NORDVIK

Kongsskogen 60

3 soverom | 260 kvm | Enebolig

Velkommen til

Kongsskogen 60

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
76	Vedlegg
84	Andre vedlegg
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende og innholdsrik enebolig - Solrike uteplasser - Barnevennlig i blindvei - Kort vei til butikk, buss og marka

Prisantydning	**11 750 000,-**
Omkostninger	**295 130,-**
Totalpris	**12 045 130,-**
BRA-i	**260 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

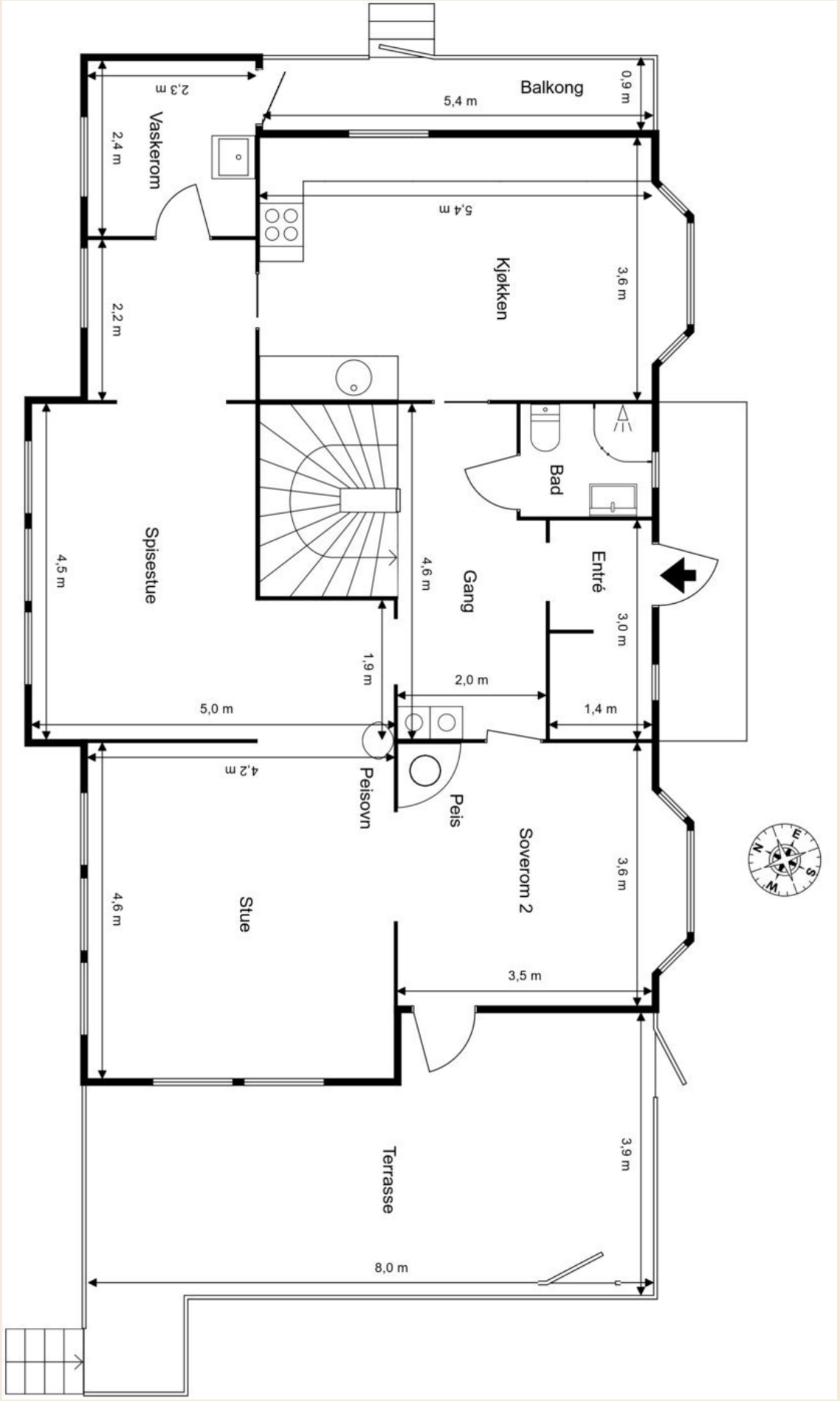
Velkommen til Kongsskogen 60, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

Her får du en innholdsrik og velholdt enebolig med gode solforhold, romslige oppholdsarealer og flere uteplasser. Boligen har gjennomgående god standard, tre stuer, spisestue og ildsteder som gir en lun og hyggelig ramme for hverdagen. Pent opparbeidet tomt, vestvendt terrasse med adkomst til romslig hage med god plass til lek o moro.

