone med skillevegg i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Baderommet ble oppført i 2017. I 2026 ble det lagt nytt støp over eksisterende varmekabler, nytt sluk, ny smøremembran og nye gulvfliser.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Veggene er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår uten registrerte avvik.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Nye gulvfliser ble lagt til i 2026.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**
Gulvet har flisbelegg som ble lagt i 2026. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene. Fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende, både i dusjsonen og på øvrige gulvarealer, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann ikke når sluket. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Overflaten fremstår i god stand, og tilstandsgraden settes til TG1.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har smøremembran under flis med dokumentert utførelse og sluk i plast. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Vegghengt klosett, Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjvegger og baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret vurderes å være i tilfredsstillende stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll av avtrekket med papirark ble det ikke påvist avvik, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra stue 2 ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

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

Det er foretatt hulltaking fra stue 2 mot baderommets våtsone, og det ble ikke registrert skadelig fukt ved måling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble utført med digital Protimeter og Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler, samt søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Registreringen gjelder området der hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført på badet i 2026. Det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

6.28 Våtrom: Baderom 2 etg. TG-1



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med benkeplate i kompositttmateriale med dobbel, delvis nedfelte servanter, vegghengt klosett med innebygd sisterne, 2 elektriske håndkletørkere, åpen dusjsone og frittstående badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket, delvis skråhimling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Gamle gulvfliser ble fjernet, og nye gulvfliser ble lagt til.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Vindu er plassert ved badekar.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu er plassert i våtsone ved badekar, men materialet vurderes som egnet for plasseringen. Overflaten fremstår for øvrig uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis



Baderomssluk plassert under badekar.



Hulltaking med fuktmåling uten avvik målt fra tilliggende kott.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Nye gulvfliser ble lagt til i 2026.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelegg som ble lagt i 2026. Ved kontroll ble det ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende, både i og utenfor dusjsonen. Det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader ved befaringen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har sluk i plast og tettesjikt bestående av banemembran under flis med ukjent utførelse. Det er ikke påvist manglende mulighet for renhold eller inspeksjon av sluket, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og overkant membran ved dørterskel er tilfredsstilt. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranens alder tilsier ikke økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Vegghengt klosett, Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjvegger og baderomsinnredning med servant. Innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Det er ikke registrert skader på utstyr og innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll av avtrekket med papirark ble det ikke påvist avvik, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende kott mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

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

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende kott, men mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det foreligger dokumentasjon for våtrommet når denne ble renovert i 2009 og i 2026.

6.29 Radon.



Radonavsug montert i bod 4 i kjelleren.

Beskrivelse

Det er montert et nyere anlegg for radonavsug i boligens bod 4.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

