NORDVIK

# Lønneveien 7

3 soverom | 192 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Lønneveien 7

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 32 | Om boligen |
| 43 | Nabolagsprofil |
| 46 | Tilstandsrapport |
| 70 | Egenerklæringsskjema |
| 78 | Andre vedlegg |
| 79 | Vedlegg |
| 93 | Kontaktinfo |
| 96 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 99 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 100 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 05.03.2026

# Nøkkelinformasjon



Enebolig med 3 soverom og 2 bad i rolig og barnevennlig nabolag. Dobbelgarasje m/lader. Pent opparbeidet tomt på 1 mål

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 990 000,-** |
| Omkostninger | **176 130,-** |
| Totalpris | **7 166 130,-** |
| BRA-i | **192 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1979** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Lønneveien 7

Her får du en enebolig beliggende rolig til i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Det er kort gangavstand til dagligvare, buss, barnehage og en moderne barneskole. Flotte turmuligheter på Aukeåsen og bademuligheter langs kysten. Ekspressbuss og hurtigbåt fra Slemmestad til Oslo gjør pendling enkelt.

Boligen har en sosial og åpen planløsning mellom stue, spisestue og kjøkken med store vindusflater. Kjøkkenet er fra HTH med medfølgende hvitevarer. Utenfor spisestuen er det en flott sydvestvendt uteplass, der deler av terrassen er innglasset.

Høydepunkter:

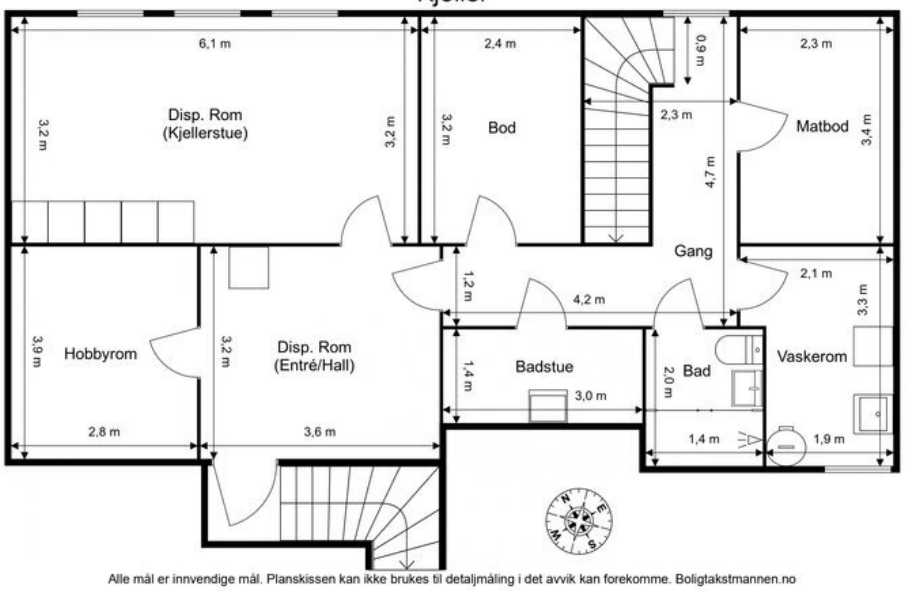
- 3 soverom samlet på ett plan
- 2 bad og separat vaskerom
- Hagestue og rikelig med plass i kjeller
- Peisovn og varmepumpe
- Flott tomt på over 1 mål
- Dobbelgarasje med lagringsplass og ladestasjon

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 122 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

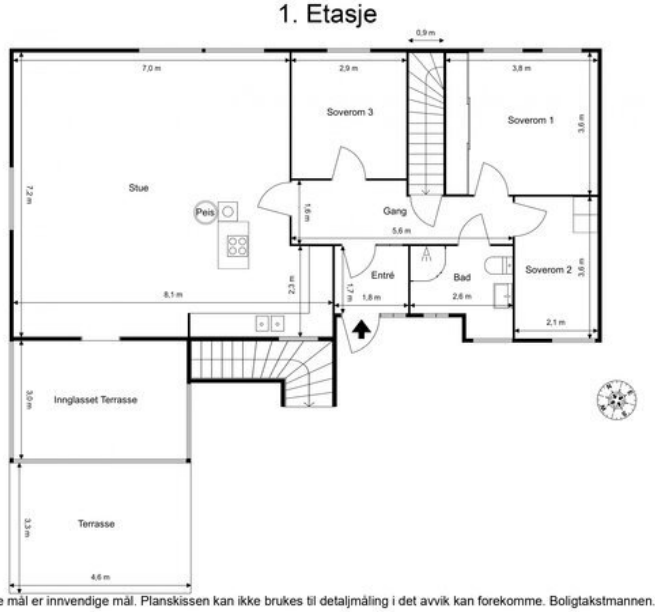
Lønneveien 7, 3472 Bødalen
Kjeller




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

BOLIGTAKSTMANNEN

Lønneveien 7, 3472 Bødalen
1. Etasje




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

**Kjeller**
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm


NORDIC MOODS










































TYLÖ


Miele
AEG





















# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
33-0127/25

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Lønneveien 7, 3472 BØDALEN
Gnr 237, bnr 419 i Asker kommune

**Selger**
Jan Erik Solberg

**Kjøpesum og omkostninger**
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 166 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 185 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1979

**Antall soverom**
3

**Arealer og innhold**
BRA-i: 192 kvm
BRA-e: 49 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 255 kvm
TBA: 15 kvm

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 87 kvm. Gang, matbod, vaskerom, bad, badstue, bod, entré/hall, hobbyrom og kjellerstue.
Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré, gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod bak garasje på ca. 2,8 kvm.
BRA-b: 14 kvm. Innglasset terrasse.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Dobbelgarasje.
Total BRA: 46 kvm.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 23.02.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjellerstue, hobbyrom og entré/trimrom i kjelleretasjen er ikke godkjent for varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

**Standard**
Entré i 1. etasje
Entréen er praktisk utformet med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko langs veggen. Rommet har adkomst videre inn til boligens gang og oppholdsrom. Gulvet er belagt med laminat, mens veggene har malte overflater og himlingen er utført med Takess.

Stue og spisestue
Stuen og spisestuen ligger i en åpen og romslig løsning med naturlig forbindelse til kjøkkenet. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Fra spisestuedelen er det utgang til terrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

I stuen er det god plass til en romslig sofagruppe, og rommet har også en sittekrok til noen gode stoler ved vinduene. Peisovnen er plassert mot kjøkkenet og fungerer som et naturlig samlingspunkt mellom sonene. Videre er det i 2023 montert varmepumpe for god og jevn oppvarming. Rommet har parkett på gulv, malte vegger og panel i himling.

Kjøkken
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stue og spisestue og er innredet med en HTH kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite, glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, og kjøkkenøyen gir gode arbeidsflater og sitteplass. Det er montert belysning under overskapene, og veggen mellom benkeplate og overskap er utført med glassplater.

Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom med dusj. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap og fryser. Det er også montert aquastopp.

Soverom
Boligen har tre soverom samlet i hovedetasjen, noe som gir en praktisk planløsning for familien.
Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, og har en stor skyvedørsgarderobe som strekker seg langs hele den ene veggen og gir rikelig med oppbevaringsplass. De to øvrige soverommene har gode størrelser og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Alle soverommene har parkett på gulv, malte vegger og Takess i himling.

Bad i 1. etasje
Badet i 1. etasje er fra 2008. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med belysning over og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Dusjsonen er etablert i hjørnet og har innfelte dusjdører i herdet glass. Badet har fliser på gulv og vegger samt panel i himling. Oppvarming skjer via varmekabler i gulv, og rommet har naturlig avtrekk.

Bad i kjelleretasje
Eldre bad i kjelleretasjen som er flislagt med fliser på både gulv og vegger. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, nytt blandebatteri og speil over. Servantskap, servant og blandebatteri ble montert i 2026. Videre er badet utstyrt med gulvmontert klosett og dusjsone med skyvedusjdør i herdet glass. Dusjveggen ble montert i 2025. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet, og rommet har naturlig ventilasjon.

I rommet ved siden av badet er det en egen badstue med ovn fra byggeår.

Vaskerom
Boligen har et separat vaskerom i kjelleretasjen. Rommet er innredet med vaskekum i stål med ettgreps blandingsbatteri samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har fliser på både gulv og vegger. Varmtvannsberederen er plassert her.

Kjellerstue
I kjelleretasjen er det innredet til en kjellerstue. Rommet er i dag innredet med sofaløsning til bruk som TV-stue. Det er også installert garderobeskap som gir praktisk oppbevaring. Gulvet har korkbelegg, veggene er kledd med malt panel og himlingen består av panel. Takhøyden er målt til ca. 2,24 meter. Rommet er ikke godkjent til varig opphold, se punkt om "Ferdigattest".

Lagringsplass
Boligen har godt med lagringsplass med to romslige boder i kjelleretasjen, samt et hobbyrom som og kan benyttes ved behov. Det er og et kaldloft med tilgang via takluke med skyvestige fra soverom 2, med gulv på midten av loftet.

**Parkering**
Parkering for to biler i egen dobbelgarasje. Videre er det gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen.

Det er montert ladestasjon for elbil i garasjen.

**Modernisering og påkostninger**
1982: Garasje ble oppført.

2002: Det ble bygd tak over terrasse.

2008: Baderom i 1 etg ble renovert. Membran ble lagt av Jørnsen Tak AS. Påstøp gulv og smøre membran vegg. Fliser på gulv og vegg, arbeid utført av ASO Bygg AS. Gangen i kjelleren ble flislagt. Nytt kjøkken ble installert. Innmaten i sikringsskap ble oppgradert.

2014: Boligen ble utvidet vestover med ca. 1,20 m. Yttervegg mot vest med bredde på 15 cm, mot resten av boligen som er på 10 cm. Den utvidende delen står på påler.

2016: Radonavsug ble montert i kjelleren.

2019: Det ble lagt ny taktekking med takstein både i bolig og garasjen.

2023: El-billader ble installert. Arbeidet ble gjennomført av selskapet Abicon AS. Vann og avløp ble utbedret i 2023 etter manglende vanntrykk, av selskapet Lekkasjesøk AS. Gravearbeider utført av Ivar Tanum AS. Varmepumpe ble installert i stuen.