Høydepunkter:
Løpende oppgradert
Nye vinduer og balkongdører (2022)
Dobbelgarasje m/lader
Godt med lagringsplass i boder
Idyllisk og barnevennlig boligområde
Umiddelbar nærhet til marka med fine turmuligheter
Reisetid til Nationaltheatret er ca. 33 min med kollektivtrafikk
Nær skole og barnehage
Kort vei til Asker sentrum

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm



































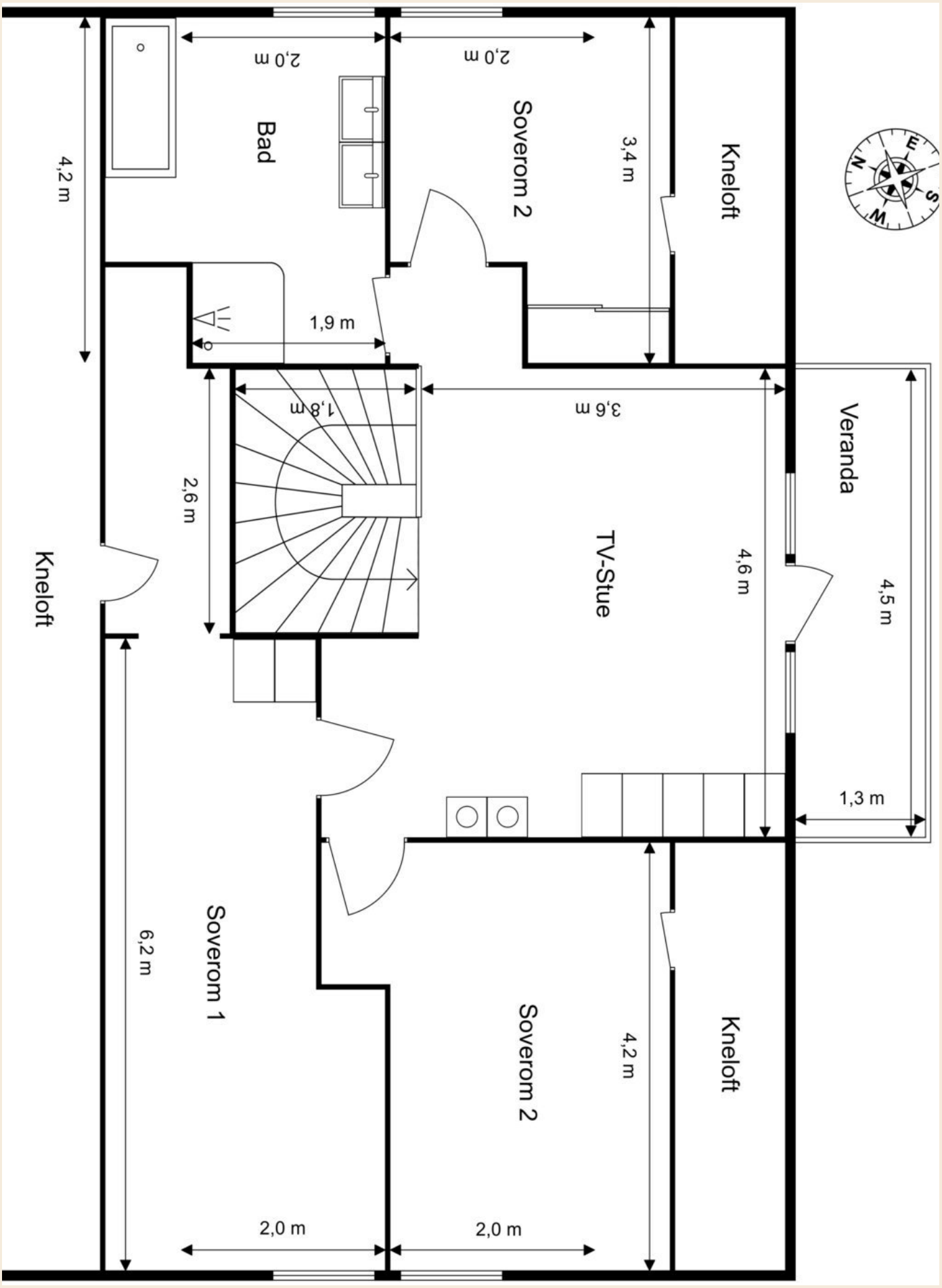






