PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HVALSTADVEIEN 36C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

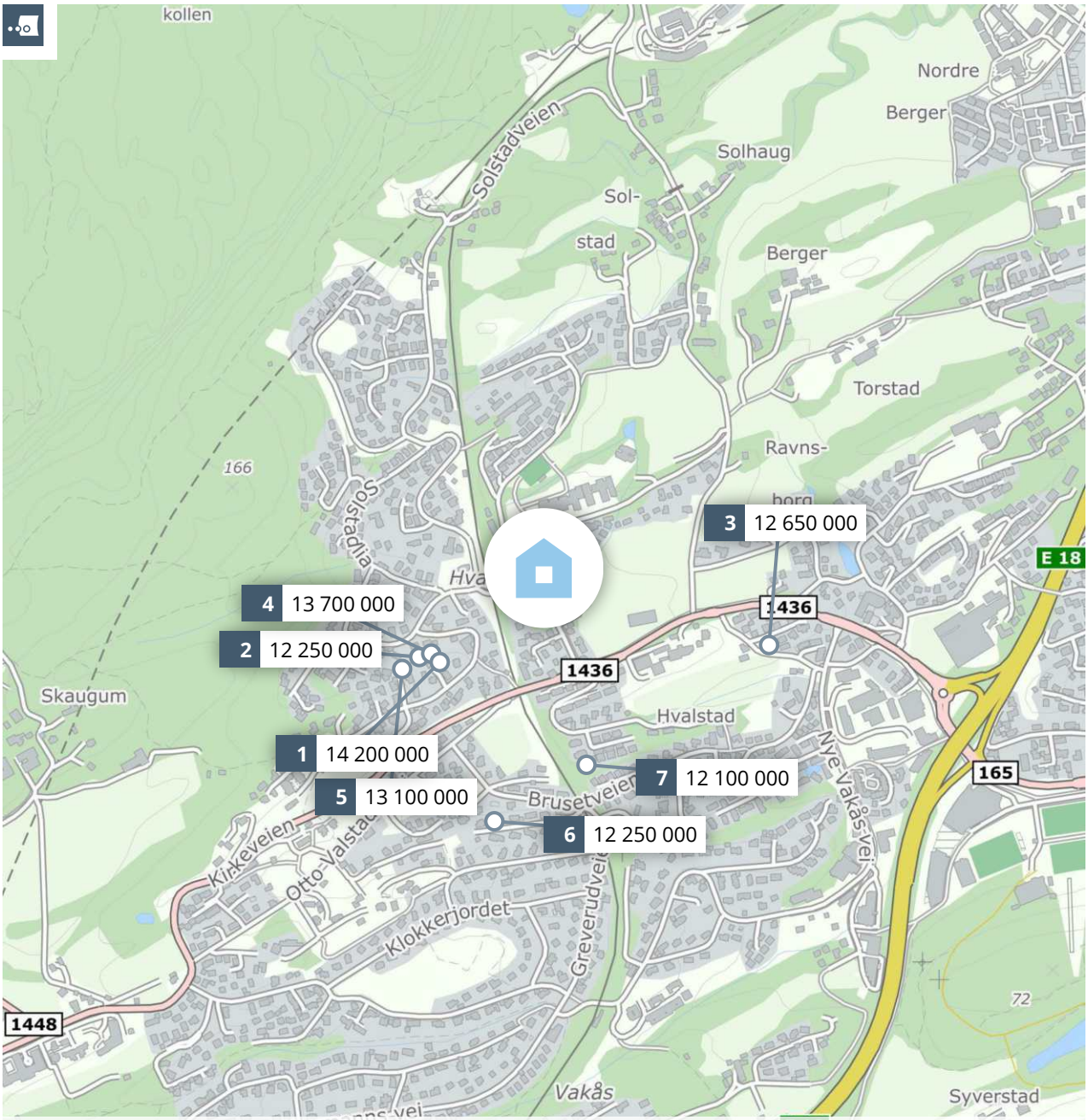
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HVALSTADVEIEN 36 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 28.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian F. Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hvalstadveien 36 C, 1395 HVALSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 33 BNR 147 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS NEDRE SOLSTAD

Verdivurdert til

12 250 000

-	12 250 000	46 053
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	266 m²	44 m²	- m²	94 m²	- m²	- m²
Tomt						658 m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hvalstadåsen 11 276 m² 1987 929 m² 4 sov	04.05.2026	13 500 000	**14 200 000**	0	14 200 000	**51 449**
2	Hvalstadlia 22 261 m² 1986 1 306 m² 4 sov	11.05.2026	12 450 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**46 935**
3	Brusetsvingen 37 153 m² 1910 1 285 m² 4 sov	09.09.2025	11 950 000	**12 650 000**	0	12 650 000	**82 680**
4	Hvalstadåsen 1 B 296 m² 1999 1 036 m² 6 sov	11.10.2025	14 250 000	**13 700 000**	0	13 700 000	**46 284**
5	Hvalstadåsen 25 252 m² 1986 1 149 m² 4 sov	15.01.2026	13 500 000	**13 100 000**	0	13 100 000	**51 984**
6	Arne Garborgs vei 11 289 m² 1969 1 438 m² 4 sov	04.06.2025	12 500 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**42 388**
7	Brusetfaret 56 293 m² 1997 1 226 m² 6 sov	02.07.2025	12 490 000	**12 100 000**	0	12 100 000	**41 297**

Stor og innholdsrik familiebolig over 3 plan med dobbelgarasje og attraktiv beliggenhet på Hvalstad

Eiendommen ligger attraktivt og familievennlig til på Hvalstad i Asker, i et veletablert villaområde med lite gjennomgangstrafikk og nærhet til flotte naturområder. Området er kjent for sine rolige omgivelser, gode solforhold og nærhet til både marka, Semsvannet og Skaugumsåsen med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til Hvalstad skole, barnehager, Torstad ungdomsskole og Hvalstad stasjon med hyppige togavganger mot Oslo, Sandvika og Asker. I tillegg finnes et bredt utvalg av servicetilbud, dagligvarebutikker og aktivitetstilbud i nærområdet. Beliggenheten kombinerer det beste fra naturnære omgivelser med enkel tilgang til bymessige fasiliteter og en effektiv pendlerhverdag.

Stor og innholdsrik enebolig over tre plan med familievennlig planløsning, flere romslige oppholdsrom og gode uteområder. Boligen

ligger skjermet og naturnært til på en pent opparbeidet tomt med gressplen, beplantning, stensatte gangstier og stor sørvestvendt terrasse med pergola og utepeis. Eiendommen har frittliggende dobbelgarasje med elektriske porter og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Boligen fremstår som lys og romslig med flere fleksible bruksmuligheter tilpasset en aktiv familiehverdag. Hovedplanet byr på store sosiale soner med stue, spiseplass og kjøkken med direkte utgang til terrassen. 2. etasje inneholder flere romslige soverom og gode familieløsninger, mens underetasjen gir ekstra oppholdsrom og fleksibilitet med egen inngang og flere disponible rom.

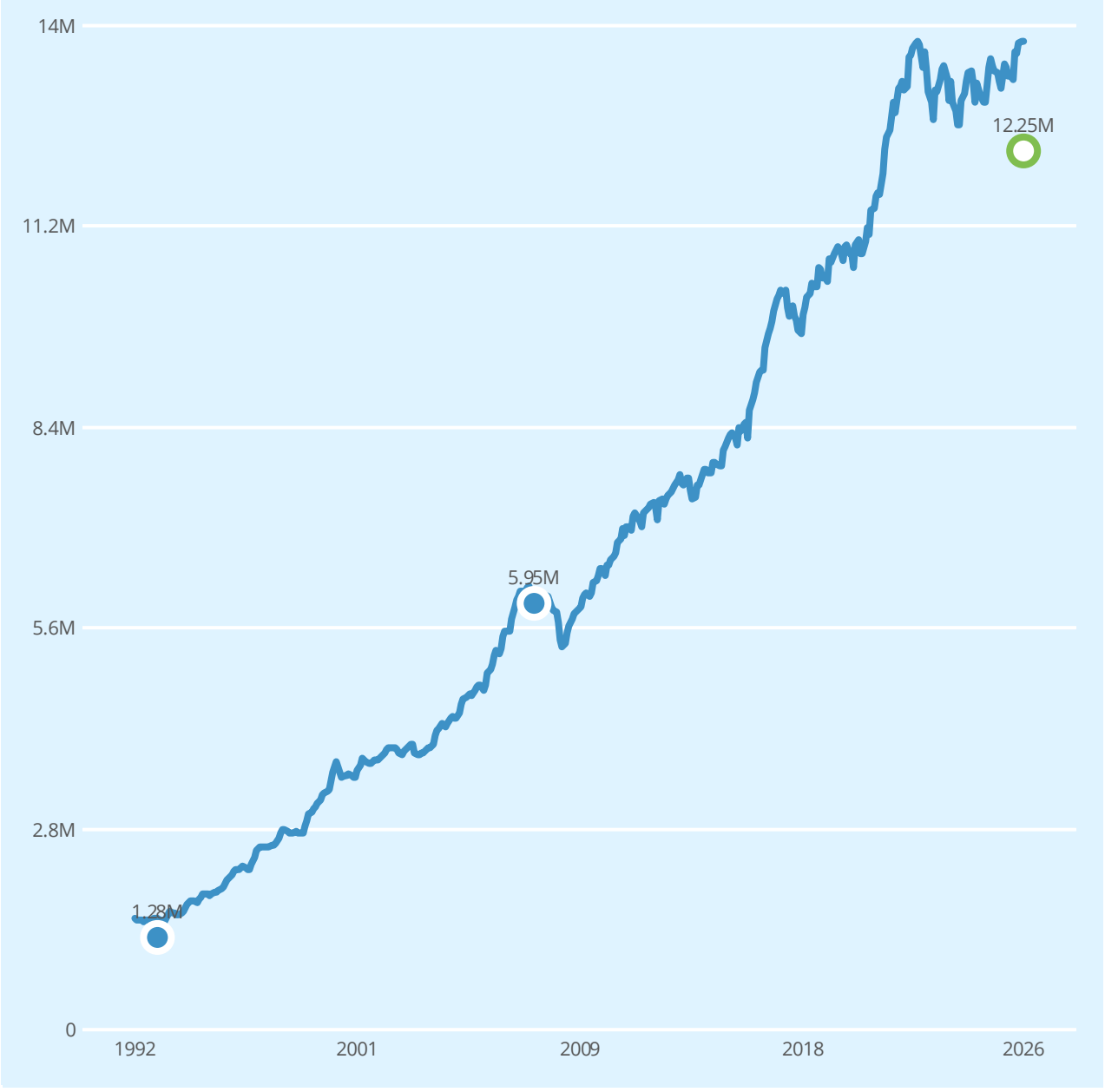
Innhold
1.etasje: Entré, garderobe, wc, hall/trapperom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til terrasse og hage.
2. etasje: Forstue/trapperom, hovedsoverom, 3 soverom, bad og separat toalettrom.
Underetasje/kjeller: Hall/trapperom med egen inngang, kjellerstue, innredet disponibelt rom, vaskerom/bad med dusj, separat toalettrom, boder og oppbevaringsarealer.
Garasje: Frittliggende dobbelgarasje med elektriske porter og egen 16 amp kurs.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.10.2007	06.11.2007	20.02.2008	5 900 000	5 950 000	-	5 950 000	2
02.08.1993		02.08.1993	-	1 280 000	-	1 280 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Marked og slitasje momenter ved boligen gjør at prisen reduseres