2025: Overflatebehandling av takstein.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selger overtok eiendommen i februar 1979. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Membran lagt av Jørnsen Tak AS. Faktura og rapport ligger i Boligmappa. Påstøp gulv og smøre membran vegg. Lagt fliser på gulv og vegg med fuging. Utført av ASO Bygg AS, faktura og dokumentasjon ligger i Boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Membran utført av godkjent firma. Membran lagt av Jørnsen Tak AS. Faktura og rapport ligger i Boligmappa. Smøremembran vegg utført av ASO Bygg AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. ASO Bygg AS i 2008.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Egen innsats, og jeg har fag-mesterbrev og ing. utdannelse.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Utført som egeninnsats når det ble bygget i 1978. Har papirer som byggmester.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Ørnulf Wik AS og Abicon AS. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Røyken Elverks har hatt kontroll.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Abicon AS. Samsvarserklæring ligger i boligmappa og utført i mars 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Ble utbedret i 2023 etter manglende vanntrykk av Lekkasjesøk AS. Se rapport i Boligmappa Gravearbeider utført av Ivar Tanum AS. Sjekket hele avløpsanlegget og det hadde bra standard.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Egeninnsats med egen byggmester godkjennelse.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Koblet til offentlig vann, drensledning og kloakk.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Egen måling elektronisk. Har installert radon anlegg av godkjent firma. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Feier hadde noen kommentarer til strie på pipe i kjeller, men strien er fjernet og nå godkjent av feier.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Stoppekran ute og påkobling offentlig vannledning ble byttet i 2023 av godkjente firmaer. Var en forsikringssak. Spylte innvendige rør i 2023 av godkjent firma og ledninger godkjent etter kontroll. Ble utbedret i 2023 etter manglende vanntrykk av Lekkasjesøk AS. Se rapport i Boligmappa Gravearbeider utført av Ivar Tanum AS Sjekket hele avløpsanlegget og det hadde bra standard. Avløpsledning fra kjøkken har noe lavt fall og jeg har spylt det med høytrykk hvert 3-4 år de senere årene. Ble spylt av Lekkasjesøk AS i forbindelse med kontroll i 2023. Viktig å bruke bra med vann når det spyles ned kjøkkenvasken.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Det litt knirk i kjellertrapp.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Se pkt. 17.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Henviser til byggesøknader og ferdigattest av 6 juni 2016.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre

offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Det eksisterer reguleringsplan for området.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Ved store nedbørsmengder kommer det noe overflate vann fra en myr på oversiden av Lønneveien 9, hvor noe igjen ledes forbi huset mot vest og inn på Lønneveien 7 på vestsiden av garasje. det håndteres av overflaten i Lønneveien 7. Resten av vann fra myr ledes i drensrør til kummer i Lønneveien 9 og på overflaten i Lønneveien vei-renne mot øst og videre nedover Lønneveien mot Aukeveien. Det er litt telehiv på belegningsstein foran garasjen ute ved Lønneveien. Det går tilbake utover våren.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Henviser til pkt. 29 over. Det er varmekabel i hovedtrapp og i gulvplate i kjellernedgang utvendig.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt "Brannforebyggende elkontroll bolig" rapport av boligen. Konferer megler for kopi av rapport. Elektriske anlegget er kontrollert og ingen avvik funnet. Vik Elektriske AS som foretok kontrollen har kommet med forslag til forbedringer som følge:
- Bytte til stikkontakter med jord der det nå sitter stikkontakter uten jord. (Byttet til jordet kontakter i gang kjeller, etter anbefaling)
- Montere komfyrvakt foran platetoppen på kjøkkenet.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Johannes Barbantonis

**Byggemåte**
Enebolig over to plan, herav en kjelleretasje. Byggeår er 1979, og takstmann opplyser om at byggeperioden var 1977-1979. Kaldloft med tilgang via takluke med skyvestige fra soverom 2, med gulv på midten av loftet. Kaldloft er blitt ekstra isolert, nå med totalt ca. 25 cm isolasjon. Grunnmuren er oppført i leca og betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og ligende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken i 2008. Vannledninger av kobber. Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom. Det er montert frostfri utekran ved inngangstrapp, med stengekran innvendig i vaskerom. Sikringsskap med automatsikringer. Varmepumpe fra 2023. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2010 plassert på vaskerom.

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Eieren er tømrer og byggmester, og har selv utført flere av de byggetekniske oppføringer i boligen. Han bygde boligen selv med oppstart i 1977 og innflytting i 1979.

Garasjen er oppført i 1982 med støpt gulv, veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Motorisert garasjeport.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 14
TG-2: 12
TG-3: 0
TG-IU: 2

Følgende er kommentert med TG-2:
- Drenering: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Rom under terreng: Påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon.
- Vinduer og dører: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.
- Avløpsrør: Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Bad i 1. etasje: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Vaskerom: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Bad i kjeller:  Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. Rommet har kun naturlig avtrekk.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Skorstein over tak: Snødekt tak, ikke mulig å kontrollere skorstein over tak.
- Vaskerom: Manglende mulighet for hulltaking mot våtsone.

Til informasjon
Drenering fra byggeår utført med knotteplast med eternitt plater på utsiden. (eternitt platene er nedgravde, men det gjøres oppmerksom på at de inneholder asbest, derfor bør egnet metode benyttes hvis disse skulle fjernes i fremtiden).

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

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

**Innbo og løsøre**
Følgende medfølger ved salg:
- Markise på terrasse
- Løs stige til bruk for feier
- Gardinstenger
- Kjøleskap, fryseskap, stekeovn og keramisk koketopp med 4 plater på kjøkkenet
- Fryser under kjellertrapp
- Liten motorklipper til å klippe kanter med

Følgende kan medfølge mot et vederlag hvis ønskelig (må avtales med selger før overtagelse):
- Terrassevarmer
- Robotgressklipper med lader

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

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

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler på bad i 1. etasje, vaskerom og bad i kjeller. Videre er det varmekabler i følgende rom i kjeller; Gang, vaskerom, baderom, hobbyrom og kjellerstue. Det er montert peisovn og varmepumpe i stuen. Varmepumpen er fra 2023.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 28 239 kWh. Dette inkluderer lading av to elbiler. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 20 482,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

**Velavgift**
Kr 2 145,- pr. år
Boligen er tilknyttet Auke Vel. Velforeningen har ansvar for brøyting og strøing av den private veien, samt veilys. Øvrig vedlikehold dekkes av de 12 beboerne i gaten.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 14 888,- pr år. Dette er for fullverdi Ekstra forsikring.
- Alarm fra Verisure kr 665,- pr mnd.

- Tv og internett fra Altibox/Viken Fiber kr 1 509,- pr mnd.

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

**Formuesverdi**
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 419 901
Som sekundærbolig: kr 5 679 603

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**Forsikring**
Tryg
Polisenr: 7850797

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 016 kvm (Eiertomt)
Boligen har en tomt av god størrelse som er pent opparbeidet med store plenarealer, hekk, trær, busker og blomster. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein.

Fra spisestuen er det utgang til en svært hyggelig og solrik terrasseløsning mot sydvest, perfekt tilpasset ulike værforhold. Terrassen består av både en innglasset del og en åpen terrasseplatting, og har en samlet størrelse på ca. 29 kvm. Terrassen og taket er fra 2002 og innglassingen ble gjort i 2018.

Den innerste delen, på ca. 14 kvm., er innredet som en vinterhage med glassvegger og takoverbygg. Her kan man nyte uteplassen store deler av året, godt skjermet for vær og vind. Rommet gir plass til både sittegruppe og spiseplass, og fremstår som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom.

Fra vinterhagen er det videre adkomst til en åpen terrasseplatting på ca. 15 kvm., hvor det er god plass til utemøbler og grill. Terrassen har rekkverk i herdet glass.

Det er montert markise over deler av uteplassen, samt belysning og stikkontakt. Terrassen har direkte adkomst til hagen.

Selger forteller at du har sol på eiendommen fra rundt kl. 06 til 20 midtsommers.

**Adkomst**
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

**Radonmåling**
Selger opplyser om at det er montert eget radonanlegg i boligen, og at målingene er innenfor godkjent område. Radonavsug er montert i bod i kjeller.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig, barnevennlig og populært boligområde. Området er trygt og godt etablert, med mange barnefamilier og et trivelig bomiljø. For den turglade er det flotte turområder rett i nærheten. Om sommeren finnes det også gode bademuligheter langs kysten.

Dagligvarebutikk, bussholdeplass og barnehage ligger i kort gangavstand, og den nye barneskolen i området sto ferdig i 2021 har gode lekeområder og trygge omgivelser for barna. Rortunet handlesenter, som ligger ca. 3 kilometer unna, tilbyr et bredt utvalg av butikker, inkludert vinmonopol, matbutikk, post i butikk og apotek.

For de som er aktive, finnes det flere fotballbaner i nærheten, samt Røykenbadet, som åpnet i 2017 og tilbyr flere bassenger, klatrevegg, treningssenter, frisør og tannlege.

Fra Slemmestad går det ekspressbuss til Oslo, samt at du kan ta hurtigbåten til Aker Brygge, noe som gjør pendlerhverdagen enkel. Med bil tar det kun ca. 18 minutter til Asker sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige servicetjenester.

Intervju med selger
Selger beskriver området som rolig, trygt og hyggelig, med lite biltrafikk og en god blanding av familier, barn, ungdom og eldre. Det er et stabilt og inkluderende nabolag hvor man trives godt. Det som vil bli savnet mest er stillheten og den usjenerte og innglassede terrassen.

Turene på Aukeåsen trekkes frem som en klar favoritt, enten det er til fots, på sykkel eller ski.

Samtidig er det kort vei til det meste: fem minutter til buss og nærbutikk, trygg skolevei på ca. 15 minutter, fotballbane kun fire minutter unna og flotte turmuligheter i skog og mark innen ti minutter.

**Bebyggelse**
Nabolaget består av frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger.

**Skoler og barnehager**
Solbakken familiebarnehage
Maurtoppen barnehage
Sydskogen barnehage

Torvbråten barneskole
Slemmestad ungdomsskole

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.09.1983. Ferdigattesten gjelder for bolighuset.

Det foreligger byggetegninger av garasjen som er stemplet av kommunen 22.02.1982, samt byggetillatelse gitt 01.03.1982. Megler har ikke lyktes med å finne ferdigattest for garasje i kommunens arkiv. Garasjen er senere tilbygget med en bod i bakkant.