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm















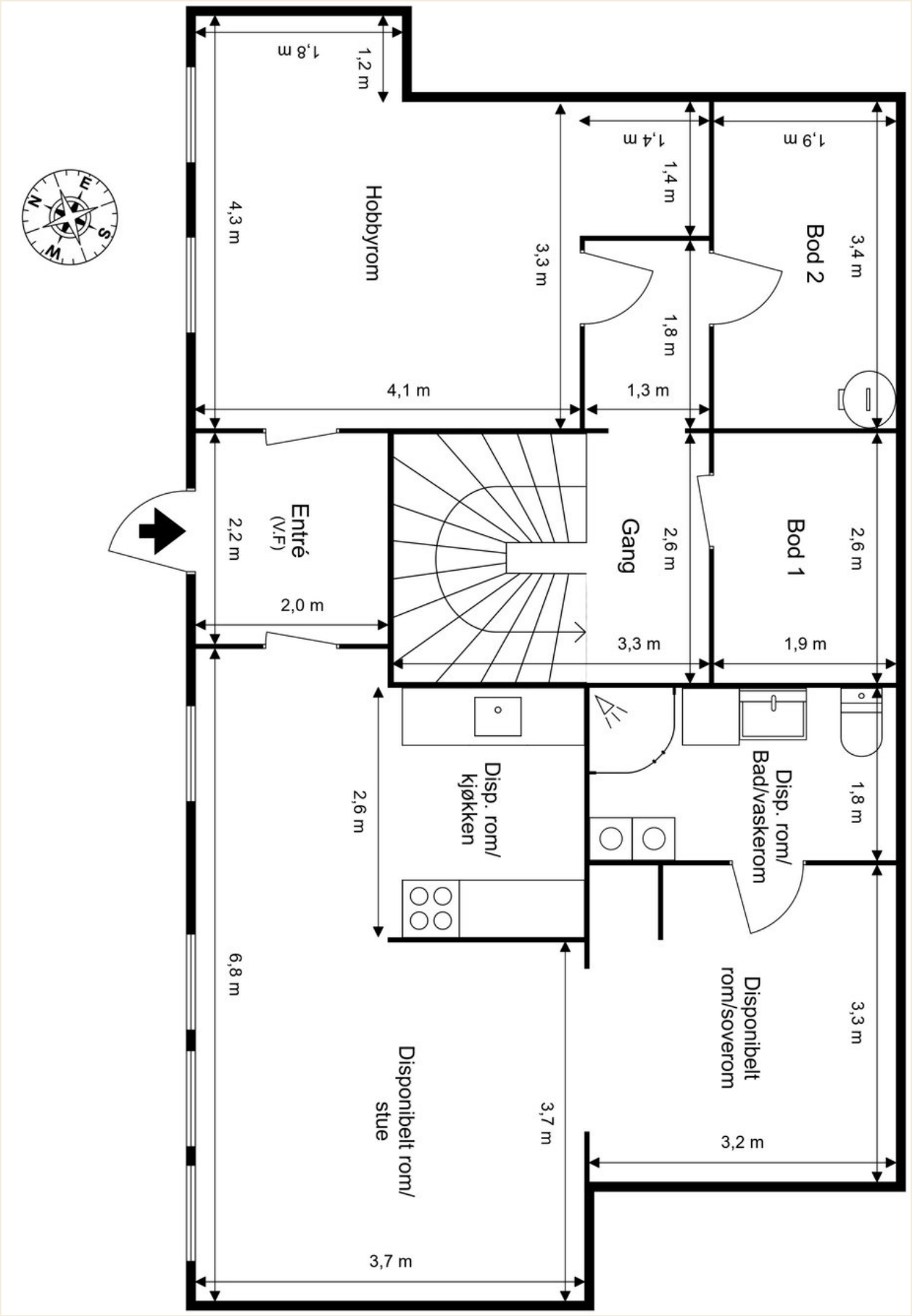





E
U

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm


















60









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0255/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kongsskogen 60, 1385 ASKER
Gnr 7, bnr 314 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Tonje Strøno Sejersted
Lars Mørch Aaen