Eneboliger til salgs i 1395 HVALSTAD nå

7
eneboliger til salgs

11.1M
10.8M
10 340 000 Prisantydning i snitt
9.9M
9.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Eneboliger solgt i 1395 HVALSTAD siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

12.2M
12.0M
11 758 000 Prisantydning i snitt
11 588 000 Salgspris i snitt
11.4M
11.2M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 518 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
46 053 Hvalstadveien 36 C Totalpris 12 250 000
46 038 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Hvalstadveien 36 C, 1395 HVALSTAD
ASKER kommune
gnr. 33, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 18.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1841 **Referansenummer:** FA6228

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

Medansvarlig

Remy Ostuft
remy.ostuft@tek-norge.no
900 24 048

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1986. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:

Kjeller: Hall med trapp, toalettrom, soverom, bad/vaskerom, bod og kjellerstue.
1.etasje: Entré, toalettrom, garderobe, hall med trapp, kjøkken og stue med spiseplass.
2.etasje: Hall med trapp, toalettrom, bad og 4 soverom.
Loft Kaldt lagringsloft, adkomst via nedfellbarstige.
Det er frittliggende garasje og bod på eiendommen.

Boligen virker å være i normalt god stand, er ok vedlikeholdt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Boligen har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret og bør påregnes utskiftet.
-Tekniske installasjoner er fra byggeår, oppgraderinger må forventes.
-Deler av det elektriske anlegget er utført uten dokumentasjon fra autorisert virksomhet.
-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
-Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke og foran ildsted. Det er usikkerhet knyttet til vegg bak peisovn i kjellerstue.
-Observasjoner på befaringen tilsier at dreneringen har begrenset effekt og dreneringsmessige tiltak må forventes.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betong til ukjent byggegrunn. Grunnmur i multimur.

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasade med liggende og stående kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Taktekket er fra byggeår. Taket ble fornyet i 2022 (spylt/impregnert).

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1984 og 1985.
Balkongdør fra 2017.

Ytterdør i malt tre med sikkerhetslås og elektronisk lås. Sidefelt i glass.
Malt ytterdør i tre til kjellerinngang.

Sørvestvendt platting i trekonstruksjoner på ca 94 m2 med utgang/adkomst fra stue.

Trapp i betongstein fra platting til hage.
Trapp i betong til hovedinngang. Flislagte overflater.
Overbygget trapp i betongkonstruksjoner til kjeller. Flislagte overflater

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, laminat, fliser og vegg til vegg teppe
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, strukturmaling, baderomsplater, pusset/malt mur, fliser og tapet.
Overflater tak med: Malt panel, panel og folierte plater.

Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv mot grunnen i betong.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjeller.
Lukket peisovn i kjellerstue, underlagsplate i metall.
Peis med innsats i stuen.

Alle yttervegger i kjelleren ligger delvis under terreng og tilstøter direkte mot terreng. Veggene er hovedsakelig i multimur. Enkelte steder er konstruksjoner i bunnen av veggen skiftet som følge av tidligere fuktskade.

Trapp i trekonstruksjoner. Teppe i trinn.

Innerdører bestående av laminerte fyllingsdører, dør med glass, malte fyllingsdører, 4-speils malte dører og skyvedører.

Det er montert diverse solskjerming.
Det er monter diverse garderobeløsning.
Det er montert boligalarm.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Bad 2. etasje:
Badet er opplyst oppgradert i regi av tidligere eier.
Hovedkonstruksjoner som sluk og rør er fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har folierte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast fra byggeår. Det er synlig vinylbelegg klemt i sluket.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegg i glassbyggerstein.

Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom
Badet er oppgradert i 2018. Hovedkonstruksjoner som sluk og rør fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Det er 2 sluk i plast fra byggeår. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk eller annet sted på gulvet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i tre. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.

Det er ingen integrete hvitevarer. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom 1. etasje:
Gulv med parkett, vegger med tapet. Tak med folierte plater.
Rommet er innredet med servant med underskap og toalett.
Naturlig ventilasjon ved ventil i tak. Det er tilluft ved spalte over dørblad.
Det er ikke sluk i rommet

Toalettrom kjeller:
Toalettrom er oppgradert i 2016.
Baderomsplater på vegger. Gulv med fliser. Tak med malt panel. Det er varmekabler i gulvet.
Rommet er innredet med gulvstående toalett og fritthengende servant.
Naturlig ventilasjon ved ventil i tak.
Det er ikke sluk i rommet.

Toalettrom 2. etasje:
Gulv med parkett. Vegger med tapet. Tak med folierte plater.
Toalettrommet er innredet med toalett og fritthengende servant.
Naturlig ventilasjon ved ventil i taket. Det er spalte over dørblad for tilluft.
Det er ikke sluk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber.
Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på bad/vaskerom.

Hovedstamme for avløp i plast. Stakelokk på røret i bod i kjeller.
Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteviler på vinduer og ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk 1 bad og kjøkken.

Luft luft varmepumpe fra 2023. Plassert i stuen.

Oppvarming av boligen ved varmekabler i enkelte gulvflater, panelovner, luft til luft varmepumpe og ildsteder.

300 liters varmtvannstank fra 2009. Plassert på vaskerom.

Delvis åpent, delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er synligplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Forstøttingsmur i betongstein.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, stensatt gangsti, gressplen, platting og beplantning.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.
Vannledning er fjernfrest i 2013 for å bedre vanntrykk.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjeller: på byggemeldte tegninger er kjelleren hovedsakelig benevnt med bodarealer- Arealene er i bruk som hall m/trapp, kjellerstue, toalettrom og soverom på befaringen- Endret bruk.
1. etasje: rom som er tegnet som bad på tegninger er i bruk som garderobe på befaringen. Det er bygget en stor platting med pergola og utepeis i tilknytting til bolig/garasje. Det foreligger ingen opplysninger om at dette er byggemeldt.
2. etasje: Uendret.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger fra 1985 stemmer med dagens bruk

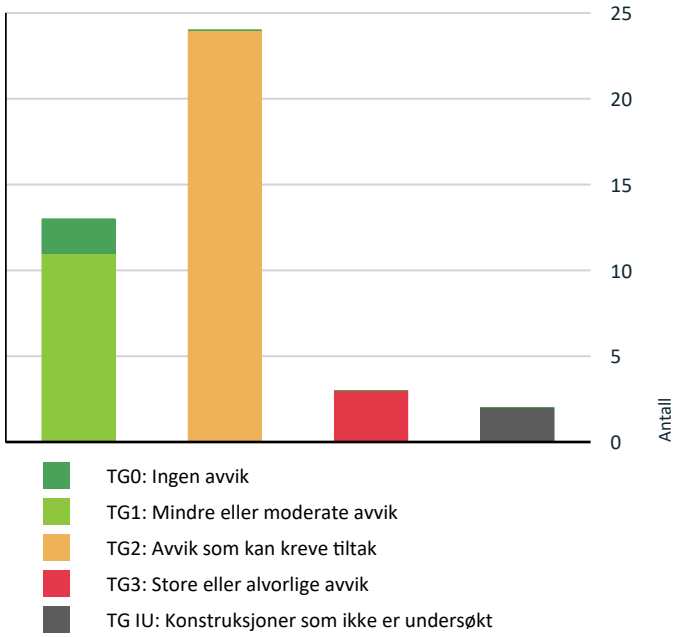
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

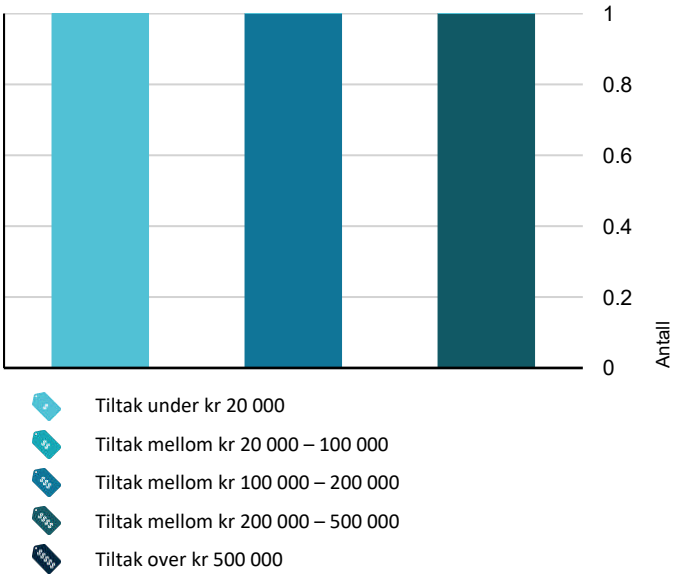
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Ferdigattest fra 1987.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Taktekket er fra byggeår. Taket ble fornyet i 2022 (spylt/impregnert).

Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå som følge av HMS-rutiner for arbeid i høyden.

Taktekket var snødekt ved befaringen og er derfor utelukkende vurdert basert på alder og besiktigelse fra loftet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

-Det er observert enkelte mindre skader og fuktskjolder i undertaksplatene. Områdene var tørre ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

-Områder med fuktskjolder bør holdes under observasjon, ved negativ utvikling må ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer gjennomføres.



Taket er snødekt.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

-Ved oppføring av boligen var det krav til snøfangere på taket i områder hvor folk ferdes rundt bygget.
-Det er observert fuktmerker i koblinger på nedløpsrør. Dette typisk faldersrelatert svekkelse og kan tyde på punktvise lekkasjer.
-Det er observert frostsprengt skjøt.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille krav. TG 3 og kostnader er knyttet til dette.
-Beslagsløsninger bør kontrolleres og eventuelt skiftes.
-Nedløpsrør med frostsprengt skjøt bør skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Symptom på punktvis lekkasje



Tak uten snøfanger.