Kjeller

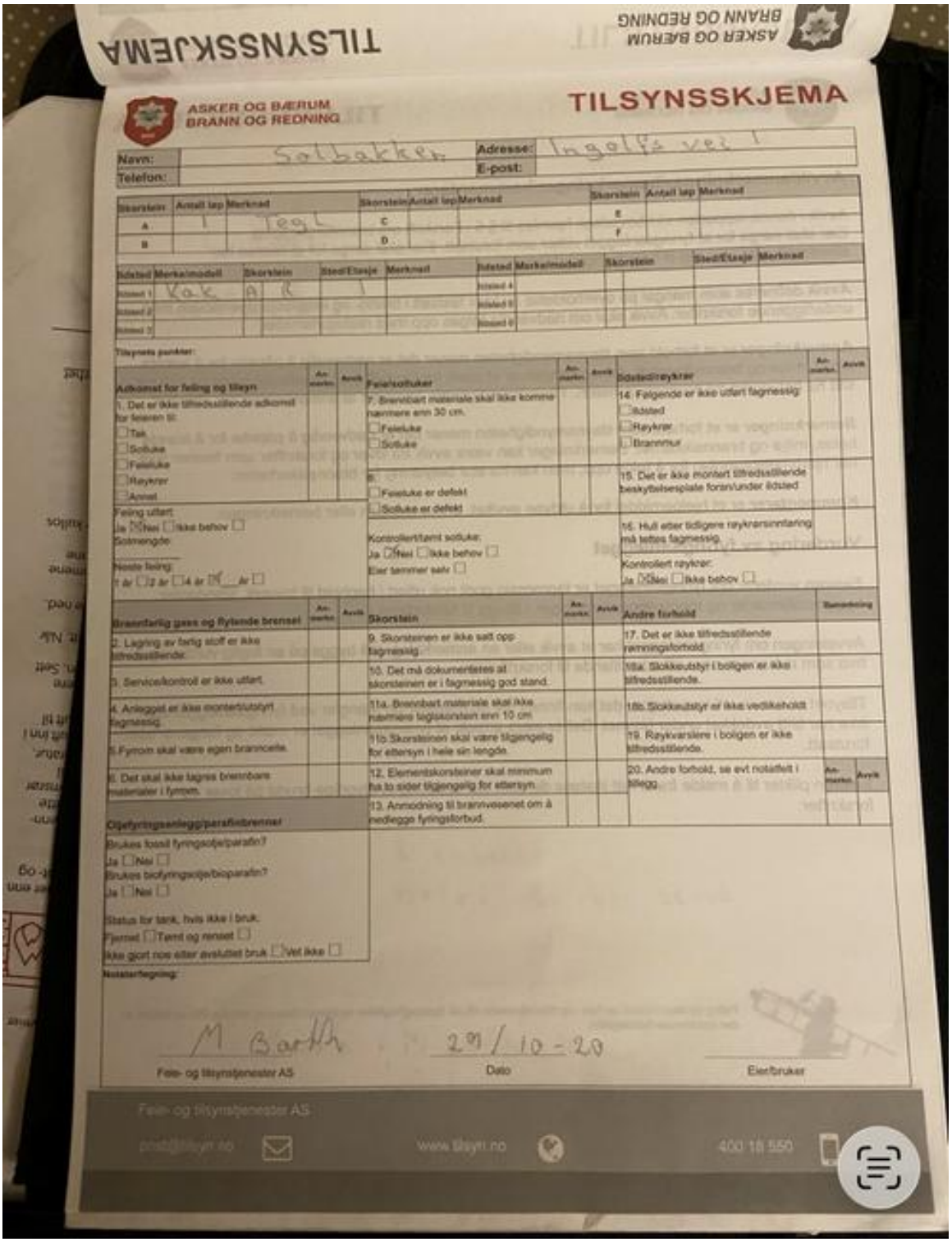


1. etasje



8. Vedlegg

8.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



ASKER OG BÆRUM BRANN OG REDNING

TILSYNSSKJEMA

ASKER OG BÆRUM BRANN OG REDNING

TILSYNSSKJEMA

Navn: Solbakken Adresse: Ingolfs vei 1

Telefon: E-post:

Skorstein	Antall løp	Merknad	Skorstein	Antall løp	Merknad	Skorstein	Antall løp	Merknad
A	1	Tegl	C			E		
B			D			F		

Ildsted	Merke/modell	Skorstein	Sted/Etasje	Merknad	Ildsted	Merke/modell	Skorstein	Sted/Etasje	Merknad
Ildsted 1	Kak	A	1		Ildsted 4				
Ildsted 2					Ildsted 5				
Ildsted 3					Ildsted 6				

Tilsynets punkter:

Adkomst for feiing og tilsyn	An-merket	Avvik
1. Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til: ☐ Tak ☐ Sotluke ☐ Feieluke ☐ Røykrør ☐ Annet		
Feiing utført: Ja ☒ Nei ☐ Ikke behov ☐ Sotmengde:		
Neste feiing: 1 år ☐ 2 år ☐ 4 år ☒ år ☐		

Feie/sotluker	An-merket	Avvik
7. Brennbart materiale skal ikke komme nærmere enn 30 cm. ☐ Feieluke ☐ Sotluke		
8. ☐ Feieluke er defekt ☐ Sotluke er defekt		
Kontrollert/tømt sotluke: Ja ☒ Nei ☐ Ikke behov ☐ Eier tømmer selv ☐		

Ildsted/røykrør	An-merket	Avvik
14. Følgende er ikke utført fagmessig: ☐ Ildsted ☐ Røykrør ☐ Brannmur		
15. Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelsesplate foran/under ildsted		
16. Hull etter tidligere røykvarsinntaring må tettes fagmessig		
Kontrollert røykrør: Ja ☒ Nei ☐ Ikke behov ☐		

Brannfarlig gass og flytende brensel	An-merket	Avvik
2. Lagring av farlig stoff er ikke tilfredsstillende.		
3. Service/kontroll er ikke utført.		
4. Anlegget er ikke montert/utstyrt fagmessig.		
5.Fyrrom skal være egen branncelle.		
6. Det skal ikke lagres brennbare materialer i fyrrom.		