I 2002 ble terrassen flyttet til veggen mot sør. I den forbindelse ble det oppført overbygg over terrassen, samt at det ble satt satt inn terrassedør fra spisestuen der det tidligere var vindu. Av brev fra kommunen datert 27.08.2008 fremkommer det at det er et mindre byggearbeid som oppfyller kravene i den gamle plan- og bygningslovens §86a, og da kreves ikke ferdigattest for tiltaket.

Omkring 2014 ble huset utvidet rundt 1,2 meter mot vest, slik at stuen og spisestuen ble større. Det foreligger ferdigattest datert 06.06.2016.

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

Rommene i kjelleretasjen som i dag benyttes som entré/trimrom, hobbyrom og kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold. For at rommene lovlig skal kunne benyttes til bruk for varig opphold må det søkes om bruksendring. Kjellerstuen er byggemeldt som disponibelt rom, og entré/trimrom er byggemeldt som hobbyrom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Adkomst fra privat vei. Den private adkomstveien har ikke eget gårds- og bruksnummer og har ingen eier. Brøyting og strøing dekkes gjennom betaling av velavgift til Auke Vel. Øvrig vedlikehold dekkes av de 12 beboerne i gaten.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boliger i henhold til reguleringsplan Aukeområdet datert 24.06.1977.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

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

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

**Megler**
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

**Meglerforetaket**
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Lønneveien 7

Nabolaget Auke - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sydskogen skole (1-7 kl.)**<br>131 elever, 11 klasser | 20 min<br>1.3 km |
| **Torvbråten skole (1-7 kl.)**<br>241 elever, 14 klasser | 24 min<br>1.7 km |
| **Slemmestad ungdomsskole (8-10 ...**<br>344 elever, 24 klasser | 6 min<br>3.6 km |
| **Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>275 elever, 16 klasser | 10 min<br>6 km |
| **Hovedgården ungdomsskole (8-10...**<br>253 elever, 14 klasser | 9 min<br>6.7 km |
| **Røyken videregående skole**<br>820 elever | 11 min<br>7 km |
| **Asker videregående skole**<br>486 elever | 17 min<br>12.4 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Bødalen**<br>Linje 260, 260E | 4 min<br>0.4 km |
| **Heggedal stasjon**<br>Linje L1 | 11 min<br>7.7 km |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 11 min |

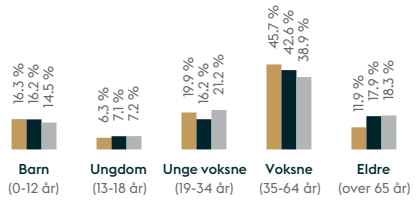
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Torvbråten Kanvas-barnehage (1...**<br>62 barn | 21 min<br>1.6 km |
| **Sydskogen barnehage (1-5 år)**<br>60 barn | 24 min<br>1.6 km |
| **Utforskeren Kanvas-barnehage (...**<br>82 barn | 7 min<br>3.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Bødalen** | 6 min |
| **Kiwi Rortunet** | 5 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Auke | 591 | 231 |
| Slemmestad og omegn | 9 093 | 3 863 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

### Naboskapet
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

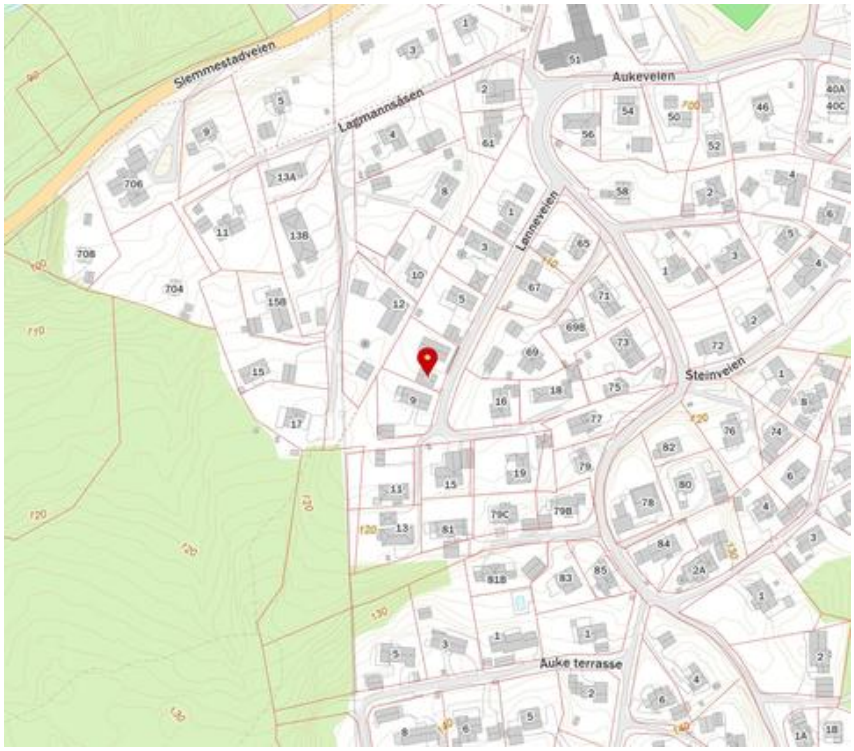
## Sport

| | |
|---|---|
| Bødalen idrettsplass | 4 min |
| Bif-huset | 5 min |
| SATS Slemmestad | 5 min |
| Aktiv Fysioterapi og Trening | 6 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

### Støynivået
Lite støynivå 85/100

### Gateparkering
Lett 82/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024


RORTUNET




KIWI
mini
pris
7-23





# Lønneveien 7
# 3472 BØDALEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1979 |
| Enebolig BRA: | 209 $m^2$ |
| Enebolig BRA-i: | 192 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 255 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 192 $m^2$ |
| Rapportdato: | 23.2.2026 (Gyldig til 23.2.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 14 | 12 | 0 | 2 |

Supertakst

GNR: 237 BNR: 419

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Lønneveien 7
3472 Bødalen

# 1. Tilstandsgradene

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39647

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Drenering | Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. |
| Rom under terreng | Påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon. |
| Vinduer og dører | Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). |
| Yttervegger | Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. |
| Avløpsrør | Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år. |
| Vannledninger | Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. |
| Våtrom: Baderom 1 etg. - Membran, tettesjikt og sluk | Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. |
| Våtrom: Baderom 1 etg. - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. |
| Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk | Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. |
| Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. |
| Våtrom: Baderom kjeller. - Membran, tettesjikt og sluk | Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. |
| Våtrom: Baderom kjeller. - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig avtrekk. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Skorstein over tak | Snødekt tak, ikke mulig å kontrollere skorstein over tak. |
| Våtrom: Vaskerom | TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking mot våtsone. |

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **3.2.2026** | **23.2.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Jan Erik Solberg** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Inger Solberg** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Om bygningssakkyndig:**

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

**Egne premisser:**

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

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Lønneveien 7, 3472 Bødalen** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3203** | Gårdsnr: | **237** | Bruksnr: | **419** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0101** | | |

Byggeår: **1979** - Byggeperioden var 1977-1979. Boligen ble renovert i 2008.
Boligtype: **Enebolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Grunnmuren er oppført i leca og betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og ligende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.
Eieren er tømrer og byggmester, og har selv utført flere av de byggetekniske oppføringer i boligen. Han bygde boligen selv med oppstart i 1977 og innflytting i 1979. Det er installert varmekabler i trappen ved inngangspartiet og i platå ved trappa til inngangspartiet til kjelleren. Varmekabler i baderom og i følgende rom i kjelleren: Gang, vaskerom, baderom, hobbyrom samt disponibelt rom. Det registreres noe knirk i kjellertrapp.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 1982 | Garasje ble oppført. | Ja |
| 2002 | Det ble bygd tak over terrasse. | Ja |
| 2008 | Baderom i 1 etg ble renovert. Membran ble lagt av Jørnsen Tak AS. Påstøp gulv og smøre membran vegg. Fliser på gulv og vegg, arbeid utført av ASO Bygg AS. Gangen i kjelleren ble flislagt. Nytt kjøkken ble installert. Innmaten i sikringsskap ble oppgradert. | Ja |
| 2014 | Boligen ble utvidet vestover med ca. 1,20 m. Yttervegg mot vest med bredde på 15 cm, mot resten av boligen som er på 10 cm. Den utvidende delen står på påler. | Ja |

| | | |
|---|---|---|
| 2016 | Radonavsug ble montert i kjelleren. | Ja |
| 2019 | Det ble lagt ny taktekking med takstein både i bolig og garasjen. | Ja |
| 2023 | El-billader ble installert. Arbeidet ble gjennomført av selskapet Abicon AS. Vann og avløp ble utbedret i 2023 etter manglende vanntrykk, av selskapet Lekkasjesøk AS. Gravearbeider utført av Ivar Tanum AS. Varmepumpe ble installert i stuen. | Ja |
| 2025 | Overflatebehandling av takstein. | Ja |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 209 | 192 | 3 | 14 | 15 |
| Garasje | 46 | 0 | 46 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **255** | **192** | **49** | **14** | **15** |

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kjeller** | **87** | **87**<br>Romfordeling:<br>Gang, matbod, vaskerom, baderom, badstue, bod, disp. rom (entre/hall), hobbyrom og disp. rom (kjellerstue). | **0** | **0** | **0** |
| **1. etasje** | **122** | **105**<br>Romfordeling:<br>Entre, gang, baderom, kjøkken, stue og 3 soverom. | **3**<br>Romfordeling:<br>Utvendig bod. | **14** | **15** |
| **Totalt m²** | **209** | **192** | **3** | **14** | **15** |

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | **46** | **0** | **46**<br>Romfordeling:<br>Dobbelgarasje med bod i bakkant. Frittstående dobbelgarasje med motorisert, dobbel garasjeport. Grunnmuren er støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **46** | **0** | **46** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Det er etablert en frittstående garasje på ca. 46 m2. Det er oppført en utebod i bakkant av garasjen på ca. 2,8 m2. Kaldloft med tilgang via takluke med skyvestige fra soverom 2, med gulv på midten av loftet. Kaldloft er blitt ekstra isolert, nå med totalt ca. 25 cm isolasjon. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Eiet tomt på 1.017,64 m2.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |

Drenering fra byggeår utført med knotteplast med eternitt plater på utsiden. (eternitt platene er nedgravde, men det gjøres oppmerksom på at de inneholder asbest, derfor bør egnet metode benyttes hvis disse skulle fjernes i fremtiden).