Frostsprengt skjøt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Fasade med liggende og stående kledning i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
- Panel er enkelte steder værslitt og har behov for overflatebehandling.
- Avslutningsdetaljer står helt ned mot vannbrett, noe som avviker fra monteringsveiledning og har medført fuktopptak i panelender.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i veggkonstruksjonen.
-Overflatebehandling av værslitt panel bør utføres, og avslutningsdetaljer bør tilpasses slik at panelender ikke står direkte mot vannbrett, for å hindre ytterligere fuktopptak og forlenge levetiden på kledningen.
-Hyppigere kontroll og vedlikehold må påregnes dersom lufting ikke utbedres.

Tilstandsrapport



Asvlutning helt ned mot vannbrett



Ingen lufting.



Værslitt panel-

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Luftet ved takfot.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

-Det er observert vepsebol på loftet.
-Det er observert rennemerker i undertaksplater, eier har opplyst om en tidligere lekkasje fra lufterør før det ble montert ny luftehatt. Det er tørt i områdene ved rennemerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Områder med fuktskjolder/rennemerker bør holdes under observasjon, ved utvikling må undersøkelser/tiltak forventes.
-Dampsperre bør tettes mot gjennomføringer.
-Insektsnett/fuglesperre bør kontrolleres/tettes for å hindre tilgang for innsekter/skadedyr på loftet.

Tilstandsrapport



Vepsebol på loftet.



Danpsperre ikke tettet ved gjennomføring.



Fuktmåling viser 14,4%



Fuktskjolder i undertak

TG 2 Vinduer

isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1984 og 1985.
Balkongdør fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Flere vinduer tar i karmverk og vridere harde. Enkelte vridere tar i bunnen.
-Beslag under terrassedøren er feilmontert og ikke ført inn i spor i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Beslagsløsning må monteres i henhold til monteringsveiledning.
-Det må forventes justeruiing av flere vinduer for enkler åpning.
-Alder på vinduer tilsier at utskifting bør planlegges.



Vindu, utvendig avflasset



Beslag er feilmontert.

TG 1 Dører

Ytterdør i malt tre med sikkerhetslås og elektronisk lås. Sidefelt i glass.
Malt ytterdør i tre til kjellerinngang.
Balkongdør fra 2017.

Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt platting i trekonstruksjoner på ca 94 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre.
Det er etablert en del med utepeis, pergols og diverse plassbygde møbler/blomsterkasser.

Det gjøres oppmerksom på at det var mye snø på befaringen og full besiktigelse er derfor vanskelig/umulig.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekt platting.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i betongstein fra platting til hage.
Trapp i betong til hovedinngang. Flislagte overflater.
Overbygget trapp i betongkonstruksjoner til kjeller. Flislagte overflater

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Parkett, laminat, fliser og vegg til vegg teppe
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, strukturmaling, baderomsplater, pusset/malt mur, fliser og tapet.
Overflater tak med: Malt panel, panel og folierte plater.

Høyde mellom gulv og tak:
Kjellerstue er 2,37 meter. Stue er 2,38 meter. Hall m;trapp i 2. etasje er 2,31 meter.

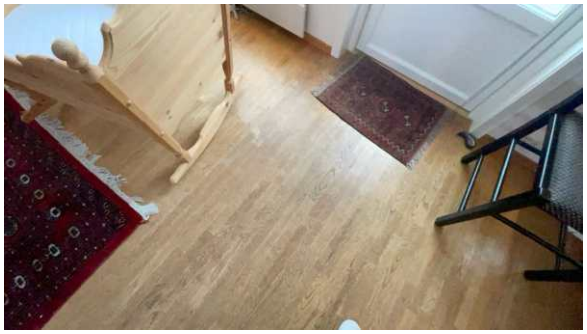
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Laminat i kjeller ufagmessig lagt og lås til klikksystem har knekt flere steder.
-Det er observert riss/sprekker i veggflater/skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må flere overflater oppgraderes.

Tilstandsrapport



Bruksslitasje stue.



Riss i plateskjøt.



Skjolder i takflater



laminat sklir fra hverandre i skjøter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv mot grunnen i betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt:
Kjeller: Kjellerstue og hall med trapp.
1. etasje stue og kjøkken.
2. etasje: Hall m/trapp og 1 soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er målt ca 1-14 mm kul på etasjeskiller innefor 2 meter ved terrassedør i 1. etasje, ved garderobeskap i 1. etasjer og under loftluke i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Terrassedør.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjeller.
Lukket peisovn i kjellerstue, underlagsplate i metall.
Peis med innsats i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

-Det er ikke ubrennbarplate i forkant av ildsted i stuen.
-Det er usikkerhet med hensyn til vegg bak peisovn i kjellerstue, veggen fremstår å kun være struksturmalt, ikke brannvegg.
-Det er ikke montert kaldras-spjell på lufting til ildsted i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det må foretas undersøkelser med hensyn til brannvegg og kaldras-spjell bør monteres.

TG 3 og kostnader er knyttet til manglende plate forann ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Usikkerhet om dette er brannvegg.


Ingen ubrennbar plate.


Ingen ubrennbar plate. Ikke kaldras-spjell.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle yttervegger i kjelleren ligger delvis under terreng og tilstøter direkte mot terreng. Veggene er hovedsakelig i multimur. Enkelte steder er bunnen av veggkonstruksjonen skiftet som følge av tidligere fuktskade.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Tilstandsrapport

Det ble borret 2x73 mm hull for fuktmåling i bunnsvill. Det er utført fuktmålinger (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullene og det er registrert 24,8 og 37,3& %.
Målingen er utført i bunnsvill i kjellerstue og bod.

Registrert fuktnivå anses som høyt med risiko for skade. (Over 15% regnes som forhøyet, over 20% risiko for skadeutvikling.)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Påvist fukt i multimur og trestendere kan over tid føre til nedbrytning av materialet, redusert isolasjonsevne og risiko for mugg- og soppvekst, noe som kan gi dårligere inneklima og potensielle helseproblemer.

-Det bør det vurderes tiltak for å forhindre fremtidige fuktproblemer, som for eksempel forbedring av drenering, tetting av lekkasjer og justering av ventilasjon. Områder hvor multimur er fjernet og bygget opp igjen med organisk materiale bør bygges opp uten organisk materiale for å motvirke fuktrelaterte skader.

-Vegger med fukt bør observeres over noe tid før valg av tiltak. En observasjonsmetode kan være sensorovervåkning over tid for å kartlegge endringer og for å treffe tiltak. Ofte vil multimurkonstruksjon måtte fjernes i en viss høyde og byttes ut med uorganisk materialet. Dette er spesielt viktig på våtrom hvor en har innvendig tettesjikt, her bør innvendig del av multimurvegger fjernes i sin helhet ved rahabilitering av rommet.



Fuktmåling kjellerstue- (24,8%)



Fuktmåling i bod. (37,3%)

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner. Teppe i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av laminerte fyllingsdører, dør med glass, malte fyllingsdører, 4-speils malte dører og skyvedører.

TG IU Andre innvendige forhold

Garderobe i 1. etasje er byggetmeldt som bad og eier opplyser at det er sluk under plater på gulvet og rør klart i vegger. Kun til opplysning, ikke vurdert som våtrom. Dersom rommet skal tas i bruk som bad, må det forventes vesentlige tiltak.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst oppgradert i regi av tidligere eier. Hovedkonstruksjoner som sluk og rør er fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har folierte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.


Riss i fuger.


Vindu i våtsone.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-På befaringen er det ujevn varmefordeling i gulvet, dette er symptom på at varmekabler ligger i ulik høyde eller støpemasse mangler varmefordeling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det er ikke mulig med tiltak på ujevn varmefordeling i ettertid. Vær klar over at enkelte områder vil føles svært varme og andre kalde.


Gulv med ujevn varmefordeling.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår. Det er synlig vinylbelegg klemt i sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Vinylbellegg er ikke godkjent/anbefalt som tettesjikt under fliser.
-Skruer i sluket er rustene. dersom skruer ruter i stykker vil det oppstå utettheter i klemt løsning.
-Normal brukstid for vinylbelegg er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
-Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegg i glassbyggerstein.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



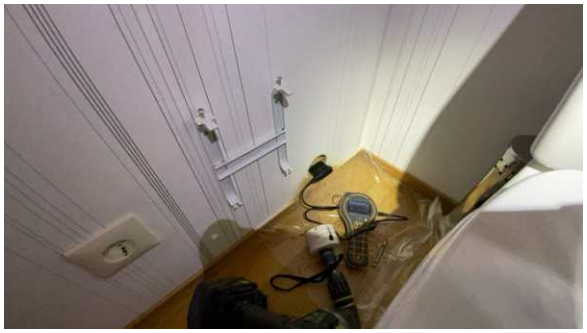
Ingen spalte under dørblad.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill i vegg mot dusjen fra toalettrom.



Fultsøk i bunnsvill mot dusjen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er oppgradert i 2018. Hovedkonstruksjoner som sluk og rør fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Ved kontroll er hjørnelist feilmontert og løsningen er ikke tett.
-Ved gjennomføringer ser en rett inn bak laminering på plater, ved lekkasjer kan vann følge rør inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

-Baderomsplater må monteres ifølge monteringsveiledning. Detaljer bør utbedres.



Rørgjennomføring.



Feilmontert hjørneløsning

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er enkelte fliser med "bom"

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.


Enkelte fliser med "bom

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 sluk i plast fra byggeår. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk eller annet sted på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Rørgjennomføringer må tettes i henhold til monteringsveiledning.


Sluk


Sluk

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

-Det mangler skruventil på ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

-Skruventil må monteres.



Ingen skruventil.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badet fra hall m/trapp.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.



Fuktmåling i bunnsvill mot badet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i tre. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen integrete hvitevarer. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt, automatisk lekkasjestopper og å etablere dampsperre under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Fliser over benkeplater er løse fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det må forventes utebedring av fliser over kjøkkenbank.



Løse fliser.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Gulv med parkett. Vegger med tapet. Tak med folierte plater.
Toalettrommet er innredet med toalett og fritthengende servant.
Naturlig ventilasjon ved ventil i taket. Det er spalte over dørblad for tilluft.
Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.