Skorstein	An-merket	Avvik
9. Skorsteinen er ikke satt opp fagmessig.		
10. Det må dokumenteres at skorsteinen er i fagmessig god stand.		
11a. Brennbart materiale skal ikke nærmere tegiskorstein enn 10 cm		
11b.Skorsteinen skal være tilgjengelig for ettersyn i hele sin lengde.		
12. Elementskorsteiner skal minimum ha to sider tilgjengelig for ettersyn.		
13. Anmodning til brannvesenet om å nedlegge fyringsforbud.		

Andre forhold	Sumordning
17. Det er ikke tilfredsstillende rømningsforhold	
18a. Slokkeutstyr i boligen er ikke tilfredsstillende.	
18b.Slokkeutstyr er ikke vedlikeholdt	
19. Røykvarslere i boligen er ikke tilfredsstillende.	
20. Andre forhold, se evt notatfelt i tillegg	

Oljefyringsanlegg/parafinbrenner
Brukes fossil fyringsolje/parafin? Ja ☐ Nei ☐
Brukes biofyringsolje/bioparafin? Ja ☐ Nei ☐
Status for tank, hvis ikke i bruk: Fjernet ☐ Tømt og renset ☐ Ikke gjort noe etter avsluttet bruk ☐ Vet ikke ☐

Notater/begning:

M Barth — Feie- og tilsynstjenester AS

29/10-20 — Dato

Eier/bruker

Feie- og tilsynstjenester AS

post@tilsyn.no www.tilsyn.no 400 18 550

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Solbakken	9578-5995-4-421336	2026-10-12 11:15:50
ANN CATHRIN SOLBAKKEN	9578-5990-4-2369407	2026-10-13 21:29:07

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
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
33-0186/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ingolfs vei 1, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Morten Solbakken, Ann Cathrin Solbakken

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 1804516
Forsikret i: JBF Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjestebad i gammel del av huset er gjort ved egeninnsats tidlig i eierskapet. Husker ikke eksakt årstall men i perioden 2005-2006 vil jeg tro. Brukt smøremembran i mange lag og riktige mansjetter. Denne delen står over fast grunn. Flisene er lagt av faglært men husker ikke hvem. Hovedbad i gammel del av huset er utført av Bjørn Åge mur og flis Røsand (984091788) i 2009. Bad i ny del av huset er utført av BK Rør (90898795) i 2017. Gulvene på begge disse badene er lagt på nytt med nye membraner i 2026, av faglærte folk. Prosjektledelse Estudio Design Prosjekt AS.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjestebad er gjort selv, med tre lag smøremembran og alle mansjetter etc. De øvrige badene er gjort av de som er nevnt i forrige punkt.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har bilder av membran og oppbygging av badet fra 2009, samt dokumentasjon fra renovering av de to baderomsgulvene i 2026. Øvrig dokumentasjon har det ikke vært mulig å fremskaffe.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utebod er oppført ved egeninnsats Kakkelovn er montert av Peis og Skorsteinsgutta i 2013 Huset er påbygd i 2017 - se eget punkt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bare i forbindelse med bygging av den nye delen av huset - av BK Rør i 2016-2017 en gang

---

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: Ikke alle samsvarserklæringer fra langt tilbake har vært mulig å finne Elektriker Øst har vært inne Huus Elektro AS (90614933) har gjort elektrisk arbeid i forbindelse med påbygg i 2017 G4 Elektro installerte ny ladestasjon elbil i 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det er ganske lenge siden så husker ikke og finner ikke igjen dokumentasjon på det.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: G4 Elektro installerte ny ladestasjon elbil i 2024