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

**Oppsummering av drenering** **TG-2**

Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fukt relaterte følgeskader over tid. Matbod i kjelleren er eneste rom som ikke er isolert, dette var med mening for at rommet skulle holde et lavere temperatur og kunne brukes som matbod. Tomten er snødekt og terrengforhold kunne dermed ikke kontrolleres på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble målt etter fukt flere steder i rom under terreng uten at det ga utslag, med unntak av matboden. Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater det for å kontrollere om tomten har fall bort fra grunnmuren, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader.

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av fjell |
| Type grunnmur i kjeller | Lettklinker (lecastein eller lign), Betong |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-1**

## 6.3 Rom under terreng



Hulltaking med fuktmåling i utforende yttervegg under terreng (disp. rom) viser fuktverdier under grenseverdier på fukt på 20%.




Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng i rom uten isolasjon (matbod i kjelleren) viser fukt.

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |

Et stort hobbyrom ble i delt i to nye rom, en ny hobbyrom og et disponibelt rom som har direkte utgang til terreng via utetrapp.

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

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det registreres ikke tegn til fukt i overflater ved overgang gulv/yttervegg i rom under terreng. Eneste rom som eieren med vilje ikke har isolert er matbod i kjelleren som er, siden byggeår, blitt benyttet som matbod. I og med rommet er uisolert holder den alltid en lavere temperatur enn resten av samtlige rom under terreng. Fuktmålingene i muroverflater til matbod kan også skyldes på kapillært sug fra bakken iom rommet ikke har noe membran eller plast under grunnmuren. Det ble ikke registrert fukt eller forhøyde fuktverdier andre steder i rom under terreng.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det påviste fuktnivå på matboden gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader som er en konsekvens av fuktgjennomtregning i vegger og grunnmur. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Ønsker man å isolere matboden må denne dreneres på enten utsiden eller isoleres på innsiden ved f. eks.  forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.  Eieren opplyser om at "matboden har fungert bra siden 1979 og det ble ikke registrert noe fukt i rommet. På overflater av treverk eller organiske varer som er oppbevart der, er det ikke registrert fukt, mugg eller sopp".




Fuktmåling i overflater til utforende vegger i rom under terreng viser ikke forhøyde fuktverdier.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

| Type | Terrasse |
|---|---|

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse som består av en innglasset og en åpen del. Terrassen er med tilgang fra stuen og terreng. Delen mot bygget er under tak og innglasset, gulvet er teppebelagt over trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk i herdet glass i den åpne terrasse delen. Terrassen er på totalt ca. 29 m2, hvor innglasset delen er på ca. 14 m2. Det er installert utelys og dobbel stikkontakt.

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Terrassen og tak over terrassen ble bygd i 2002. Deler av terrassen ble innglasset i 2018.

| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
|---|---|
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.5 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
|---|

Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdører i tre. Innvendige dører er kompaktdører med slette dørblader, med glass i dør fra vindfang og dør gang til stue.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Balkongdør er med 3-lags glass fra 1988, vinduene mot vest er med 2-lags glass fra 2008, resten av vinduene er med 3-lags glass fra byggeår. Glass til vinduene på soverom1 og soverom2 ble byttet ut med 3-lags isolerglass i 2021 (kun glass ikke vinduer). Inngangsdøren til kjelleren er fra 2002. Alle dørene i 1 etasje ble i følge eier byttet i 2008.

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år) fra 1988. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er etter min mening ikke behov for umiddelbare utskifting av glass eller vinduer, men flere av vinduene er fra byggeår og har etter hvert mistet en god del av sin isolasjonsevne.

## 6.6 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Bordkledning, Liggende kledning, Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Gavlvegg mot vest ble utvidet i 2008 og står på påler. Denne veggen opplyser eieren er på 15 cm, resten av yttervegger i boligen er på 10 cm. I gulvbjelkelag over terreng er det 20+5 cm isolasjon, i tillegg opplyser eieren at hele bjelkelaget mellom kjeller og 1 etasje er isolert. Yttervegger ble sist overflatebehandlet i 2023.

| | |
|---|---|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

**Oppsummering av yttervegger** **TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, en løsning som var godkjent ved byggeår. Dette har medført stedvis redusert lufting.

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å montere musebånd. |

## 6.7 Skorstein over tak

| | |
| --- | --- |
| Inspisert fra | Fra bakken |

| Totalvurdering av skorstein over tak | TG-IU |
| --- | --- |
| Det var mye snø på taket på befaringsdagen uten mulighet for å kontrollere skorstein over tak. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Eieren opplyser om at pipe er isolert med 5 cm hard steinull og beslått med blikk utvendig, og takhatt på toppen. Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater det, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere uforutsette kostnader. |

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

| | |
| --- | --- |
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type loft | Kaldtloft |
| Utvendig inspeksjon | Fra bakken |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

| Totalvurdering av takkonstruksjon og loft | TG-1 |
| --- | --- |
| Loft med adkomst via luke med skyvestige fra soverom 2. Det er ikke antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i undertak og rundt takgjennomføringer. | |

## 6.9 Taktekking

| | |
| --- | --- |
| Type takkonstruksjon | Saltak |

| | |
|---|---|
| Type tekking | Takstein |
| Taket til både hus og garasje ble i 2009 tekket med takstein. | |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det ble i 2025 gjennomført vask og impregnering av takstein, av selskapet Rene hus AS. | |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Ikke kontrollert |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av taktekking** | **TG-1** |
| Taktekking kunne ikke inspiseres pga snø. TG1 gis ut fra alder og informasjon fra eieren. | |

## 6.10 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |
| HTH kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite glatte fronter og kjøkkenøy. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Glassplater mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt. | |

### Avtrekk

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

## 6.11 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Det foreligger opprinnelig ferdigattest datert 23.09.1983. Ny ferdigattest for renovering og endring av boligen ble utstedt 06.06.2016. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Nei |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |
| Det er montert snøfangere på alle sider av huset og garasjen. Det henger en godkjent stige på garasjen og det er montert trinn på tak opp til pipe for feier. | |

## 6.12 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken i 2008. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-2 |
|---|---|

Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Eieren opplyser om følgende: Spylte innvendige rør i 2023 av godkjent firma og ledninger godkjent etter kontroll. Ble utbedret i 2023 etter manglende vanntrykk av Lekkasjesøk AS. Gravearbeider utført av Ivar Tanum AS. De kontrollerte hele avløpsanlegget og det hadde bra standard.
Avløpsledning fra kjøkken har noe lavt fall og jeg har spylt det med høytrykk hvert 3-4 år de senere årene. Ble spylt av Lekkasjesøk AS i forbindelse med kontroll i 2023. Viktig å gjennomføre slik spyling hvert 3-4 år og like viktig å bruke bra med vann når det sendes i avløp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.13 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det er montert frostfri utekran ved inngangstrapp, med stengekran innvendig i vaskerom. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|

Innvendige vannrør er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Eieren informerer om at det ble skiftet anboringsklammer og ny plastledning til og med ny stoppekran. Ny stoppekran ute og inne ble montert av Lekkasjesøk AS i 2023. Det er elektronisk avlesning av vannforbruk. Hovedstoppekran fra 2023 i vaskerom ble testet og den fungerer som tiltenkt. Lokal stoppekran og stakeluke for kjøkkenet er plassert i gangen i kjelleren.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Eieren informerer om at stoppekran ute og påkobling til offentlig vannledning ble byttet i 2023 som en forsikringssak.

## 6.14 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse sikringsskap.



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Ja |

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en brannforebyggende el-kontroll utført iht. følgende standarder: FEA/Rødboka, NEK 400:2006, NEK 400:2022. Det ble i følge rapporten ikke konstatert noe avvik i anlegget. Kontrollen er datert 18.02.2026 og ble gjennomført av selskapet Vik Elektriske AS.

Eget sikringsskap med kursfortegnelse i garasjen.

## 6.15 Varmesentral



Varmepumpe plassert i stuen.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Anlegget ble installert i 2023. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| 2025 | |
| **Totalvurdering av varmesentral** | **TG-0** |

## 6.16 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2010 | |
| Størrelse | |
| 198 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-1** |

## 6.17 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
|---|---|

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og luftventiler på yttervegg, samt naturlig avsug gjennom tak. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

## 6.18 Våtrom: Baderom 1 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Baderommet ble renovert i 2008.

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

| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |
|---|---|

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |

| | |
|---|---|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

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

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

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv.

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

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

Eieren opplyser at det ikke ble påført membran i sisternekasse til vegghengt klosett, men det er installert waterguard med direkte alarm tilknyttet til vaktselskap. Denne er tilgjengelig gjennom inspeksjonsluke fra soverom 2 rett bak sisternekasse.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

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

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

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

### Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

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

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |
| Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen. | |

## 6.19 Våtrom: Vaskerom



Sluk plassert i området under vaskekum.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. | |

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

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Det er etablert vaskerom med ettgreps blandebatteri og opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Varmtvannsbereder, vannmåler og stoppekran er plassert på rommet. |

| | |
| --- | --- |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Naturlig |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |

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

| Anbefalte tiltak ventilasjon |
| --- |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. |

### Fuktmåling

| | |
| --- | --- |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-IU** |

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

### Dokumentasjon

| | |
| --- | --- |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.20 Våtrom: Baderom kjeller.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

### Overflate

| Beskrivelse av overflate | |
|---|---|
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Dusjvegg montert i 2025, nytt servantskap, servant og blandebatteri montert i 2026. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### Membran, tettesjikt og sluk

| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
|---|---|
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. | |
| **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** | |
| Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales. | |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Det er etablert servantskap med nedfelt servant, gulvmontert klosett og dusjsone med skyvedusjdør i herdet glass. Varmekabler i gulv. |

| | |
| --- | --- |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Naturlig |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |

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

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

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

### Fuktmåling

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

### Dokumentasjon

| | |
| --- | --- |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.21 Kommentar overflate vann.

| Beskrivelse |
| --- |
| Eieren opplyser om følgende: "Ved store nedbørsmengder kommer det noe overflate vann fra en myr på oversiden av Lønneveien 9, hvor noe igjen ledes forbi huset mot vest og inn på Lønneveien 7 på vestsiden av garasje. det håndteres av overflaten i Lønneveien 7. Resten av vann fra myr ledes i drensrør til kummer i Lønneveien 9 og på overflaten i Lønneveien vei-renne mot øst og videre nedover Lønneveien mot Aukeveien. Det er litt telehiv på belegningsstein foran garasjen ute ved Lønneveien. Det går tilbake utover våren." |

## 6.22 Radon




Radon avtrekk montert i kjelleren.