Naturlig avtrekk.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Gulv med parkett, vegger med tapet. Tak med folierte plater.

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med servant med underskap og toalett.
Naturlig ventilasjon ved ventil i tak. Det er tilluft ved spalte over dørblad.
Det er ikke sluk i rommet

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.



Naturlig ventilasjon

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er oppgradert i 2016.
Baderomsplater på vegger. Gulv med fliser. Tak med malt panel. Det er varmekabler i gulvet.
Rommet er innredet med gulvstående toalett og fritthengende servant.
Naturlig ventilasjon ved ventil i tak.
Det er ikke sluk i rommet.

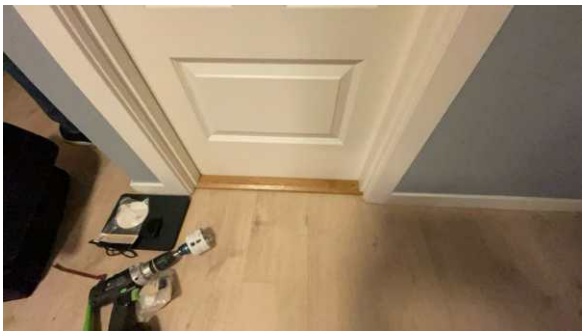
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.



Naturlig ventilasjon.



Ingen tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-Vannrørene på bad/vaskerom er dårlig festet og sitter løsere enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Rør må festes der det mangler klamring.



Rør mangler innfesting i vegg.



Hovedinntak for vann.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast. Stakelokk på røret i bod i kjeller. Avløpsrør forøvrig i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedstamme for avløp. Stakelokk på røret.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteviler på vinduer og ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk 1 bad og kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft luft varmepumpe fra 2023. Plassert i stuen.

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved varmekabler i enkelte gulvflater, panelovner, luft til luft varmepumpe og ildsteder.

TG 1 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank fra 2009. Plassert på vaskerom.



armtvannstank.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Delvis åpent, delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986 Det er foretatt diverse oppgraderinger i 2008, 2017, 2024 og 2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser at flere arbeider er utført uten bruk av autorisert elektrobedrift.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det eksisterer samsvarserklæring på deler av arbeider
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Tilsynsrapport fra 2008.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eier opplyser at diverse strøm er lagt opp uten bruk av autorisert elektriker. Det er observert forhold som tilsier at utvidet el-kontroll av anlegget og modernisering må forventes.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Eksempel på strø lamgt opp uten bruk av autorisert elektrobedrift.



Berøringsfare i sikringsskap, mangler rehab deksel

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er synligplast mellom grunnen og vegger mot grunnen

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

-Ved hulltakingn og fuktsøk i kjeller er det høye fuktverdier ved målepunkter. Se også rom under terreng.

-Stedvis er grunnmursplast løsnet fra list og grunnmursplasten ligger flere steder under terreghøyde.

Konsekvens/tiltak
- Drenering må skiftes.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

-Observasjoner innvendig tilsier at det er behov for tiltak i forbindelse med dreneringen for å hindre vidre skadeutvikling. Dette må sees i sammenheng med terrengforhold, avrenning fra nedløp og rom under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmåling



Fuktmåling



Grunnmursplast har løsnet fra grunnmurlist og ligger under terrenghøyde.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter i betong.
Grunnmuren er bygget som multimur. Multimur er element med gipsplater og isolert med en kjerne av polyuretanskum. Konstruksjonen kombineres med utvendig betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert riss i grunnmur utvendig.

-Se punkt for rom under terreng for utfyllende vurdering av avvik med hensyn til multimur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Se punkt for rom under terreng for utfyllende vurdering av tiltak og konsekvens med hensyn til multimur.



Multimur.



Utvendig riss.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøttingsmur i betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, stensatt gangsti, gressplen, platting og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Det er observert flatt terreng mot boligen flere steder rundt bygget. Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

-Ved redrenering av boligen vil det være naturlig å justere terrengforhold etter byggforskanbefalinger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. Vannledning er fjernfrest i 2013 for å bedre vanntrykk. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk etter fjernfresing.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

-Det er utført arbeider på el-anlegget av eier selv. Det mangler rehabdeksler i sikringsskap med berøringsfare på koblinger.

-Det er ikke pulverapparat for slukning som er nyere enn 10 år.

-Det er ikke montert rekkverk på støttemurer ved trapp. Det er krav til fallsikring fra terrasserte høyder over 50 cm med underliggende harde flater.

-Vinduer i kjeller sitter for høyt plasser og har utforming som tilsier at disse ikke er egnet for rømning.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

-Fallsikring bør monteres i henhold til krav.



Trapp/støttemur.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 1985.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje fra byggeår.

Fundamenter er utført som støpt plate på mark.

Vegger i uisolerte trekonstruksjoner. Fasader med stående og liggende kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med taksten.

Det er montert to elektriske leddporter. Det er montert strøm og belysning

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Redskapsbod i enkle prefabrikerte trekonstruksjoner.

Boden er plassert på søyle fundamenter.

Vegger trekonstruksjoner.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takshingl.

Det bemerkes: Observasjoner på befaringen tilsier at boden vesentlig skjev og har vedlikeholdsmangler.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

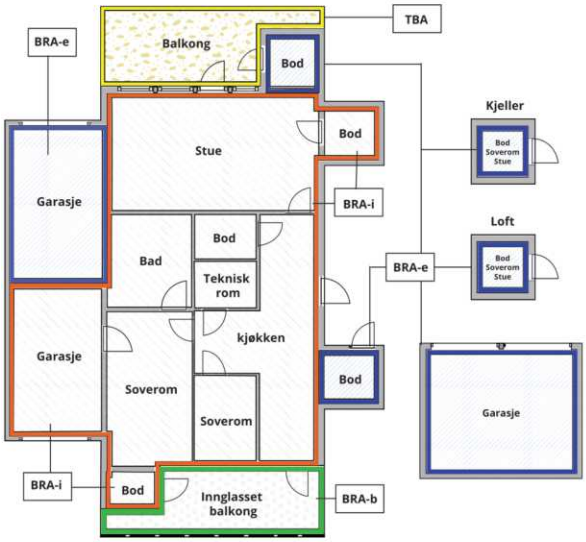
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	89			89		2	91
1.Etasje	91			91	94		91
Kjeller	86			86			86
SUM	**266**				**94**	**2**	**268**
SUM BRA	**266**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Entré, toalettrom, garderobe, hall m/trapp, kjøkken, stue m/spiseplass		
Kjeller	Hall m/trapp, toalettrom, bad/vaskerom, bod, soverom, kjellerstue		

Kommentar

Ca 2 m2 i 2. etasje er ikke måleverdig som følge av lav høyde ved skråtak i trappen. Arealene er medtatt som ALH areal i arealoppstilling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjeller: på byggemeldte tegninger er kjelleren hovedsakelig benevnt med bodarealer- Arealene er i bruk som hall m/trapp, kjellerstue, toalettrom og soverom på befaringen-Endret bruk.
1. etasje: rom som er tegnet som bad på tegninger er i bruk som garderobe på befaringen. Det er bygget en stor platting med pergola og utepeis i tilknytting til bolig/garasje. Det foreligger ingen opplysninger om at dette er byggemeldt.
2. etasje: Uendret.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeider utført de siste 5 år:
2022:
-Skifte luftehatt.
-Skifte vindskier.
-takfornyelse
2023:
-Montere varmepumpe.
2024:
Skifte utekran
-Diverse el-arbeider

Det er fremvist dokumentasjon på arbeider.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 1985 stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.1.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Remy Ostuft	Takstingeniør
	Rune Nesseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	33	147		0	658 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hvalstadveien 36 C

Hjemmelshaver

Nesseth Bente Irene Molvær, Nesseth Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger innerst i blindvei på hvalstad. Det er gangavstand til flere barnehager og Hvalstad barneskole. Umiddelbar nærhet Hvalstad stasjon med togforbindelse til Asker sentrum og Oslo.
Kort kjøreavstand til Sandvika som er ett knutepunkt for kollektivtrafikk og med Sandvika storsenter med alt av forretninger og servicetilbud.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, stensatt gangsti, gressplen, platting og beplantning.

Parkering

Parkering i egen garasje. Oppstillingsplasser på egen tomt.

Bod

Frittliggende redskapsbod på ca 9 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	8	Nei
Eier	13.01.2026	Vedlegg til egenerklæring inkludert bilag og fakturaer.	Gjennomgått	89	Nei
Asker Bygningsvesen	29.01.1987	Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei
Asker kommune	01.05.2008	Byggemeldt tegning, takoverbygg utvendig trapp	Gjennomgått	1	Nei
Asker kommune	10.08.2011	Ferdigattest støttemur og overbygg trapp	Gjennomgått	1	Nei
Asker kommune	01.12.1982	Byggemeldt tegning av plan.	Gjennomgått	1	Nei
Asker kommune	28.02.1985	Byggemeldt tegning av garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Jensen elektriske	09.09.2008	Samsvarserklæring: Retting avvik etter kontroll.	Gjennomgått	1	Nei
VAT Rørteknikk	26.06.2013	Faktura fresing utvenndig stikkledning vann.	Gjennomgått	1	Nei
SSG	10.08.2016	Skaderapport-vannskade.	Gjennomgått	11	Nei
Lysteknikk	03.04.2017	Samsvarserklæring: Legge varmefolier i kjeller, bytte innmat i sikringsskap + dive småarbeider.	Gjennomgått	1	Nei
Takfornyelse.no	30.05.2022	Faktura takfornyelse	Gjennomgått	2	Nei
Blikkenslageriet	03.11.2022	Faktura luftehatt	Gjennomgått	1	Nei
VH Bygg og Male Hoff	16.06.2022	Faktura bytte vindskier.	Gjennomgått	1	Nei
Ac senteret	25.06.2023	Faktura luft til luft varmepumpe.	Gjennomgått	1	Nei
ET elektro term AS	23.02.2024	Samsvarserklæring: Utebelysning, belysning på kjøkken, stikk til varmepumpe.	Gjennomgått	1	Nei
ET elektro term AS	26.05.2025	Samsvarserklæring: Ny utelampe. Stikk for vifte på kjøkken. Lampe i stue-	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	21.01.2026	
3	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FA6228

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260034

Selger 1 navn
Rune Nesseth

Gateadresse
Hvalstadveien 36C

Poststed	Postnr
HVALSTAD	1395

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 11788389

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260034

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Våtrom (bad - vaskerom) i kjeller ble satt i stand etter en vannlekkasje i 2016. Fikk ikke noen dokumentasjon, reparasjonsselskapet henviste til at jeg ikke var deres kunde, det var det forsikringsselskapet som var. Jeg har forutsatt at reparasjonsselskapet benyttet faglærte i reparasjonsarbeidet.