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid i den nye delen av huset etablert av BK Rør, sluttført i 2017
Varmtvannsbereder skiftet ut av BK Rør i 2017

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Røyken Håndverk (92053837) for bygget BK Rør AS (90898795) for graving, rør, bad Huus Elektro AS (90614933) for det elekriske Engan Snekkeri (32793135) for trapper Alt sluttført i 2017

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var tidligere borevann til eiendommen, og rørene til det er fremdeles tilgjengelig i kjelleren. Tidligere eier brukte dette for hagevanning, men pumpe og reeler var utslitt da vi overtok i 2004.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke slike installasjoner

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny, asfaltert parkeringsplass og støttemurer/trapp av granitt etablert i 2016 av BK Rør AS (90898795) Gjerde innkjøpt av Norgesgjerde og satt opp selv i 2017/2018 Terrasser etablert av AEL Hus og Hagefornying i 2017

---

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? Mai 2020 ifbm med utleie. Ja rapport foreligger. Måleverdier var over tiltaksgrensen på 100 før, og godt under etter installasjon av radonavsug i kjelleren.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Bomflis og feil i fall mot sluk på to av badene. Dette er rettet opp i 2026. Det eldste badet i hovedetasjen har fungert fint og uten fuktproblemer av noe slag, men mest brukt som vaskerom og toalett. Dusjen var tenkt som en løsning ved senere oppussing av hovedbadet oppe. Dette badet er såpass lite at jevnlig dusjing der er lite praktisk.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe saltutslag på enkelte vegger i kjeller og garasje. Dog ikke av et slikt omfang at det har gitt andre problemer som fukt i lagrede ting.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke bodd i huset de siste 6 år, men har ikke fått rapporter om dette fra leietaker. Vi hadde feil på ladestasjonen og også en feil på kabel til utebod. Dette ble rettet opp av faglært.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi ser at tilstandsrapporten indikerer noe skjevhet i enkelte gulv, men vi har ikke lagt merke til det i daglig bruk

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke umulig at det har vært mus i kjelleren på et hus fra forrige århundre, men ikke noe vi har sett

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpen er gammel og hadde feilkode CH10 i høst på innedelene. Dette undersøkes av fagpersonale nå.

---

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

Eventuell kommentar: Tilbygget er laget for senere å eventuelt kunne skilles av som egen enhet, med potensiale for å etablere kjøkken mot veggen som grenser til badet og etablering av egen utgang til terrasse. Dette er ikke omsøkt.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifbm salg av 2026 under utarbeidelse

---

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? Senest oppdatert ved tilstandsrapport av 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Kommunen har ønsket å endre adresse fra Ingolfsvei 1 (der vi har hovedinngangen) til Dikemarkveien 15 (der vi har garasjen). Dette motsatte vi oss. Siste korrespondanse (flere år siden) tilsa at eiendommen kun kunne ha en adkomst, og det er der man kjører. Så innkjøring fra Ingolfsvei skulle stenges og deretter skulle vi si ifra slik at adressen kunne endres. Dette har vi ikke gjort, og siden har boligen vært utleid. Ved behov for øyeblikkelig hjelp er Ingolfsvei 1 en mer relevant adresse enn Dikemarkveien 15.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: TInglyst veirett over 92/589. 92/24 eier 1/4 av 92/589 og må betale bidrag til brøyting og strøing. Årsavgift til velforeningen var 350 kroner i 2026 og avgift for brøyting var 858 kroner. Neste fakturering av dette er høsten 2027.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0186/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
ANN CATHRIN SOLBAKKEN	**2026-10-13**	**Morten Solbakken**	**2026-10-12**

Identifikasjon

bankID ANN CATHRIN SOLBAKKEN

Identifikasjon

bankID Morten Solbakken

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Ingolfs vei 1, 1385 ASKER**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361006**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149879625**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **321,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **258,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