Kjøpesum og omkostninger
11 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
293 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
295 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
314 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 045 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 064 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer og innhold
Totalt bruksareal: 324 kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 260 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 64 kvm.
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 43 kvm

Enebolig
Internt bruksareal (BRA-I):
Underetasje, 91 kvm: Entré, gang, hobbyrom og 2 boder. Disponible rom i hybeldelen brukes i dag til kjøkken/stue, soverom og bad/vaskerom.
1. etasje, 106 kvm: Entré, gang, 2 stuer, spisestue, kjøkken, bad og vaskerom.
2. etasje, 63 kvm: Stue, 3 soverom og bad.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje, 32 kvm: Terrasse med tilgang fra stue.
1. etasje, 5 kvm: Balkong med tilgang fra vaskerom.
2. etasje, 6 kvm: Veranda med utgang fra TV-stue.

Garasje
Eksternt bruksareal (BRA-E):
Underetasje, 30 kvm: Boder.
Første etasje, 34 kvm: Frittstående dobbelgarasje.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 19.12.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Entré
Entréen gir et godt førsteinntrykk med god plass til yttertøy og sko. Tidligere bod er innlemmet i entréen og benyttes i dag som garderobeløsning. Dette er ikke omsøkt hos kommunen, se pkt. om ferdigattet. Entréen fungerer som et naturlig bindeledd til boligens øvrige rom.

Stue og spisestue
Boligen holder gjennomgående god standard på innredninger, overflater og utstyr, med lyse og tidsriktige fargevalg på vegg- og himlingsflater. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig romfølelse.

Stueløsningen er romslig og gjennomtenkt, med to stuer og spisestue i naturlig sammenheng. Stue 1 fungerer som hovedoppholdsrom og er utstyrt med vedovn som gir god varme og et hyggelig preg. Stue 2 har plassbygd peisovn og utgang til terrasse, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret. Spisestuen er sentralt plassert med god plass til større spisebord og sosiale sammenkomster. Downlights i himling sørger for jevn og behagelig belysning i hele oppholdsarealet.

TV-stue
I 2. etasje er det etablert en trivelig TV-stue med plassbygde skap og utgang til veranda. Rommet egner seg godt som ekstra oppholdsrom og gir en fin adskillelse mellom oppholds- og sone for soverom.

Kjøkken
Stilrent kjøkken med praktisk utforming. Kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite, glatte fronter, bestående av både over- og underskap samt belysning under overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til spisestuen og gir en sosial planløsning.

Soverom
Boligen har tre soverom samlet i 2. etasje, alle med gode planløsninger og integrerte oppbevaringsløsninger. Hovedsoverommet har plassbygd garderobe- og skuffesystem samt tilgang til kneloft. De øvrige soverommene har plassbygde garderober og tilgang til kneloft, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Baderom
Boligen har to baderom. Baderommet i 1. etasje er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speil og belysning, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Varmekabler i gulv gir god komfort, og nedsenket himling med downlights sørger for behagelig belysning.

Baderommet i 2. etasje er romslig og moderne utformet, og inneholder servantskap med dobbel servant, speil med innebygd belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjnisje med glass-skyvedør samt frittstående badekar. Varmekabler i gulv og downlights i nedsenket himling bidrar til et helhetlig og komfortabelt uttrykk.

Vaskerom
Separat vaskerom i 1. etasje med praktisk adkomst til overdekket balkong. Rommet er utstyrt med vaskekum, veggskap og opplegg for vaskemaskin, og fungerer godt som en funksjonell støttefunksjon i hverdagen.

Underetasje - boligdel
Underetasjen har felles entré med adkomst til både boligdel og hybel. Det gjøres oppmerksom på at alle rom i underetasjen, både hoveddel og hybel, er byggemeldt som disponible rom/hobbyrom/boder og ikke er godkjent for varig opphold, se pkt. om ferdigattest.