Arbeid utført av: Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran, tror jeg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ermulig at vannlekkasjen, som var vanninntrengning utenfra gjennom kjellerdør, skyldes tilbakeslag av avløpsvann fra sluk utenfor kjellerdør. Dette ble sikret etter hendelsen i 2016.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble satt inn ny og større varmtvannstank da vi kjøpte huset i begynnelsen av 2008. Senere er det satt inn ny vannmåler, og det er skiftet utekran i 2025 - sistnevnte kvittering fra Teien Rørservice AS

Arbeid utført av: Husker ikke firmaets navn, og

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved styrtregn i 2016. Kjeller oversvømt, vanninntrengning antakelig fra utvendig sluk i kjellerinngang. Forsikringssak. Kjelleretasje pusset opp. I følge tilstandsrapport i år fra Norsk Takst, er det fuktindikasjon i bunnsvill i kjellerstue og kjellerbod. Dette medfører risiko for skade. Påvist fukt i multimur og trestender i kjeller. Ikke påvist råte.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved takfornyelse i 2021/2022 ble takhatt for ventilasjon skadet. Dette medførte vanninntrengning i kryploft. Fuktmerker i tak, bad 2.dre etasje. I ettertid Ikke påvist fukt. Takhatt ble skiftet. Dokumentasjon foreligger.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har observert en liten sprekk i murgulv garasje. Norsk Takst fant ikke grunn til å bemerke dette.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Maur i kjeller for en del år siden. Fant "åstedet" i en sluk. Ble behandlet og har ikke siden hatt noen problem innendørs med maur.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260034

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet sikringsskap, diverse el. arbeider. Har skiftet noen deksel til stikkontakter selv. Anskaffet elektrisk garasjeport ble montert av leverandør, antakelig i 2009-2010. Leverandøren foretok herunder tilkobling til el.anlegget. Har ikke dokumentasjon. (Selve dørbladene ble så igjen skiftet ut i 2025 av Port og Industripartner AS.) Downlights over garasjeport anlagt selv, antakelig omkring 2015. Elektriske kabler lagt i kjellergang i 2017. Lagt og montert av Lysteknikk Elektroentreprenør AS. Dokumentasjon foreligger. Samtidig ble sikringsskapet oppdatert. Samsvarserklæring ofreligger. Har lagt kabel til uthus selv, og stikkontakt til terrasse. Dette har blitt kontrollert av elektriker, og funnet i orden. Men elektriker ville ikke gi attest fordi arbeidet ikke ble gjort av ham selv. El.kontoll er foretatt forut for salgsprosessen. Samtlige automatsikringer ble også skiftet ut i april 2026. Diverse el.arbeider, som utelys terrasse, diverse stikkontakter, tilkobling kjøkkenvifte etc utført av Elektro-Term AS. Faktura og samsvarserklæringer foreligger.
Arbeid utført av	Elektro-Term AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble bestilt el.kontroll i av det elektriske anlegget i forbindelse med hussalget. Rapport, sansvarserklæring, risikovurdering etc fra Elektro-Term AS foreligger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har bygget støttemur, terrasse, utepeis og takoverbygg til "sommertak" på terrase bak hus/garasje. Flislegging under "sommertak" og på trapp utført av polakker. Finner ikke faktura. Tak over kjellernedgang ble bygget, iht godkjent byggesøknad, i 2010. Finner ikke ferdigstillelsesdokumentasjon, kun søknad til Asker kommune. Utført av Skram Bygg og Eiendom. I 2013 oppstod det gradvis dårligere vanntrykk. VAT Rørteknikk AS ble engasjert. Vannrørende inn til huset ble fjernfrest innvendig, fakturadokumentasjon foreligger. Ikke problem med vanntrykk etter dette. Flislegging i bod, kjeller, gjort selv antakelig i 2017/2018. Takfornying i 2021/2022 ble utført av Byggmesteren AS. Fakturadokumentasjon foreligger. Dusjkabinett i kjeller ble satt inn i 2022, leverandør og montor Drøbak Rør AS. Dokumentasjon foreligger. Varmepumpe anskaffet fra og montert av ACsenteret AS i 2023, service utført i april 2026. Dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av	Skram Bygg og Eiendom, VAT Rørteknikk AS etc

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Er litt usikker. Det er flyttet en vegg i kjelleretasjen for å skaffe direkte adgang til bod uten å måtte gå gjennom soverom. Dette innebærer ingen bruksendring. Har antatt at dette ikke er en bruksendring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbygging av Hvalstad Stasjon

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260034

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapport vedr vanninntrengning i 2016 Tilstandsrapport 2026 i fbm. salg av bolig.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport.

Document reference: 7260034

Tilleggskommentar

Det er ikke søkt om byggetillatelse på pergola på terrasse. Usikker på om dette er nødvendig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7260034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Nesseth	4a4a4088ebe5db9dfb42da2903b86b40e31f6c73	27.05.2026 11:08:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260034

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Hvalstadveien 36C, 1395 HVALSTAD**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301822**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6739776**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **147**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **310,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **266,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **179,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **195,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 017 kWh**



Hvalstadveien 36C, 1395 HVALSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hvalstadveien 36C, 1395 HVALSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 33/147
Adresse: Hvalstadveien 36C
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

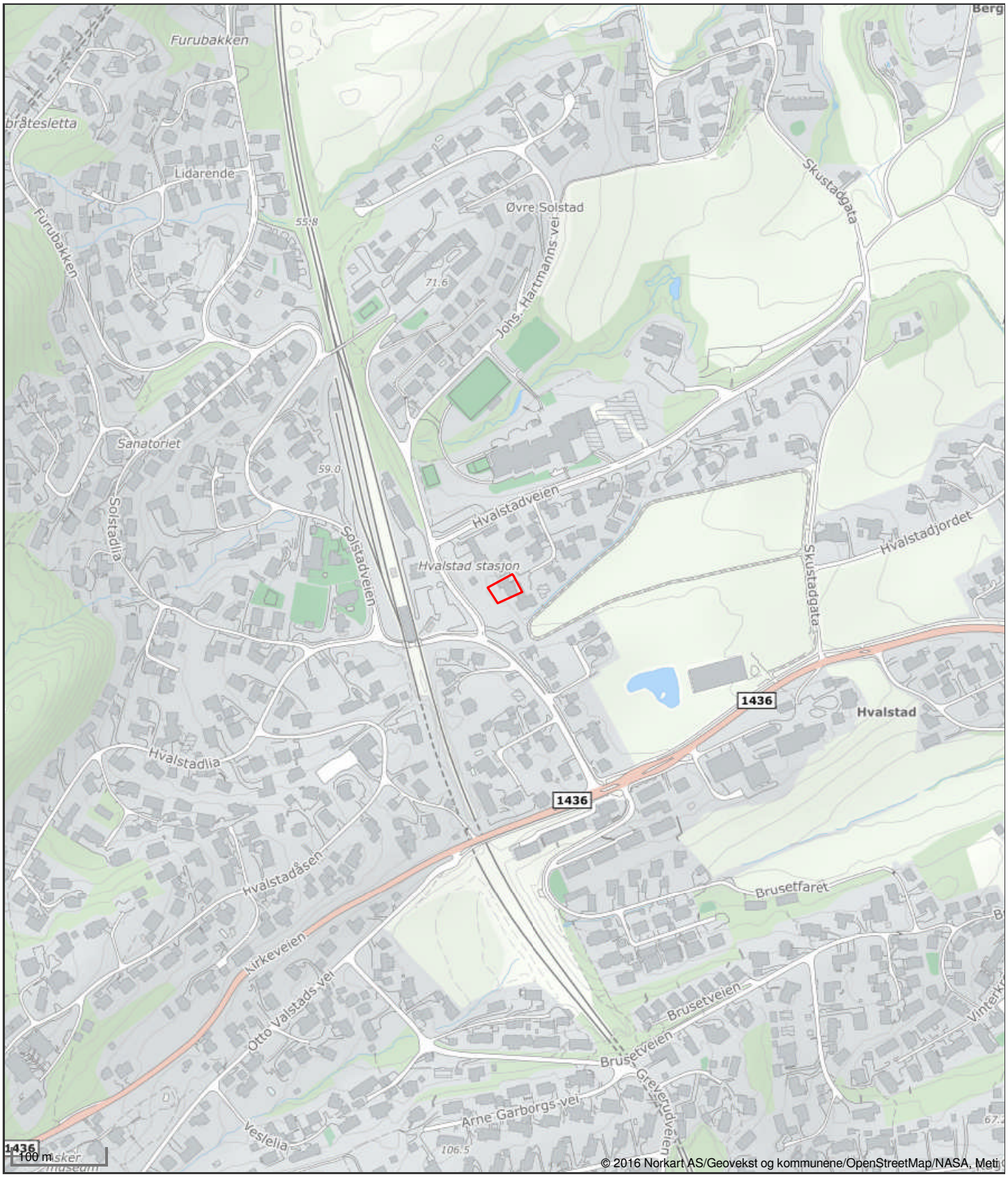
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 33/147//