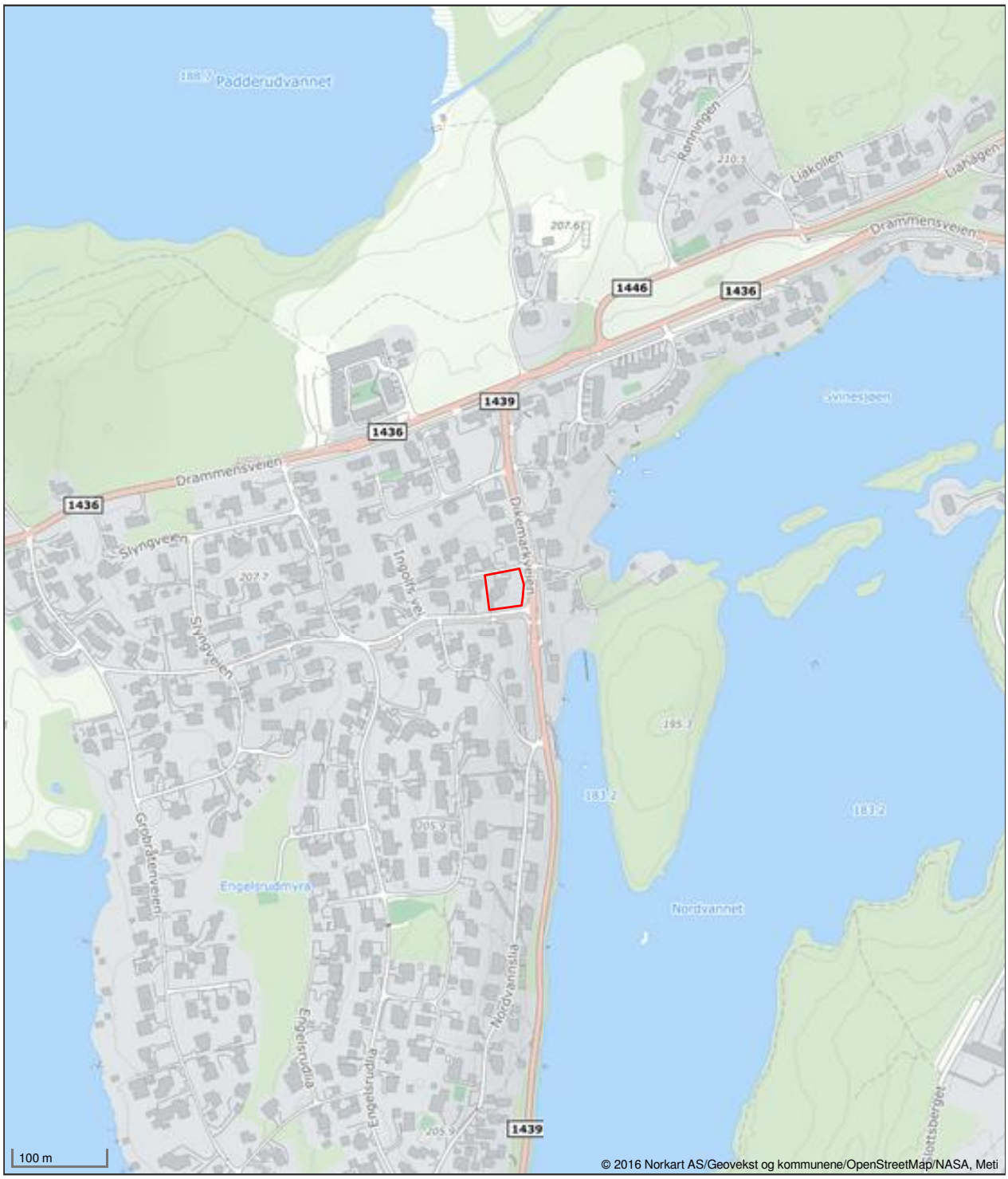
Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **194,30**