Beskrivelse

Det er installert radon avsug i bod i kjelleren.

## 6.23 Badstue

Beskrivelse

Det er etablert badstue i kjelleren. Innredning og ovn er fra byggeår.

## 6.24 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Enebolig

**Kjeller**




**1. etasje**



# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Jan Erik Solberg | 9578-5991-4-3247608 | 2026-03-03 18:08:26 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0127/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Lønneveien 7, 3472 BØDALEN

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Jan Erik Solberg

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. februar 1979

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 7850797
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Membran lagt av Jørnsen Tak AS. Faktura og rapport ligger i boligmappa. Påstøp gulv og smøre membran vegg. Lagt fliser på gulv og vegg med fuging. Utført av ASO Bygg AS, faktura og dokumentasjon ligger i boligmappa.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Membran utført av godkjent firma. Membran lagt av Jørnsen Tak AS. Faktura og rapport ligge ri boligmappa. Smøremembran vegg utført av ASO Bygg AS

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** ASO Bygg AS i 2008

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Egen innsats, og jeg har fag-mesterbrev og ing. utdannelse.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Utført som egeninnsats når det ble bygget i 1978. Har papirer som byggmester.

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ørnulf Wik AS og Abicon AS. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Røyken Elverks har hatt kontroll.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Abicon AS. Samsvarserklæring ligger i boligmappa og utført i mars 2023.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ble utbedret i 2023 etter manglende vanntrykk av Lekkasjesøk AS. Se rapport i Boligmappa Gravearbeider utført av Ivar Tanum AS. Sjekket hele avløpsanlegget og det hadde bra standard.

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Egeninnsats med egen byggmester godkjennelse

---

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

Ja

**Beskriv:** Koblet til offentlig vann, drensledning og kloakk.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Egen måling elektronisk. Har installert radon anlegg av godkjent firma. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Feier hadde noen kommentarer til strie på pipe i kjeller, men strien er fjernet og nå godkjent av feier.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Stoppekran ute og påkobling offentlig vannledning ble byttet i 2023 av godkjente firmaer. Var en forsikringssak. Spylte innvendige rør i 2023 av godkjent firma og ledninger godkjent etter kontroll. Ble utbedret i 2023 etter manglende vanntrykk av Lekkasjesøk AS. Se rapport i Boligmappa Gravearbeider utført av Ivar Tanum AS Sjekket hele avløpsanlegget og det hadde bra standard. Avløpsledning fra kjøkken har noe lavt fall og jeg har spylt det med høytrykk hvert 3-4 år de senere årene. Ble spylt av Lekkasjesøk AS i forbindelse med kontroll i 2023. Viktig å bruke bra med vann når det spyles ned kjøkkenvasken.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det litt knirk i kjellertrapp.

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Se pkt. 17

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Henviser til byggesøknader og ferdigattest av 6 juni 2016

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det eksisterer reguleringsplan for området

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Ved store nedbørsmengder kommer det noe overflate vann fra en myr på oversiden av Lønneveien 9, hvor noe igjen ledes forbi huset mot vest og inn på Lønneveien 7 på vestsiden av garasje. det håndteres av overflaten i Lønneveien 7. Resten av vann fra myr ledes i drensrør til kummer i Lønneveien 9 og på overflaten i Lønneveien vei-renne mot øst og videre nedover Lønneveien mot Aukeveien. Det er litt telehiv på belegningsstein foran garasjen ute ved Lønneveien. Det går tilbake utover våren.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Henviser til pkt. 29 over. Det er varmekabel i hovedtrapp og i gulvplate i kjellernedgang utvendig.

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 33-0127/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Jan Erik Solberg** | **2026-03-03** |

Identifikasjon

Jan Erik Solberg

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Lønneveien 7, 3472 BØDALEN** | |
| Dato for energimerking<br>**12.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-258872** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**161003271** |
| Gårdsnummer<br>**237** | Bruksnummer<br>**419** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1978** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**200,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**192,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## 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<br>**197,52 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**218,48 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**45 169 kWh** |

# FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| Lønnevn. 5 Dalbø | | | Gnr. 37 bnr. 419 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr** |
| Nybygg | Våningshus | 8/9-77 | 16/12-77 | 2326/77 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Jan Erik Solberg | | Lønnevn. 5, 3472 Dalbø | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| d.s. | | | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| d.s. | | | | |

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.

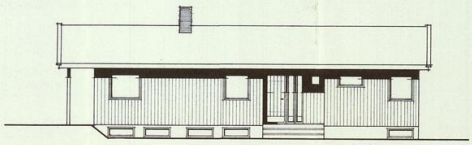
Ev. merknader:

| Sted og dato | | Stempel | |
|---|---|---|---|
| Røyken bygningsvesen | 23/9-83. | | K. Sivertsen<br>Underskrift |

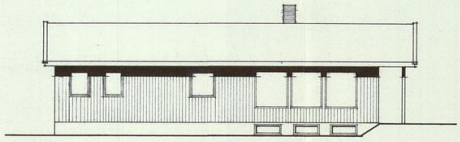
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

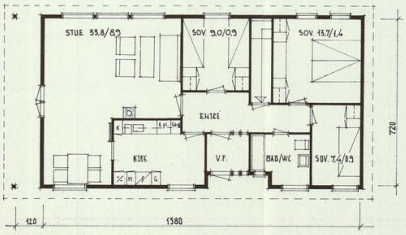
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



FASADE MOT SYD



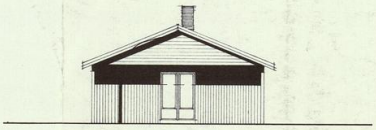
FASADE MOT NORD



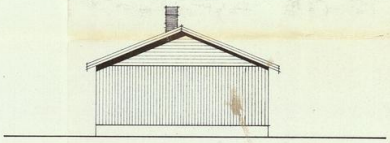

PLAN 1.ETASJE

BOLIGFLATE 97,5 M²

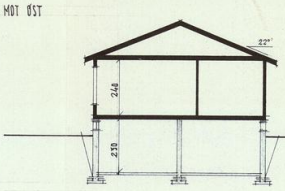
LEIEAREAL 95,5 M²



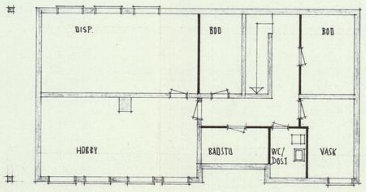
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST




SNITT




PLAN KJELLER

RØYKEN BYGNINGSRÅD
16/12 1977 . Søk nr. 1340/77
ARKIV
RØYKEN BYGNINGSRÅD
26 9 1977 . Søk nr. 335/77
BYGNINGSVESENET I RØYKEN
6960 14.7.77
339/77

PROSJEKT Jan Erik Solberg

FELT GÅRDS NR. 37 BRUKS NR. 351/2

TEGNING OMFATTER

MÅL 1:100 DATO TEGNET AV KONTROLL

PROSJEKT NR. GRUPPE NUMR. NR. REV.

TEGN. NR.

A.s Terrikopi. 1003. A 2. HD 2. 11-76. Sentrum Trykkeri.

# BYGGETILLATELSE

**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93**

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) | |
|---|---|---|---|---|
| Lønnevn. 5 , Auke | | | Gnr. 37, bnr. 419 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Garasje | 28/1-82 | 22/2-82 | 2028/82 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Jan Erik Solberg | | Lønnevn. 5, 3472 DALBØ | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| d.s. | | | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| | | | | |

**Merknader:**

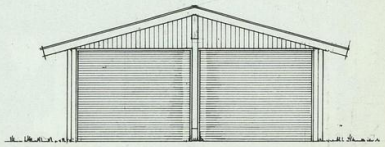
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

| Sted og dato | | Stempel |
|---|---|---|
| Røyken bygningsvesen | 1382 | Underskrift |

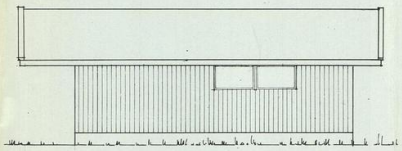
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

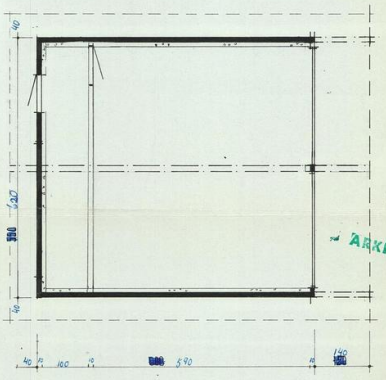
Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-77