Opprinnelig hobbyrom er innredet som kjellerstue/soverom. Dette er ikke omsøkt hos kommunen, se pkt. om ferdigattest.

Det er videre to boder med gode lagringsmuligheter, hvorav den ene inneholder radonavtrekk og den andre rommer varmtvannsbereder, vannmåler og hovedstoppekran.

Hybel
Hybelen i underetasjen er innredet med stue, kjøkken, soverom samt bad/vaskerom. Dette er ikke omsøkt hos kommunen, se pkt. om ferdigattest. Stuen har god plass til både sofa og spisebord, mens kjøkkenet er utstyrt med hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over- og underskap og belysning under overskap. Soverommet har garderobeskap, og bad/vaskerommet inneholder servantskap, speil med belysning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Frittstående dobbelgarasje på ca. 34 kvm med motorisert port, elbillader og underetasje på ca. 30 kvm med boder, samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2025:
-Eier opplyser om en mindre vannlekkasje fra avløpsrør under bad i 2. etasje. Forholdet ble utredet med blant annet kamerainspeksjon, og årsaken ble avklart til tett avløp lenger ned på stammen. Forholdet er utbedret og har ikke gjentatt seg ved normal bruk.

2024:
- Radonsug installert i bod

2023:
- Nytt panel på karnapper

2022:
- Ny varmtvannsbereder
- Nytt badekar
- Vinduer og balkongdører skiftet
- Plassbygde garderobeskap i loftstue og soverom
- Integrert kjøleskap med tilpassede fronter

2021:
- Yttervegger malt
- Gjerde etablert foran og bak huset
- Ny terrasse oppført med adkomst ned til hagen

2019:
- Elbillader installert i garasje
- Nytt parkettgulv i tre soverom, hobbyrom og kjellergang/-rom
- Nytt tak og oppmalte overflater i tre soverom
- Solskjerming i hovedetasje
- Ny markisemotor på terrasse
- Nye markiser og rullegardiner på soverom
- Dør etablert til garasjekjeller
- Tregulv lagt i garasjekjeller
- Vegger i garasjekjeller behandlet med fuktsperrende maling
- Epoxygulv lagt på garasjegulv

2012:
- Nytt tak på bolig og garasje ifølge tidligere salgsoppgave

2011:
Ifølge tidligere salgsoppgave ble følgende gjennomført:
- Bad i 2. etasje totalrenovert
- Ny peisovn montert
- Gårdsplass oppgradert med belegningsstein og asfalt
- Drenering utbedret med riktig fall og nye avløpskummer

2010:
- Ifølge tidligere salgsoppgave ble bad i 1.etasje overflatepusset i 2010 (nye fliser på gulv, nye baderomsplater på vegger, nytt tak med spotter, ny vifte og innredning).

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vår eiertid: Ny varmtvannsbereder og badekar. Arbeid utført februar 2022 av Bærum Rør og Varme AS. Tidligere eier: Bad i 2.etasje totalrenovert i 2011. Bad i 1.etasje overflatepusset i 2010 (nye fliser på gulv, nye baderomsplater på vegger, nytt tak med spotter, ny vifte og innredning). Arbeid utført av Rørkompaniet AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i 2011 av Rørkompaniet AS (se punkt 1, tidligere eier).