Utskriftsdato: 09.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 92/24//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 24	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Ingolfs vei 1, gatenr 1457 1385 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1604 5	Engelsrud Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070102 801	Vardåsen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Norderhaug	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.12.1922	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 485,7 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/92/24	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Sammenslåing	Forretning:	05.10.2023	Avgiver	3025/92/588	-50,7
	Matrikkelført:	05.10.2023	Mottaker	3203/92/24	50,7
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/92/24	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	27.01.2001	Mottaker	3203/92/24	1 436,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.01.2001	Avgiver	3203/92/24	-50,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3025/92/588	50,7
Grensejustering	Forretning:	26.01.2001	Avgiver	3203/92/24	-268,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/111/1	268,7
Kartforretning	Forretning:	23.01.1984	Mottaker	3203/92/24	1 755,4
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.12.1983	Avgiver	3203/92/24	-231,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/92/259	231,5
Arealmåling	Forretning:	23.10.1964	Mottaker	3203/92/24	1 986,9
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	22.10.1964	Avgiver	3203/92/24	-600,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0220/92/204	600,0
Skylddeling	Forretning:	29.11.1937	Avgiver	3203/92/24	-2 008,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/92/76	2 008,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.11.1937	Avgiver	3203/92/24	-1 747,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/92/77	1 747,2
Sammenslåing	Forretning:	03.11.1937	Avgiver	0220/92/75	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/92/24	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.12.1922	Avgiver	3203/92/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/92/24	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingolfs vei 1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	240,7	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	228,8	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	228,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149879625			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	1		156,6		156,6				
H02			72,2		72,2				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
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:	
Bygningsnr:	149879714			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

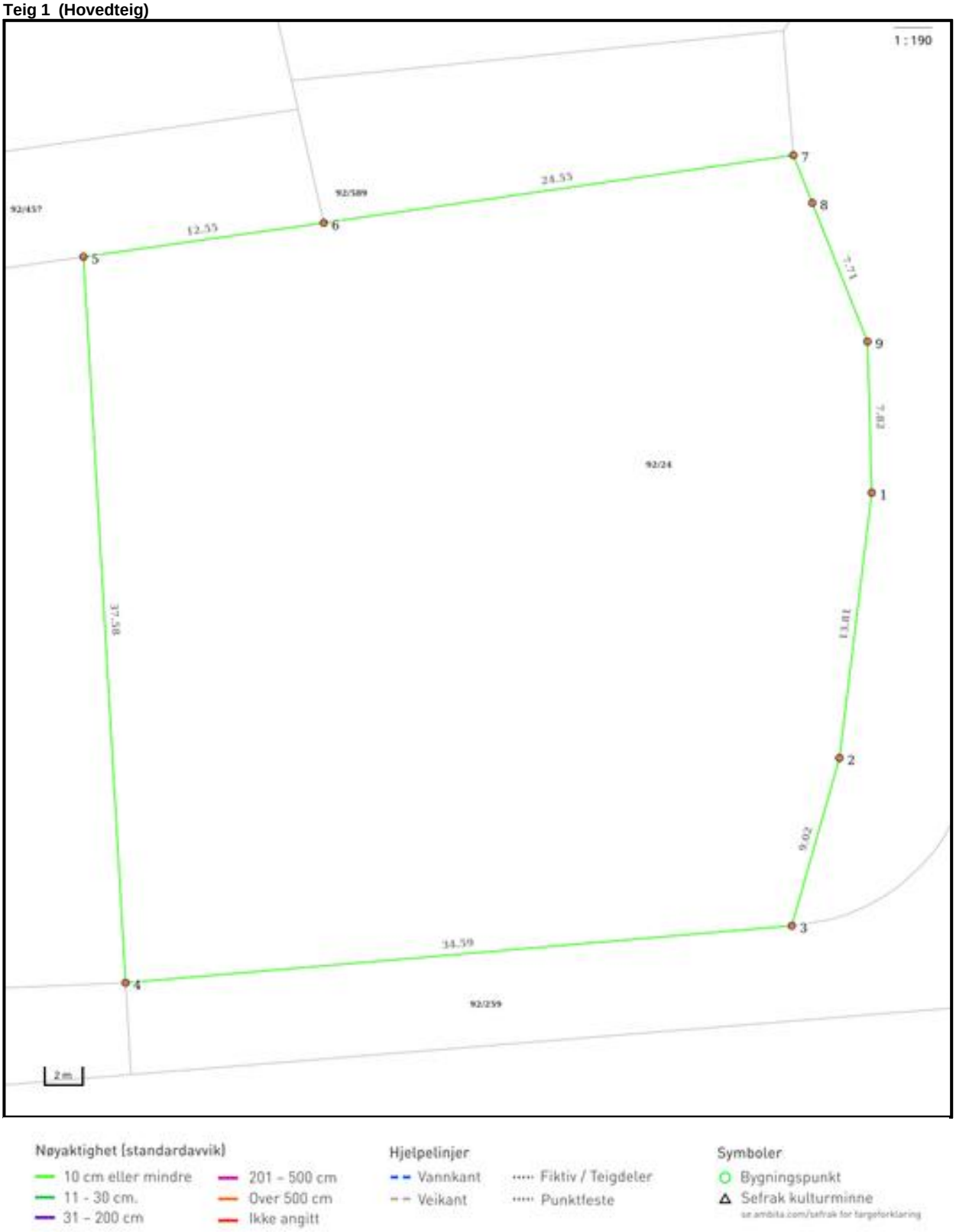
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for tegnforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 485,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 899,24	576 563,35	13,81m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 631 885,44	576 562,92	9,02m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 631 876,58	576 561,25	34,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 870,52	576 527,19	37,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 907,69	576 521,63	12,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 910,57	576 533,85	24,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 631 916,25	576 557,73	2,66m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 631 913,88	576 558,93	7,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 631 907,00	576 562,42	7,82m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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.