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

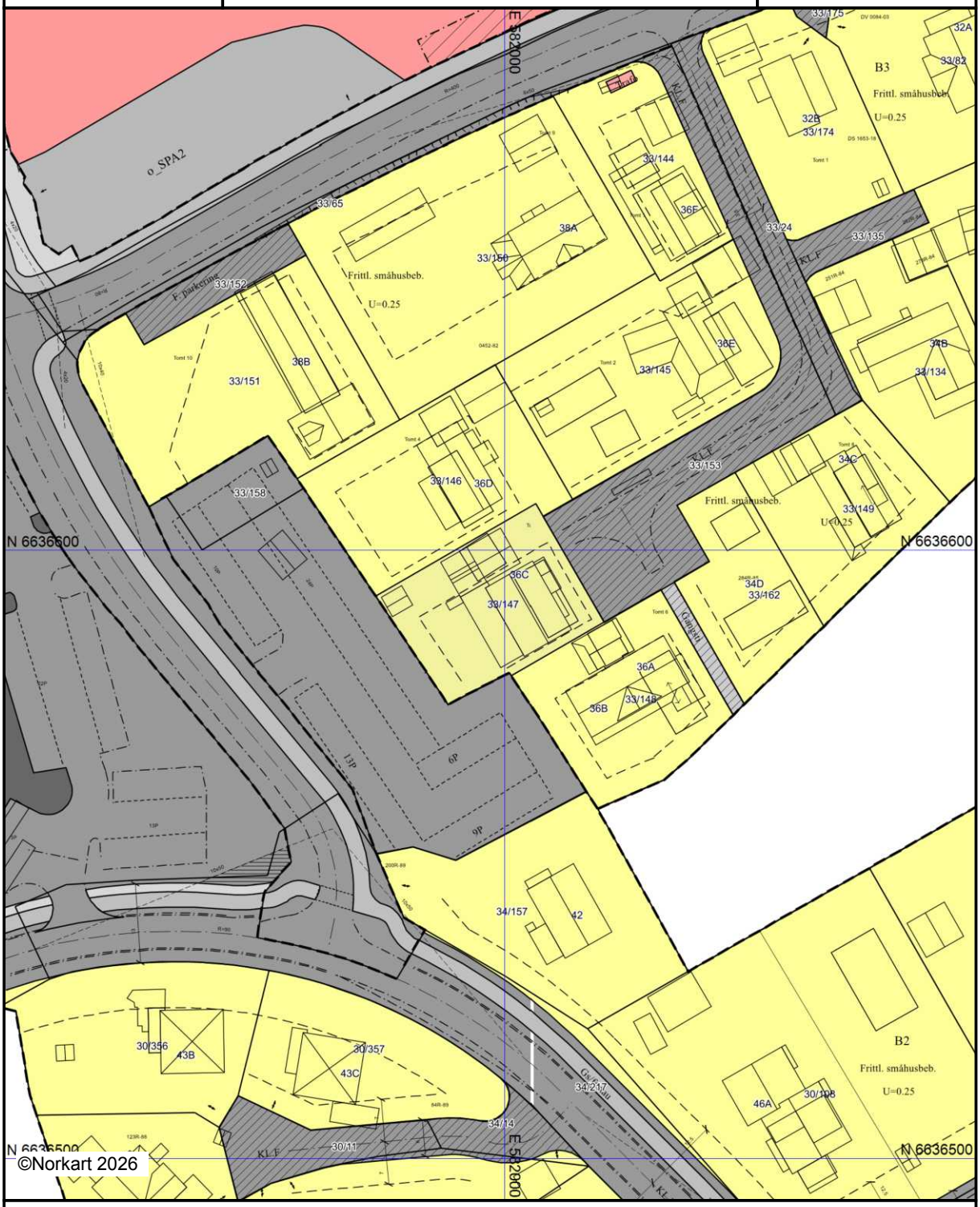
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/147
Adresse: Hvalstadveien 36C
Dato: 25.02.2026
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
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Undervisning
- Parkering
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

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 parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hvalstadveien 36C, 1395 HVALSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 658 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 658 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 658 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **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

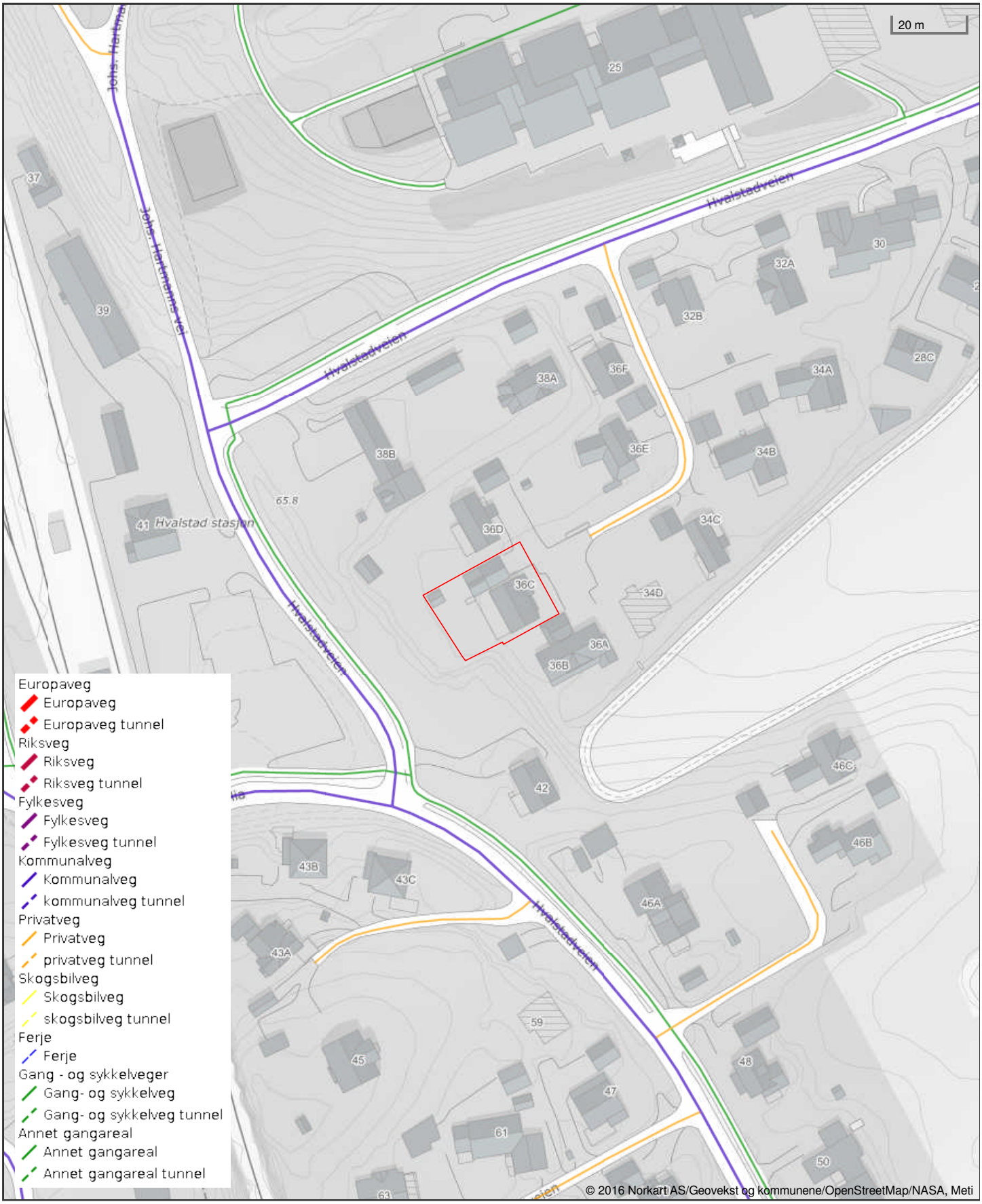
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022055C
Navn	Deler av Hvalstad, GNR.30 og av Solstad, GNR. 33 og 34
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.03.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/232/55C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 658 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Del av B3

Utskriftsdato: 25.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 33/147//



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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 27.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**33**	Bnr:	**147**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hvalstadveien 36C, 1395 HVALSTAD**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 27.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**33**	Bnr:	**147**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hvalstadveien 36C, 1395 HVALSTAD**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 25.02.2026

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.**	33	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hvalstadveien 36C, 1395 HVALSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 316,65 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 680,84 kr
Vann	6 960,75 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.

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Hvalstadveien 36c, 1364 Hvalsted			33/65, tomt 5	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	bolighus + garasje	6/1-83	31/1-83	-

Byggherre	Adresse	Tlf.
Borge J. Kvam,	Hvalstadveien 36c, 1364 Hvalstad	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Hegg Bruk A/S,	3118 Våle	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Byggmester Øystein Røed,	c/o Hegg Bruk A/S, 3118 Våle	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Asker bygningsveseen, den 29/1-87.		
Harald Aas		
Harald Aas		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

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

Asker
kommune

Skram Bygg og Eiendom
Bjerkehaugen 19

1350 LOMMEDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MSCHIVE S10/6294	GBNR 33/147 L34020/11	10.08.2011

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S10/6294.

33/147 Ferdigattest - Nybygg støttemur / overbygg til kjellertrapp Hvalstadveien 36 C Tiltakshaver: Rune Nesseth

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.08.2011 med vedlagte kontrollerklæringer og tegninger.

Plan- og bygningsavdelingen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf forskrift om saksbehandling og kontroll, kapittel VIII og § 34.

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

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

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf plan- og bygningsloven § 1-6.

Med vennlig hilsen

Marit Schive
Byggesaksbehandler

Kopi:Rune Nesseth, Hvalstadveien 36 C, 1395 HVALSTAD

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
6003 06 79000

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 33/147
Adresse: Hvalstadveien 36C
Dato: 25.02.2026
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.

Skatteetaten

Dato
25.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 33 Bnr 147 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hvalstadveien 36C, 1395 HVALSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 672 199
Som sekundærbolig:	kr 10 245 999

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

DAGBOKFØRT
24.DES84 37224
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E

Undertegnede hjemmelshaver Jean Hartmann personnr. 050436 [redacted]
skjøter og overdrar herved til
Borge Kvam personnr. 280237 [redacted] og
Sølvi Nygaard Kvam " 210953 [redacted]
sin eiendom gnr. 33 bnr. 147 i Asker kommune for en sum stor kr 350.000,- som er avgjort på omforente måte. Den til enhver tid hjemmelshaver av nærværende eiendom forplikter seg til å delta i fremtidige fellesutgifter i forbindelse med snebrøyting, vedlikehold og betaling av elektrisitetsregning til veilys samt øvrige utgifter i forbindelse med drift av det som måtte befinne seg på fellesareal og veigrunn tilhørende nærværende eiendom. Det forutsettes at beløpene fordeles likt på hver husstand som bebor området.

Jeg er gift men eiendommen tjener ikke som felles bolig eller som grunnlag for noen av ektefellenes næring.

Trondheim, den 25.06.84

Jean Hartmann

Jeg bekrefter at Jean Hartmann har undertegnet dette skjøtet i mitt nærvær og at han er over 18 år.