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: Nytt tak på garasje og hus lagt av Sigurd Fossli A/S i 2012. Peisovn ny i 2011.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Ny gårdsplass med belegningsstein og asfalt herunder drenering med
to avløpskummer opparbeidet i 2011. (Tekst hentet fra prospekt 2019).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Installert el-billader i garasje mai 2019. Arbeid utført av Centrum Elektriske AS. Flyttet stikk for kjøleskap, komfyr, kjøkken i hybel 2023 Bergerud elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Ny varmtvannsbereder og badekar. Arbeid utført februar 20222 av Bærum Rør og Varme AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer 2022, lagt nytt panel på karnapper 2023, Tømrer Kjartansson AS. Malt yttervegger 2021. Gjerde foran og bak huset, egeninnsats. Bygget ny terrasse som erstatning for den gamle med adkomst ned til hagen, Håndverk Matthiesen Orgnr 920485855 Flyttet stikkontakter til kjøleskap og stekeovn i hybel, Bergerud elektro AS Installering av radonsug, Winge Bygg AS juni 2024, Lagt nytt parkettgulv i tre soverom, hobbyrom, kjellergang-rom, nytt tak og maling i tre soverom, El Greco Bygg AS Orgnr 914 492 157, Solskjerming i hovedetasje, ny markisemotor terrasse, nye markiser og rullegardiner i soverom, Brudd i varmekabler bad 2.etg, utbedret av M-TEK AS feburar 2020. Plassbygde garderobeskap loftstue og soverom, Interiørarkitekt Ida Harr og Nesje Møbelsnekkeri. Installert integrert Bosch-kjøleskap m/IKEA-fronter. Elkjøpinnstallatør, august 2022. Satt inn dør i garasjekjeller og lagt tregulv i garasjekjeller. Malt vegger i garasjekjeller med Hey di K11 Xtra. Lagt epoxygulv på garasjegulv. Egeninnsats.

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? Målinger gjort med Airthings radonsensor siden januar 2024. Foreligger ingen ekstern dokumentasjon. Årsgjennomsnitt= 90Bq/m3. Installert radonsug mai 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Liten vannlekkasje fra avløpsrør under bad i 2.etg rett over døren til kjøkkenet. Kun engangs hendelse

som aldri gjentok seg på tross av normalt bruk av badet. Grundig utredet inkl kamera i rør. Anbefalt bytte av 90 gr rør bend til 45 gr som er utført. Rørbend byttes av rørlegger Finn´s Vvs AS.(Foreligger rapport).

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: Funnet skjeggkre etter overtagelse i 2019. Behandling gjennomført av Anticimex etter standard prosedyre. Ingen tegn til kre siden (foreligger rapport).

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Løs rille i stekeovn på venstre side, håndtak på oppvaskmaskin mangler, panelovn hovedstue fungerer ikke, håndtak på
armatur venstre side bad i 2.etg kan løsne. Venstre dør dusjkabinett i hovedetasje er løs i overkant. Festet til dusjhode i hybeldusj er festet med strikk til stammen.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei.
Eventuell kommentar: Ikke samsvar mellom Matrikkel og Asker kommune. Sendt mail til Asker kommune og avventer svar.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja.
Beskriv: Eget bruksnummer og betaler faste avgifter til Asker kommune for dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Rapport hos Fremtind Forsikring i forbindelse med vannlekkasje vår´25.

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? Matrikkelutskrift foreligger fra kjøp/salg 2019.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei.
Eventuell kommentar: Det danner seg en liten dam over kummen utenfor inngangspartiet ved store regnskyll. Anbefaler at sluket holdes rent for slam.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Asfaltert innkjørsel, steinbelagt foran boligen. Grunnmuren er oppført i betong og lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i lecablokker og tre, utvendig kledd med murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med glaserte takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 3-lags isolerglass.

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

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart.

Ingen bygningsdeler er kommentert med TG3.

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Drenering/fuktsikring har nådd en alder som gir usikker tetthet fremover.
- Rom under terreng: Mineralutslag i Leca-overflater, som indikerer fuktvandring gjennom grunnmur.
- Vinduer og dører, utvendige karmer/lister: Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag.
- Yttervegger: Bruk av klosser som musesperre har medført stedvis redusert lufting bak kledning.
- Trapp: Åpninger i rekkverk overstiger 10 cm og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.
- Avløpsrør: Innvendige rør fra byggeår har nådd alder med økt risiko for skader.
- Vannledninger: Vannrør fra byggeår med økt risiko for lekkasjer over tid.
- Varmtvannsbereder: Ikke forskriftsmessig fast tilkoblet strøm.
- Bad 1. etasje, overflater: For liten høydeforskjell mellom sluk og dørterskel.
- Bad 1. etasje, membran/tettesjikt/sluk: Alder over 10 år gir usikker restlevetid.
- Vaskerom, overflater: For liten høydeforskjell mellom sluk og dørterskel.
- Vaskerom, membran/tettesjikt/sluk: Alder gir usikker restlevetid.
- Vaskerom, ventilasjon: Kun naturlig avtrekk, begrenset effekt.
- Bad 2. etasje, membran/tettesjikt/sluk: Alder gir usikker restlevetid.
- Bad/vaskerom i underetasje, overflater: For liten høydeforskjell ved sluk.
- Bad/vaskerom i underetasje, membran/tettesjikt/sluk: Alder gir usikker restlevetid.
- Bad/vaskerom i underetasje, sanitærutstyr: Eldre sanitærutstyr.