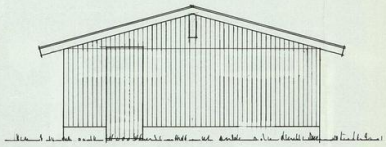
FASADE MOT A



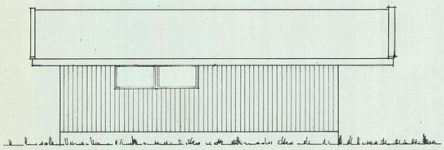
FASADE MOT B



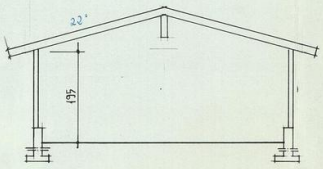

GARASJEPLAN



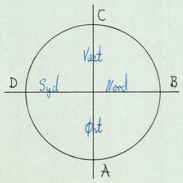
FASADE MOT C

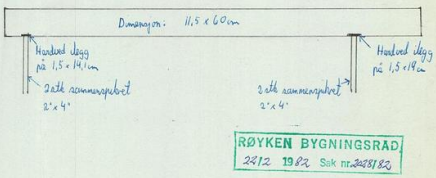


FASADE MOT D




SNITT



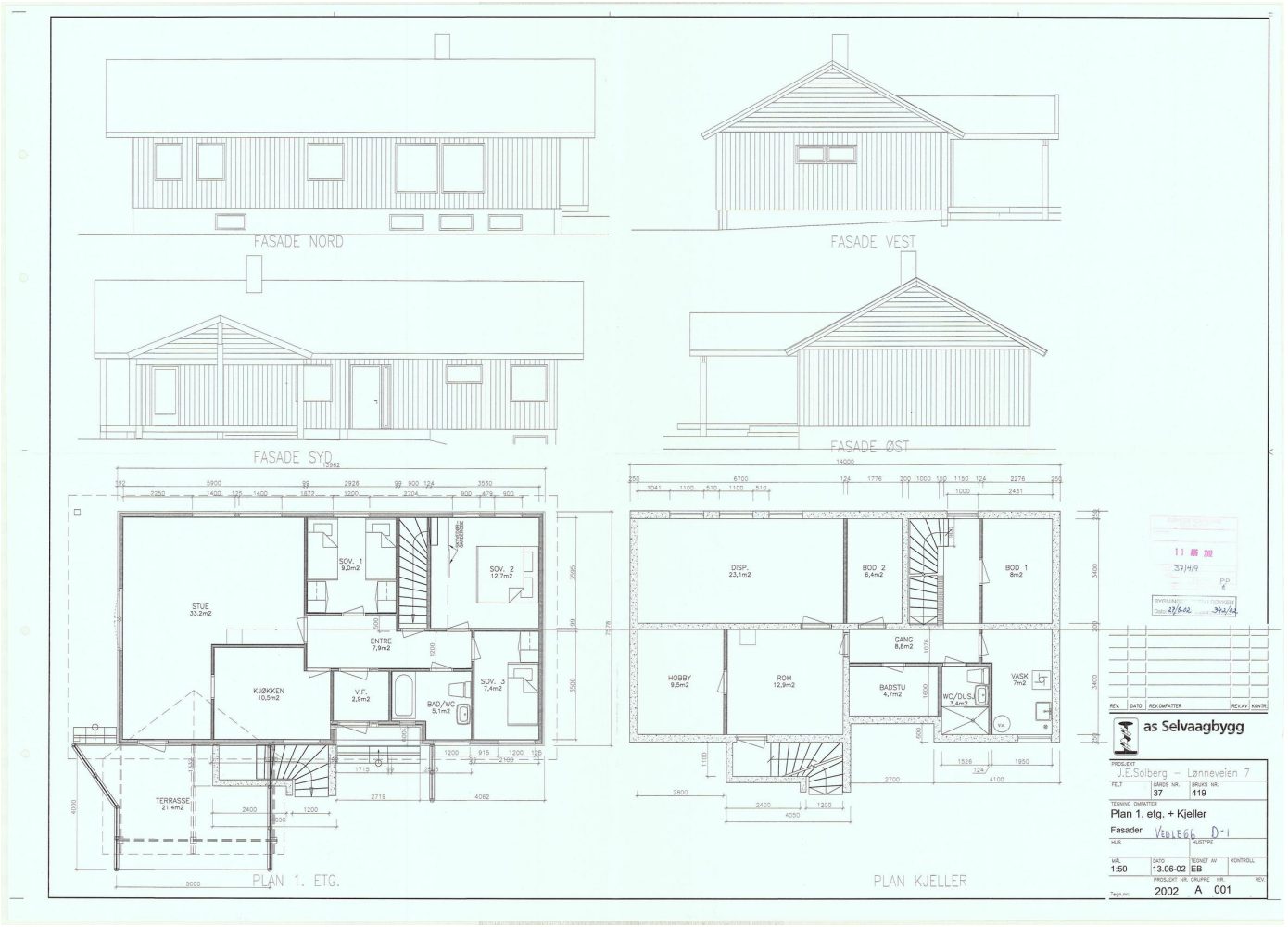

28. JAN. 1982
23/82

RØYKEN BYGNINGSRÅD
28/12 1982 Sak nr. 3428/82

| | |
|---|---|
| GÅRDS NR. 37 | BRUKS NR. 4/9 |
| TEGN. OMFATTER: PLANER, SNITT OG FASADER | |
| M= 1:50 | DATO 3-11-76 |
| TEGN. NR. 02 | |

Jan Erik Saltbrg

A.s Tønsbergs Trykkeri


FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE SYD
FASADE ØST
STUE 33,2m2
SOV. 1 9,0m2
SOV. 2 12,7m2
ENTRE 7,9m2
KJØKKEN 10,5m2
V.F. 2,8m2
BAD/WC 5,1m2
SOV. 3 7,4m2
TERRASSE 21,4m2
PLAN 1. ETG.
DISP. 23,1m2
BOD 2 6,4m2
BOD 1 8m2
GANG 8,8m2
HOBBY 9,5m2
ROM 12,9m2
BADSTU 4,7m2
WC/DUS. 3,4m2
VASK 7m2
PLAN KJELLER
11 MAI 2002
37/419
BYGNINGSKONTROLLEN
Dato 27/5-02
as Selvaagbygg
PROSJEKT
J.E.Solberg – Lønneveien 7
FELT 37
GNR/B NR. 419
TEGNING OMFATTER
Plan 1. etg. + Kjeller
Fasader VEDLEGG D-1
HUS
HUSTYPE
MÅL 1:50
DATO 13.06-02
TEGNET AV EB
KONTROLL
PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
2002 A 001
Tegn.nr.

# RØYKEN KOMMUNE
**Teknisk etat**
**Bygg- og oppmålingsavdelingen**

ARKI

Jan-Erik Solberg
Lønneveien 7
3472 BØDALEN

| Arkivkode | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| GNR 37/419 | S.nr: 02/02744 Sbh: PP<br>L.nr.: 017139/02 | | 27.08.2002 |

## MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID
## GNR/BNR 37/419

| | |
|---|---|
| BYGGEPLASS: Lønneveien 7, 3472 Bødalen | SAK NR.: DS 0342/02 |
| ARBEIDETS ART: Tilbygg, 20 m² | |
| TILTAKSHAVER: | SØKNAD MOTTATT: 13.08.2002 |
| ANSVARLIG SØKER: Jan-Erik Solberg | |

Under henvisning til Deres melding mottatt 13.08.02 bekreftes herved at vilkårene for behandling etter plan- og bygningslovens § 86 a er til stede.
Det kan opplyses at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at bygningsvesenet ikke har innvendinger mot planene.

Arbeidet godkjennes med dette og kan derfor settes i gang.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med gjeldende plan- og bygningslov, byggeforskrifter, kommunale vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Reglene om minsteavstand fra vei og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlige bestemmelser om avstander til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving. Dersom det er tvil, ta for sikkerhets skyld kontakt med Elverket, Televerket, kommunens ingeniørvesen eller andre som måtte ha slike anlegg i nærheten.

Rådhuset
3440 Røyken
Telefon: 31 29 60 00
Telefax: 31 28 32 99
Bankgiro: 7137.05.00112
ORG.NR.: 938 709 866 MVA

Vedlagt følger regning for behandlingsgebyr. Gebyret skal være innbetalt før arbeidet settes i gang.

Oppmålingsvesenet kontaktes for salingskontroll. Jfr. vedlagte orientering.

Med hilsen

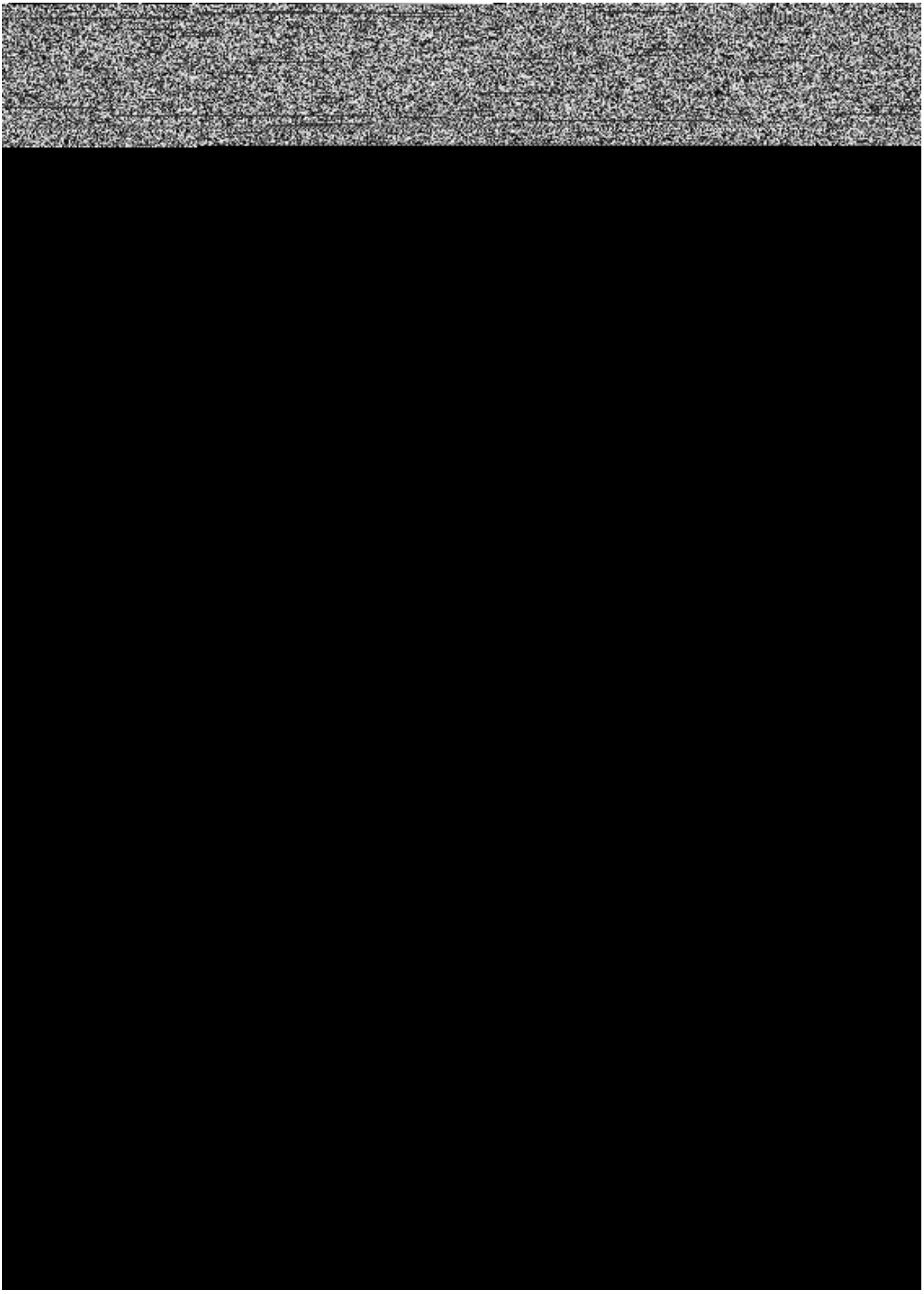
Per Prestrønning
bygningssjef

| | |
|---|---|
| Behandlingsgebyr | Kr 1.325,- |
| Plasseringsgebyr | Kr 1.050,- |
| | Kr 2.375,- |