Arild Johnsen
Gl. Åsvei 39
7000 Trondheim
Født 06.10.1941

Brit Lyng
Brit Lyng
Alfred Trønsdals veg 3
7000 Trondheim
Født 23.01.1942

Egunskl

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Hvalstadveien 36c, 1364 Hvalstad			33/65, tomt 5	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	bolighus + garasje	6/1-83	31/1-83	-
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Borge J. Kvam,		Hvalstadveien 36c, 1364 Hvalstad		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Hegg Bruk A/S,		3118 Våle		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Byggmester Øystein Røed,		c/o Hegg Bruk A/S, 3118 Våle		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Asker bygningsvesen, den 29/1-87.	
Harald Aas	
Harald Aas	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Hvalstadveien 36C, 1364 Hvalstad			33/65	5
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbus + garasje	6/1-83	31/1-83	20/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Borge J. Kvam		Hvalstadveien 36C, 1364 Hvalstad		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Rigg Bruk A/S		3118 Våle		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Byggmester Øystein Røid, c/o Rigg Bruk A/S, 3118 Våle				

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utkast mangler på nedløp for takrenner. ✓
2. Planering rundt huset med fall ut fra grunnmur. ✓
3. Brannstigen hengis opp utvendig på egnet sted. ✓

Arbeidet må være utført innen: 1/6-86

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Asker byggingsorsum	16/10-85	Underskrift

Harald Aas.

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

845383.

GULT SKJEMA

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Til: Asker Kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker

Veiadresse: Hvalstadvn. 36 C, Gnr. 33, bnr. 65, tomt nr. 5

Bygningens art: boligbygg

Byggherre: Borge J. Kvam

Ansvarshavende: Byggm. Øystein Røed

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

I henhold til overstående, søkes det om å få ta bygget i bruk midlertidig.

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

Sted Vålerenga Dato 15.8.85

Øystein Røed
Underskrift

NB! For raskest mulig behandling, bør ansvarshavende/byggeherre selv ta direkte kontakt med de etater som er nevnt nedenfor. «Vann og avløp» gir ikke påtegning før ferdigmelding fra rørlegger er innlevert.
Bygningsvesenet gir ikke ut midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før nødvendige påtegninger er innhentet.

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet[1]):

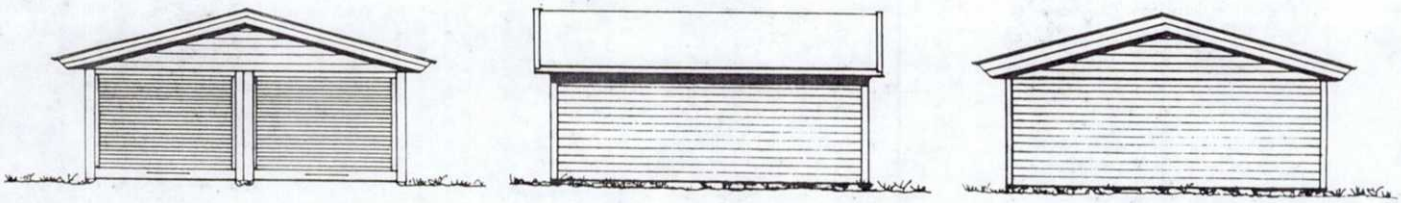
Ingeniørvesenet

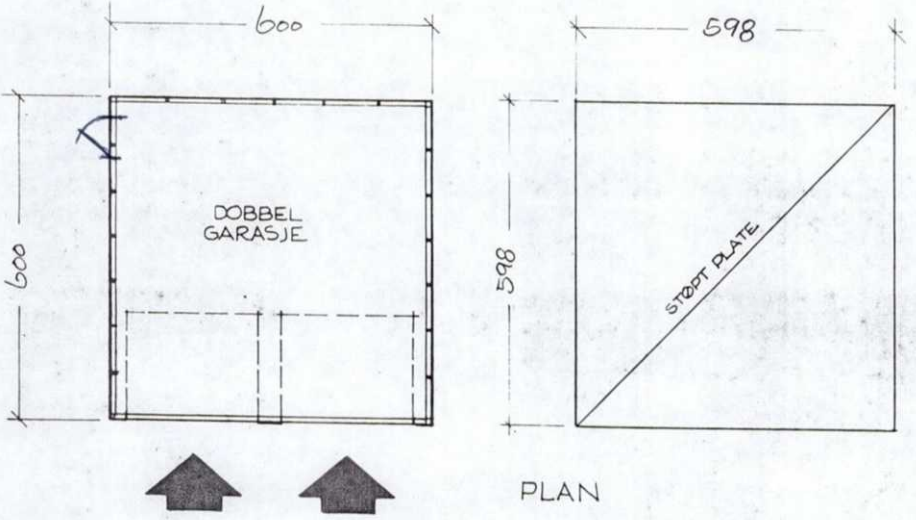
Vann- og avløp: Sanitær teknisk i orden. T.tk. 19/8-85.

Veg, adkomst: Brøtt opp til garasje. Tarden 15/10-85
(Fullført) 5/9-85 NR
Schulthoyde 27 P. Aas

[1]) I bolig uten fyring med flytende brensel er det ikke nødvendig å innhente Brannvesenets påtegning.

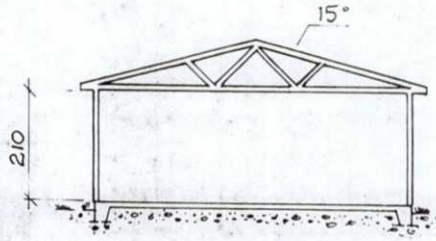
FASADER





PLAN

SNITT



TYPE III STANDARD
M • 1 100 8.11.77 S.HUNDSTAD

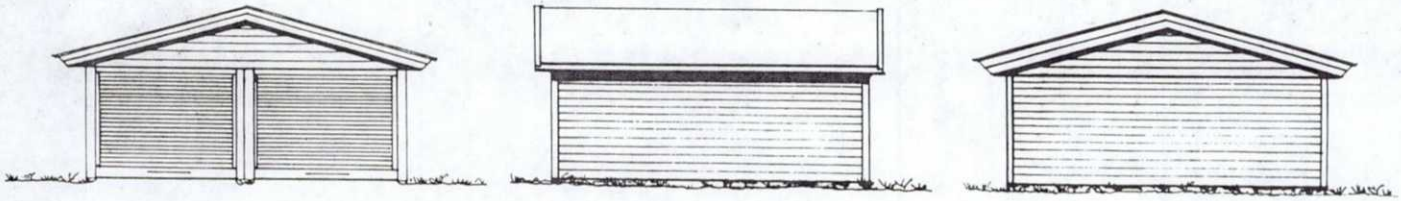
HEGG BRUK A/S
3118 VÅLE
TELF: (033) 60100

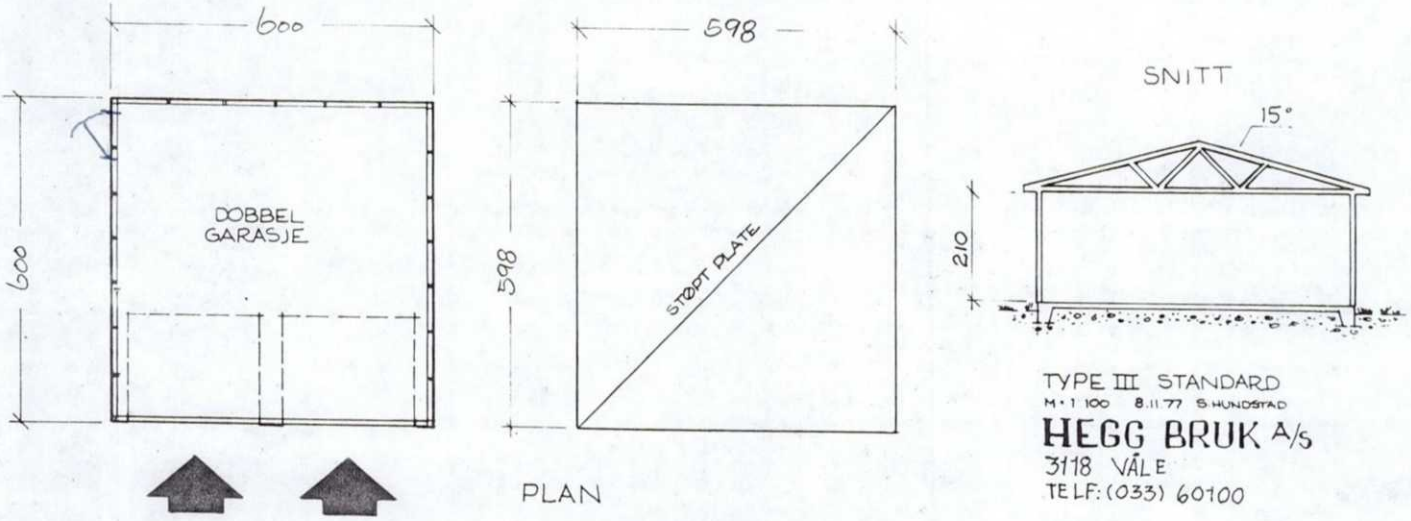
ASKER
BYGNINGSVESEN
000519 06.03.85

28.02.85 Borge Kvam

ASKER
BYGNINGSVESEN
000519 06.03.85

FASADER





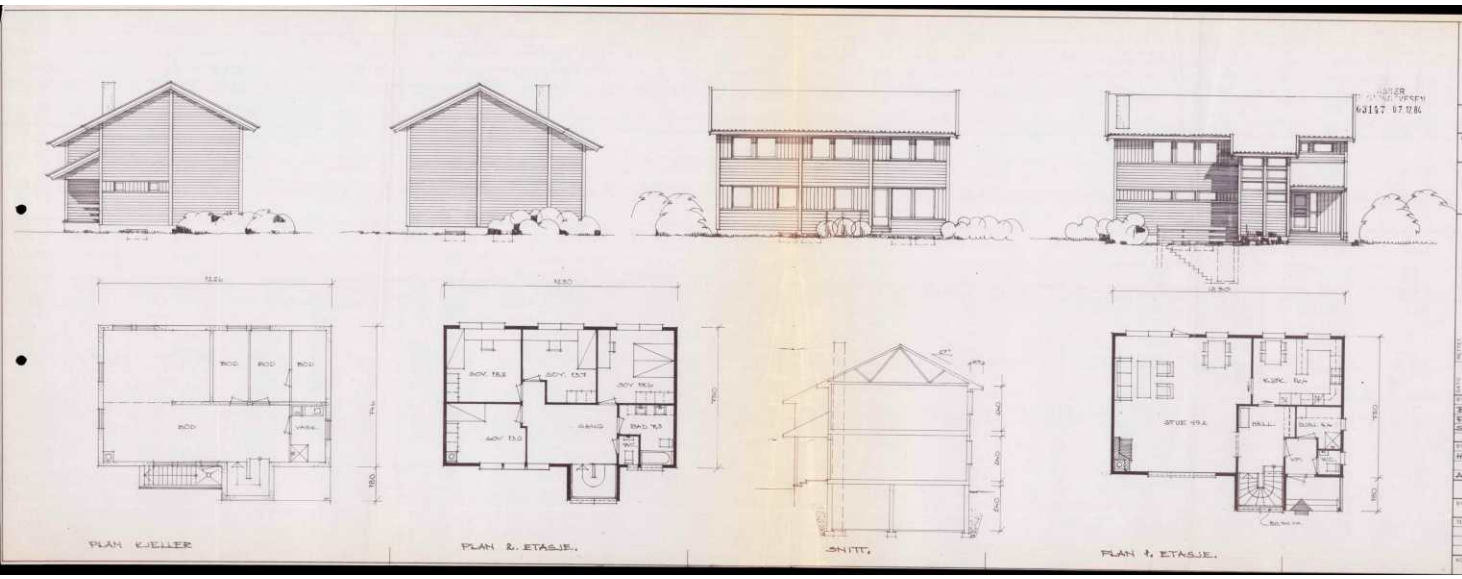
PLAN

SNITT

TYPE III STANDARD
M 1:100 8.11.77 S.HUNDSTAD

HEGG BRUK A/S
3118 VÅLE
TELF: (033) 60100

28.02.85 Borge Kvam



BYGGEBRUK AS
SVINEVOLL
3118 VÅLE
TLF (033) 60 100

TYPEBETEGNELSE
HB. 70A.