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 92	Bnr.: 24	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på det opprinnelige bygget i kommunens arkiver.	Cibele Bang 13.10.2026

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Asker kommune

{ REF 26 }

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	STORGERS S15/7912	GBNR 92/24 L55244/18	06.07.2018

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/7912

Delegasjonssak: 18/1203

92/24 Ferdigattest - Tilbygg / påbygg bolig
Ingolfs vei 1 Tiltakshaver: Ann Catrin og Morten Solbakken

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.6.2018

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Vildana Suljic
Byggesaksbehandler

Stig Torgersen
Jurist - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

AKH AS, Klostergaten 7 A, 1532 MOSS

Kopi: Morten Solbakken, Ingolfs vei 1, 1385 ASKER
Ann Cathrin Solbakken, Ingolfs vei 1, 1385 ASKER

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Utskriftsdato: 09.10.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ingolfs vei 1, 1385 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 671,88 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	9 172,60 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.10.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ingolfs vei 1, 1385 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 486 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 486 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220180D
Navn	Engelsrud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.02.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/94/180D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 336 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	0220180H
Navn	Del av Dikemarkveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.10.1996
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 65 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 138 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/24
Adresse: Ingolfs vei 1
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

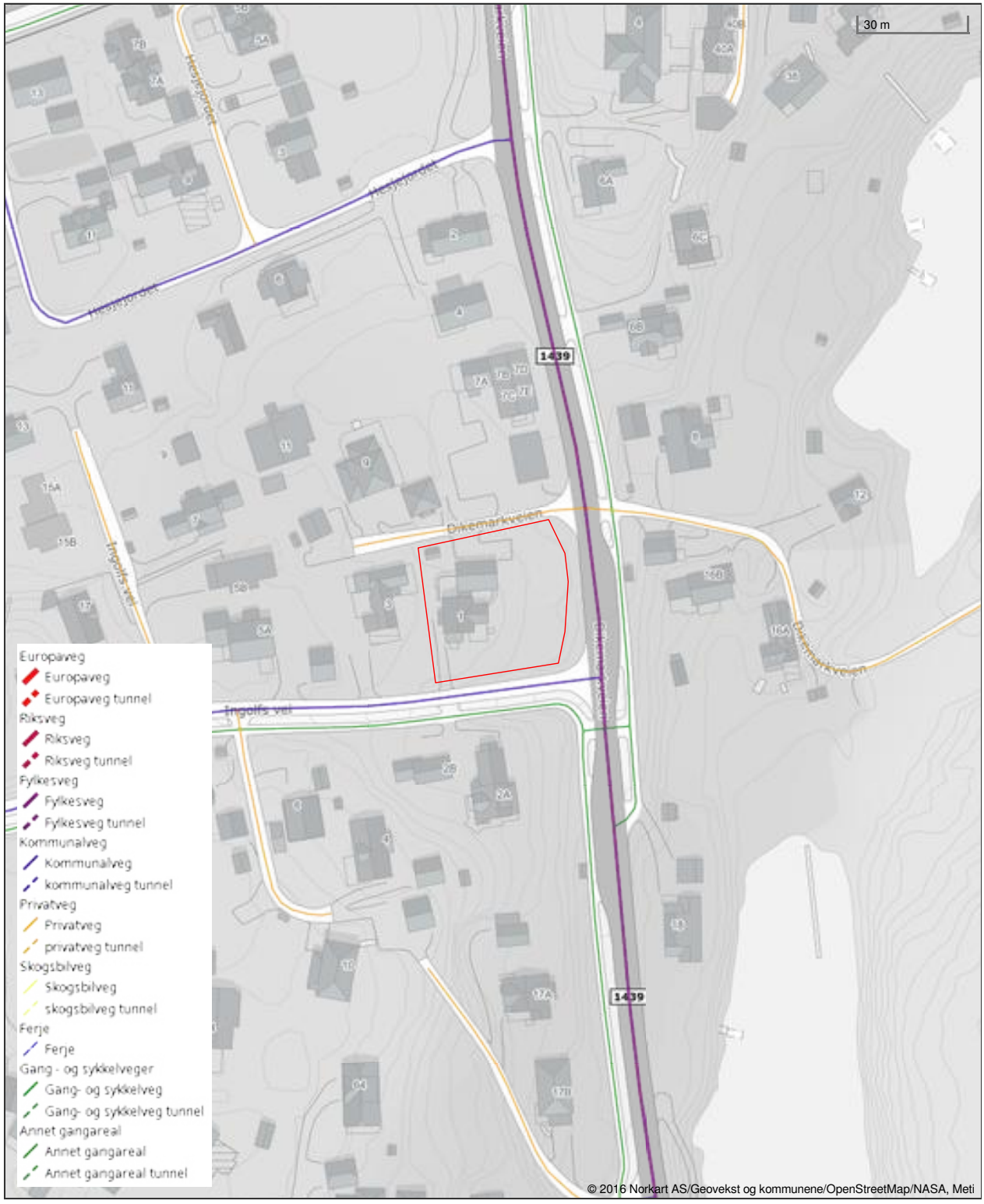
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 09.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 92/24//



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: 92/24
Adresse: Ingolfs vei 1
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

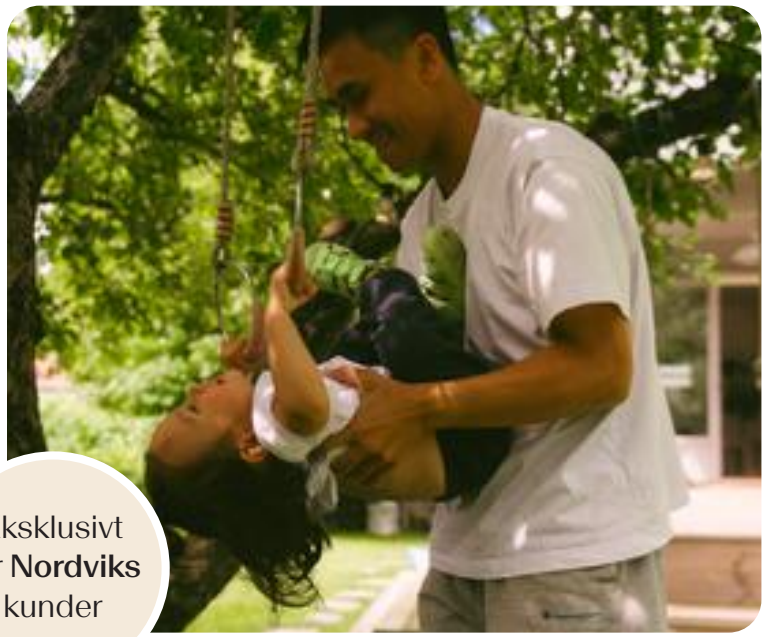


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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 forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0186/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ingolfs vei 1 1385 ASKER
Matrikkel: Gnr 92, bnr 24 / Gnr 92, bnr 589 (ideell andel 1/4) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Nadia Strand
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060

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