Rådhuset
3440 Røyken

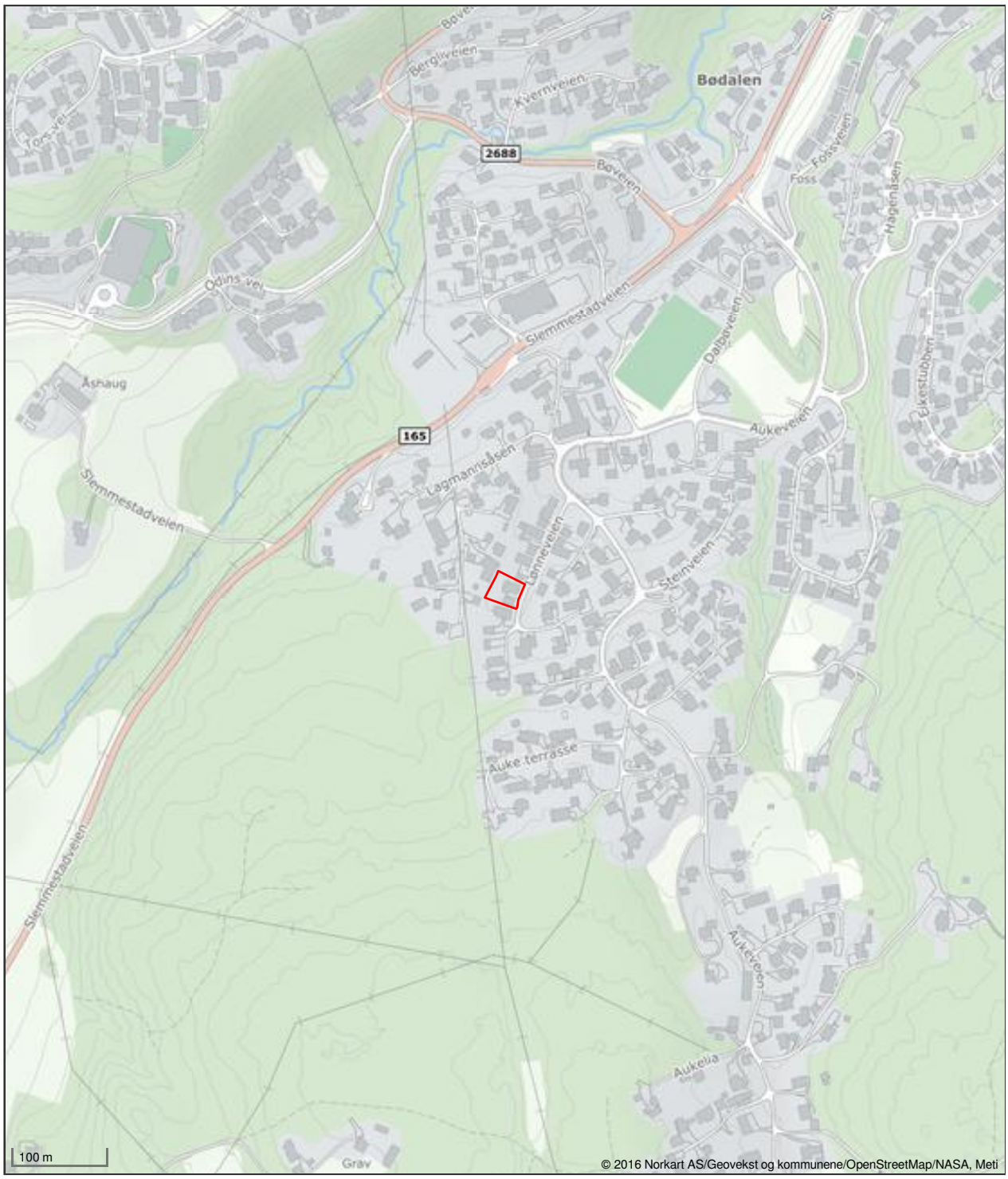
Telefon: 31 29 60 00
Telefax: 31 28 32 99

Bankgiro: 7137.05.00112
ORG.NR.: 938 709 866 MVA



Utskriftsdato: 05.02.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 237/419//




*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

# Grunnkart

Eiendom: 237/419
Adresse: Lønneveien 7
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

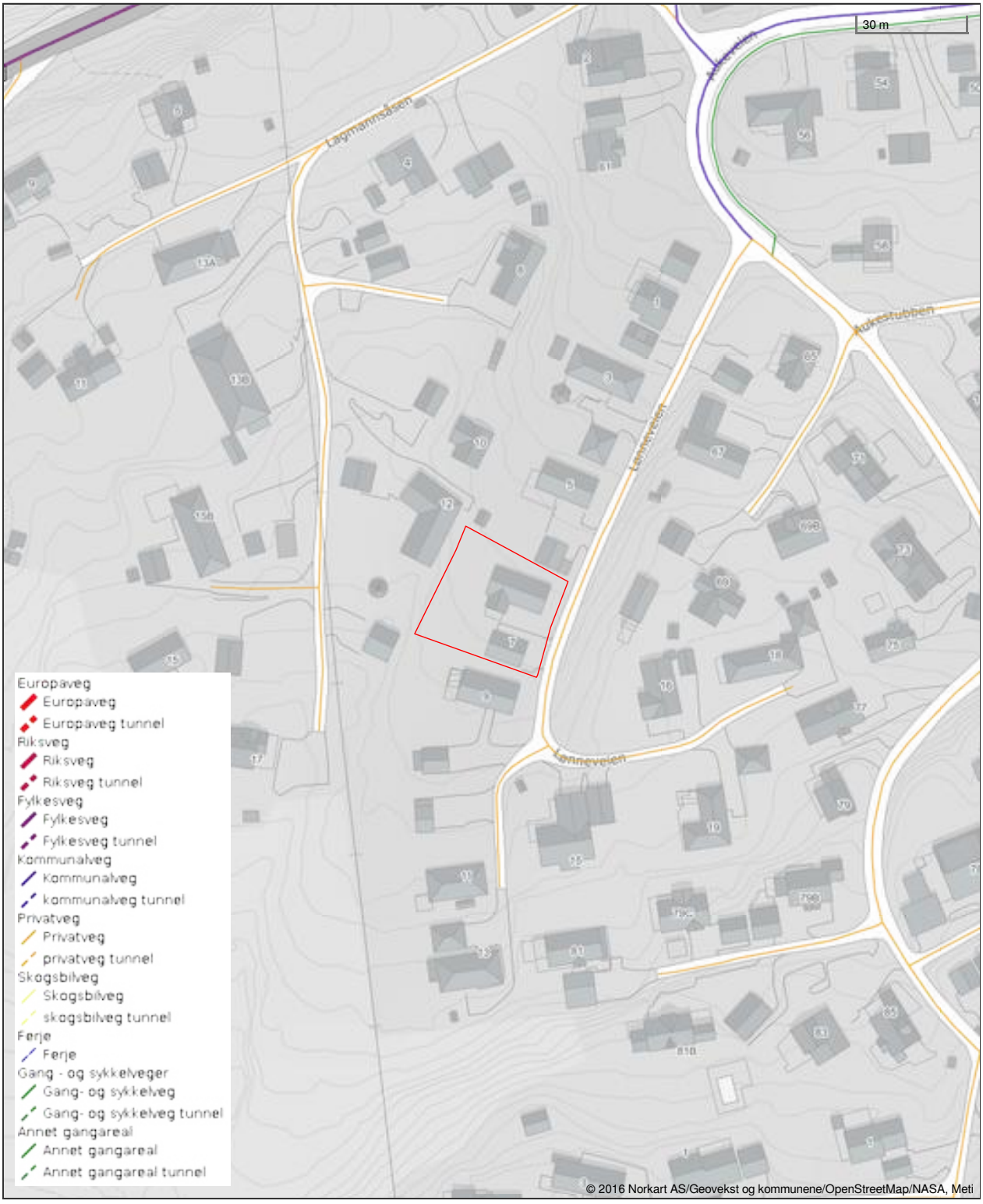
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 05.02.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 237/419//