BRUTTOAREAL
87,0 M²

KONTRAKT NR.
1632

DATO
4.9.84

SIGN. ANTREPRENØR/ARKITEKT

MÅLESTOKK
1:100

BYGGHERRE
BORGE KVAM, PEERSTUNET 35, SKREER

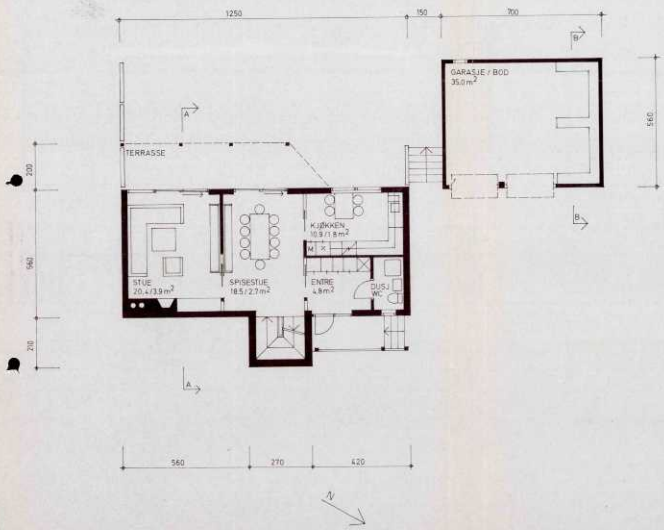
BYGGEPLASS
HVALSTAD VEI 56 C

ASKER KOMMUNE

BYGGETS ART

TEGNINGEN TILHØRER

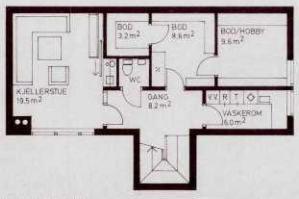
KOMM. SAKSNR.



PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE



PLAN KJELLER

VINDUSAREAL : 18.3 m²
BRUTTO GULVAREAEAL : 151.3 m²

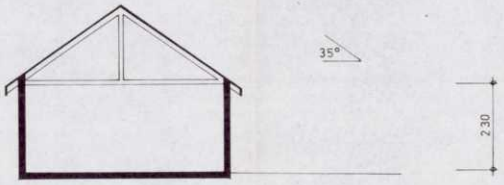
ASKER BYGNINGSKONTOR
0002C 15.01.83

REVISJONER	DATO

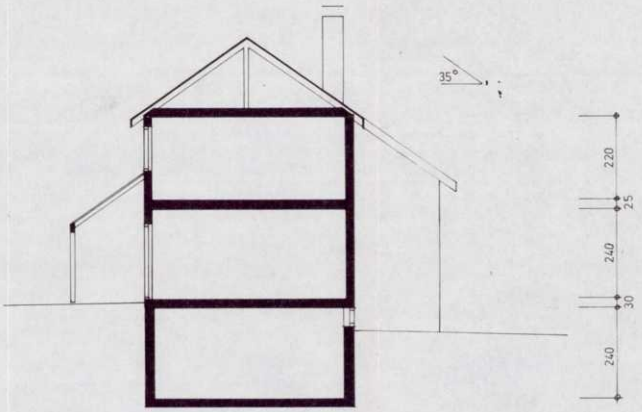
GNR. 33 BNR. 65 . TOMT NR. 5 .
PLANER

DATO:	MÅLESTOKK:	TEGN.NR.:
1.12.82	1-100	2.

ARKITEKT MNAL
VIGGO HARTMANN
ØVRE HØN TERRASSE 5.
1375 HØN.



SNITT B-B



SNITT A-A

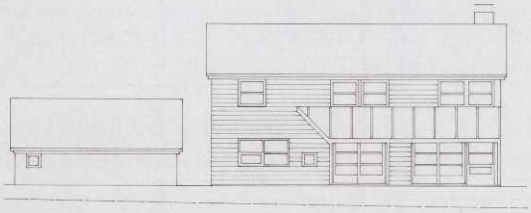
ASKER
BYGNINGSVESEN
00020 06.01.83

REVISJONER	DATO

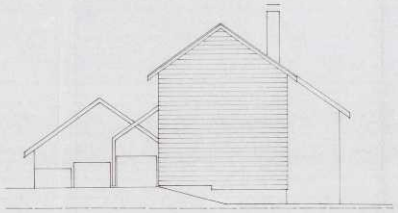
GNR.33 BNR.65. TOMT NR. 5.
SNITT.

DATO:	MÅLESTOKK:	TEGN.NR.:
1.12.82	1:100	3

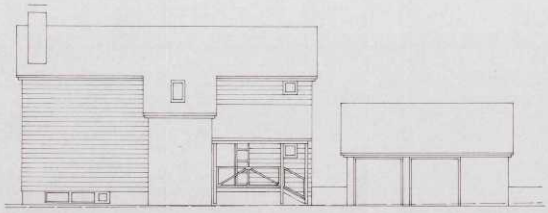
ARKITEKT MNAL
VIGGO HARTMANN
ØVRE HØN TERRASSE 5.
1375 HØN.



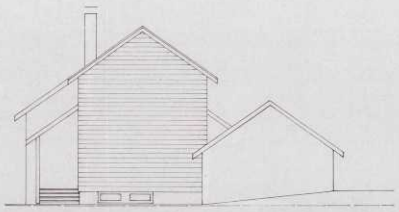
MOT SYDVEST



MOT SYDØST



MOT NORDØST



MOT NORDVEST

ASKER BYGNINGSAVDELN
00020 06.01.83

REVISJONER	DATO

GNR. 33 BNR. 65. TOMT NR. 5.
FASADER.

DATO:	MÅLESTOKK:	TEGN.NR.:
1.12.82.	1:100	4.

ARKITEKT MNAL
VIGGO HARTMANN
ØVRE HØN TERRASSE 5.
1375 HØN.

Hvalstadveien 36C

Nabolaget Hvalstad - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	4 min 2.3 km
Billingstad skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	4 min 2.5 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 23 klasser	19 min 1.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	20 min 1.8 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	18 min 1.6 km
Holmen videregående skole 76 elever	20 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hvalstad stasjon Linje L1	4 min 0.3 km
Hvalstad Linje 270	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Hvalstad barnehage (1-5 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Solstad barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Asker (... 47 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hvalstad	15 min
Joker Vakås	19 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Holmen Senter	5 min
Apotek 1 Holmen	6 min
Holmensenteret Vinmonopol	5 min

SPORT

Hvalstad	3 min
Nesbru videregående	17 min
Asker Squash og Fitness	19 min
MOVA Nesbru	7 min

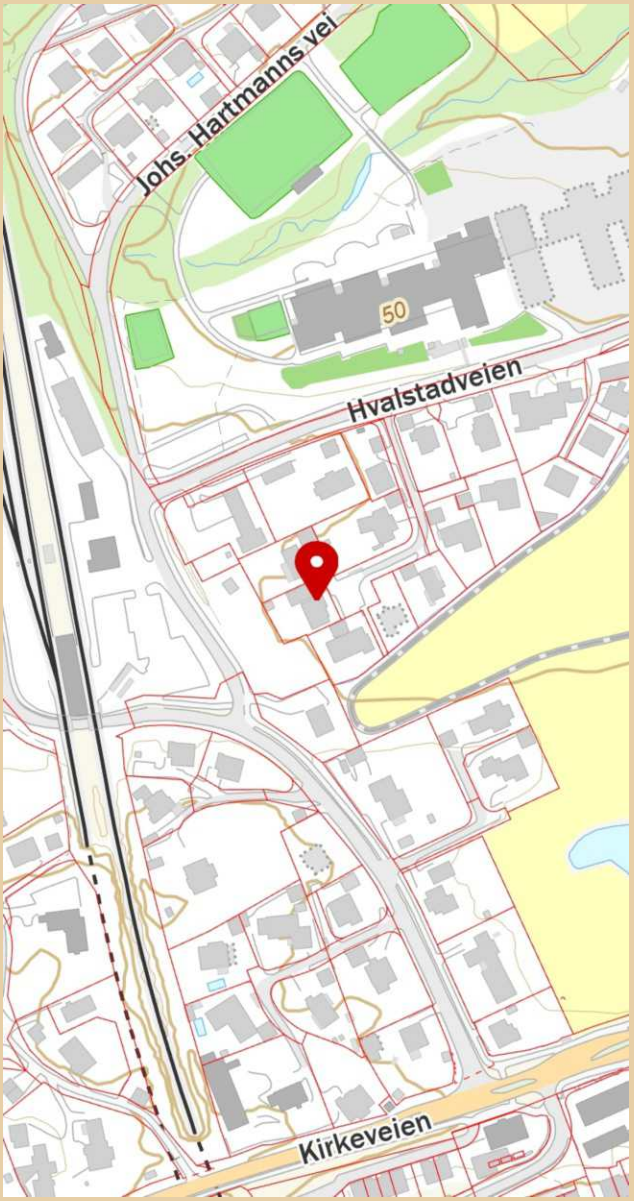
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hvalstadveien 36C, 1395 Hvalstad
Gnr. 33, Bnr. 147, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
7260034

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian F. Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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