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

Asker kommune

# Ledningskart

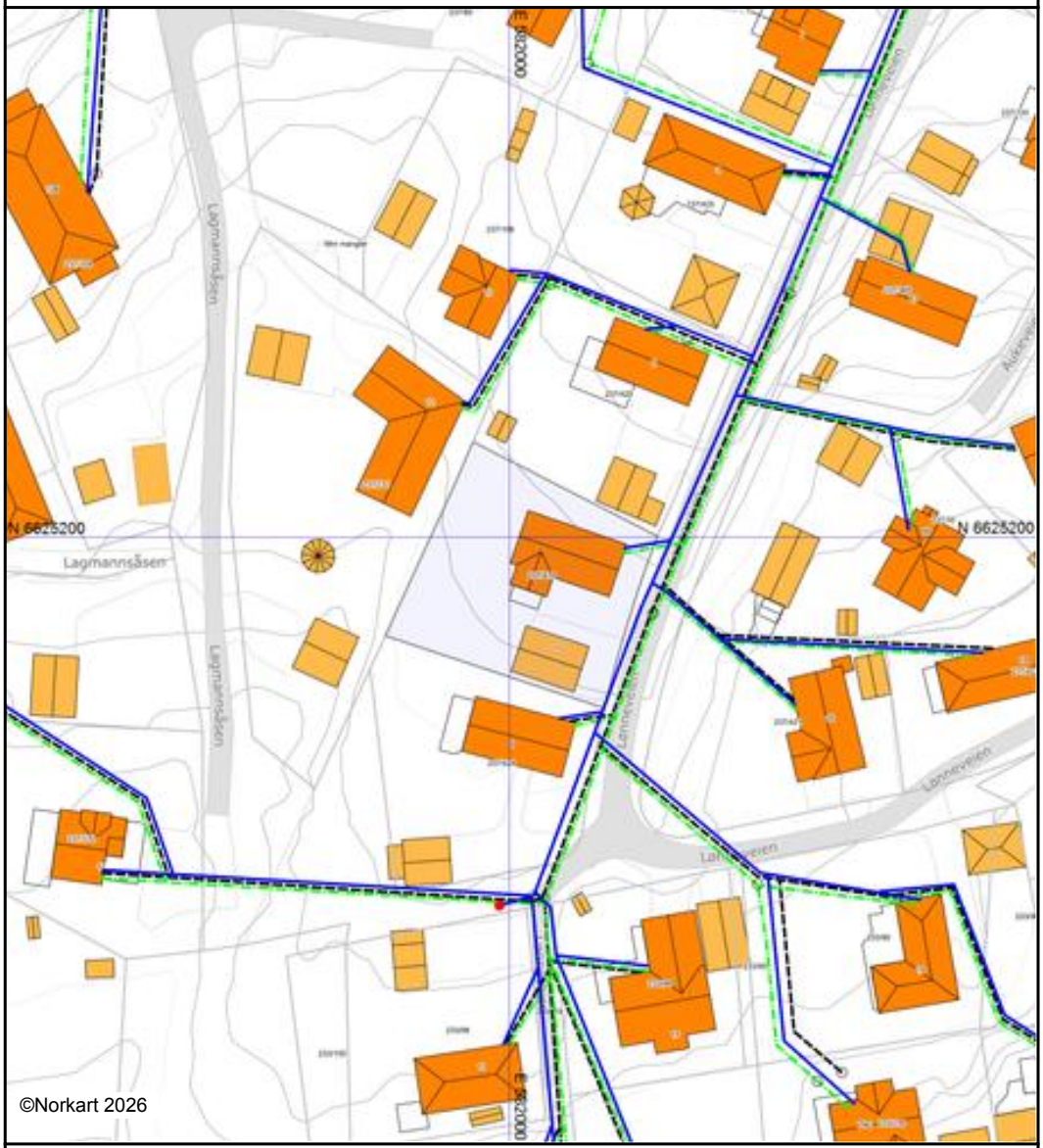
Eiendom: 237/419
Adresse: Lønneveien 7
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.*

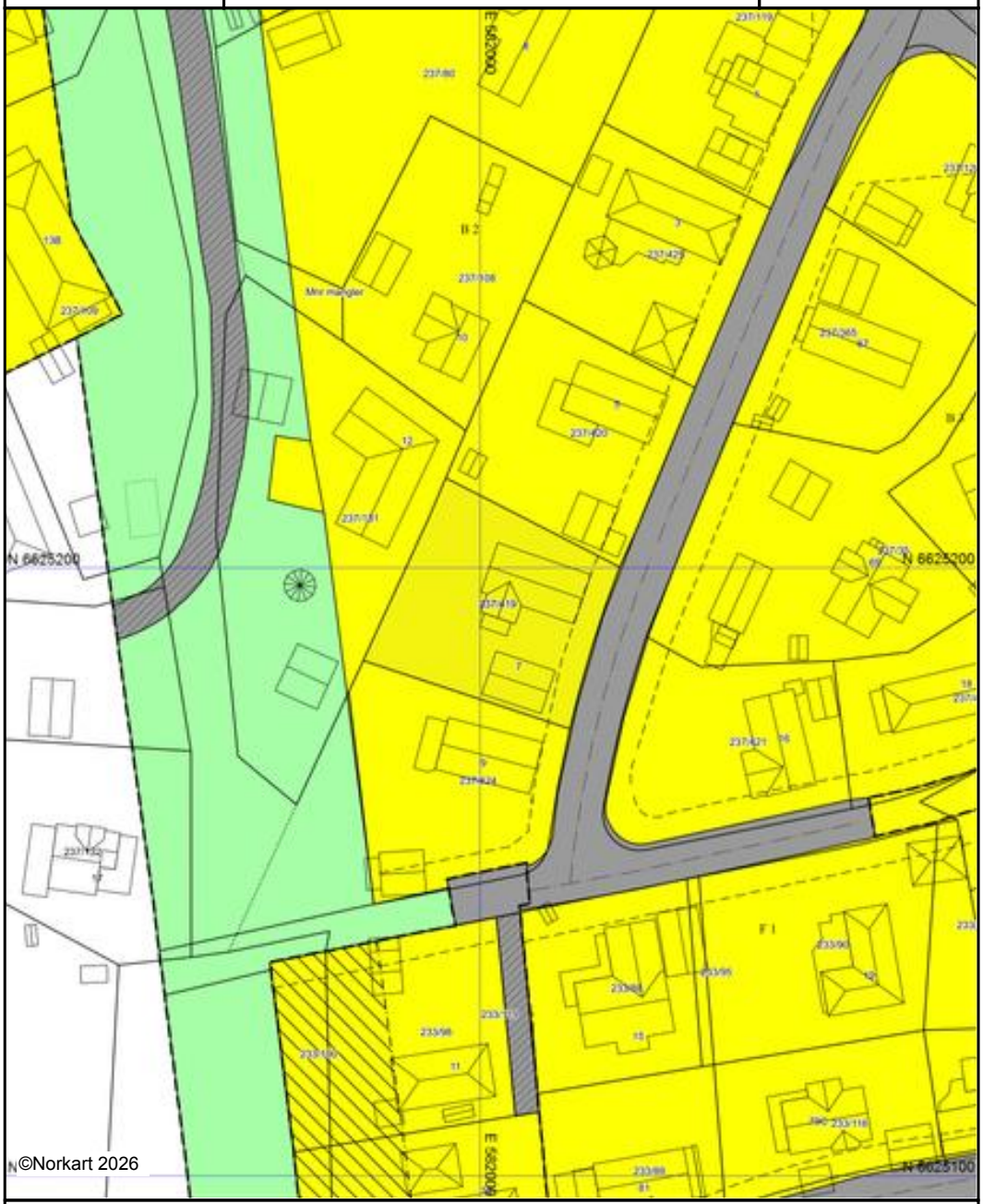
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 237/419
Adresse: Lønneveien 7
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

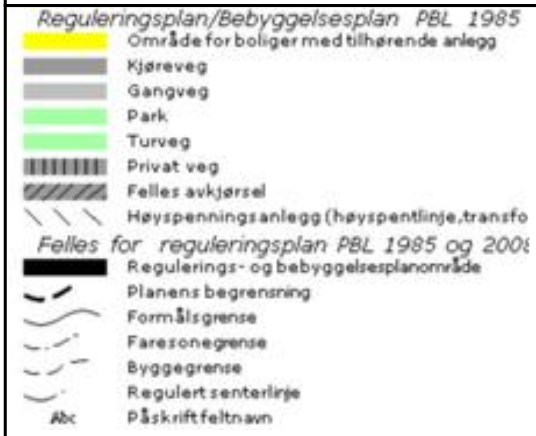
N

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**

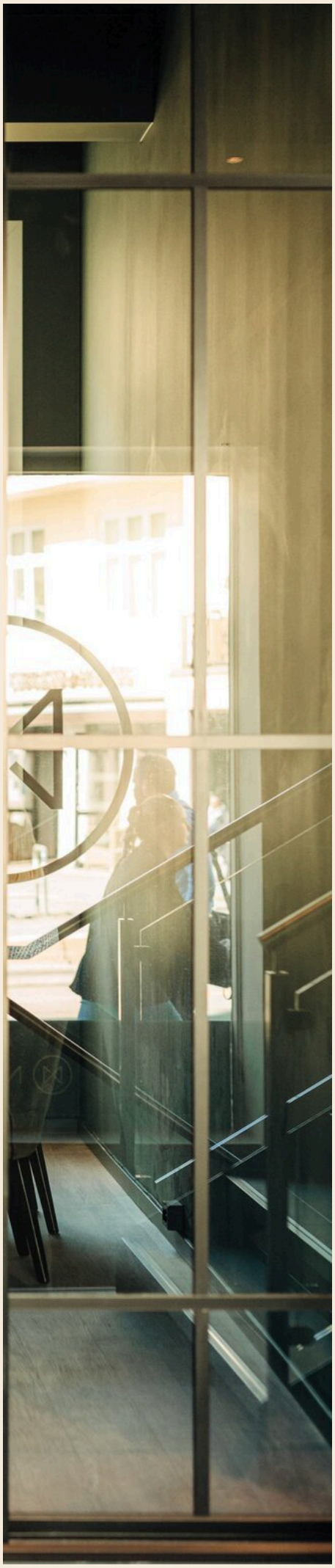


Velkommen til

# Nordvik Asker

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

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

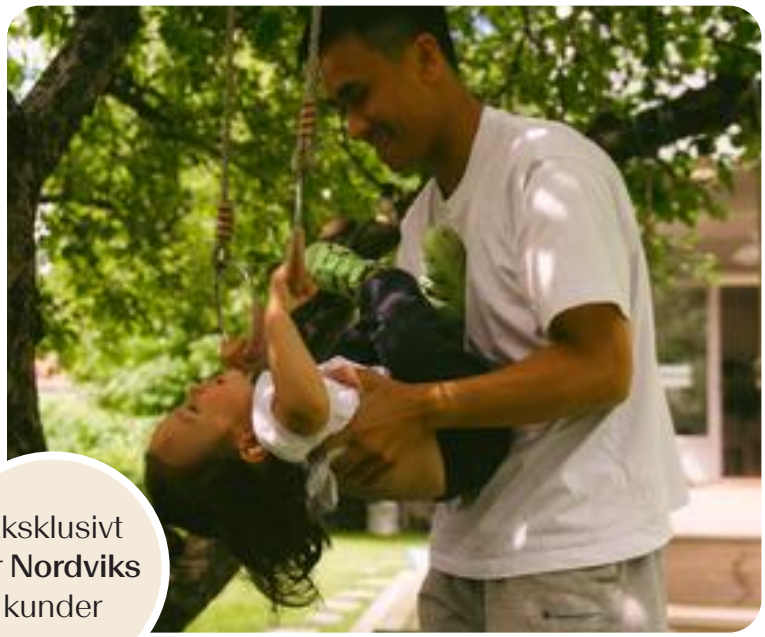


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
**66 78 71 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0127/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lønneveien 7 3472 BØDALEN
Matrikkel: Gnr 237, bnr 419 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:


**Jostein Sommervoll**

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Asker Eiendomsmegling AS
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420