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
Medfølger handelen:
- Kjøleskap (hoveddel)
- Oppvaskmaskin (hoveddel)
- Komfyr (hoveddel)
- Steketopp (hoveddel)

Hybel:
- Stekeovn
- Kjøleskap

Medfølger ikke handelen:
- Vaskemaskin i hybel
- Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom
- Fryser og kjøleskap fra bodene
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Kjøkken:
- Taklampe
- Hylle ved komfyr

Spisestue:
- Hylle mellom stue og spisestue

Bibliotek:
- Stringhylle på vegg mot terrassen

Stue:
- TV-benk
- Gardiner

Gang:
- Speil

Stort soverom:
- Nattbord (2 stk.)
- Hylle
- Lamper
- Spotskinne
- Stor kommode

Lite soverom mot terrasse:
- Lamper

Lite soverom ved siden av bad:
- Alle hyller
- Alle lamper

Soverom i underetasje:
- Lamper
- Hyller

Hybel:
- Lamper

Hage:
- Det vil bli tatt med diverse vekster fra hagen. Kan spesifiseres nærmere ved forespørsel.
- Skiferheller som ikke er fast montert, og som i dag ligger løst på grus på hagesiden av huset.

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

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

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Samtlige rom i underetasjen er byggemeldt som disponible rom, hobbyrom eller boder, og er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. Dette omfatter bl.a. rommene i hybel (stue, soverom og kjøkken). Rommene har vært benyttet og leid ut til varig opphold.
Bruksendring til varig opphold er søknadspliktig, og det foreligger ikke dokumentasjon på at slik bruksendring er godkjent av kommunen.

Boligen er registret med hybel i matrikkelbrevet, dette har vært en feilregistrering fra kommunens side da rommene ikke er godkjent for varig opphold. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

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

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands

senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue 1 og peis ovn i stue 2.
- Varmekabler i hele U-etg (utenom boder) og på våtrommene (ikke på vaskerom).
- Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

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. 35 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 31 092,-pr. 2024

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.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Fremtind Forsikring: Årlig premie utgjør ca. kr 20 500 og gjelder husforsikring (polisenummer 00021471729).
- Vedfyring utgjør ca. kr 5 000 per år.
- Leverandør av kabel-TV og bredbånd er i dag Telia, med en månedlig kostnad på kr 699.
- Kostnad til velforening utgjør kr 500 per år.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 672 199,-
Som sekundærbolig: kr 10 245 999,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 136 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet hage med plen, busker og trær som danner et grønt og trivelig uteområde. Asfaltert innkjørsel og steinbelagt areal foran huset gir en ryddig og praktisk adkomst til boligen.

Boligen har flere varierte og solrike uteplasser som gir gode bruksmuligheter gjennom hele dagen. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 32 kvm, med god plass til både spisegruppe og sittegrupper, samt trapp ned til hagen. I 2. etasje er det utgang til en sydvendt veranda på ca. 5,8 kvm fra TV-stuen, samt en overbygget balkong på ca. 4,9 kvm med adkomst fra vaskerom.

Tomten oppleves som svært solrik. Det er ikke direkte sol på huset i desember og januar, men fra februar får balkongen på forsiden morgensol. I vår- og sommermånedene har eiendommen sol store deler av dagen, med kveldssol helt frem til ca. kl. 22 på den store terrassen.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i januar 2024. Målingen viser at det er registrert 90 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter. Radonsug ble installert i mai 2024.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kongsskogen 60 ligger i et ettertraktet boligområde i Asker, kjent for å være spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier. Området byr på grønne og solrike omgivelser, rolige gater og nærhet til skog og natur. Bebyggelsen består i hovedsak av eneboliger, og området preges av begrenset gjennomgangstrafikk, etablerte bomiljøer og trygge oppvekstvilkår.

Fra eiendommen er det ca. 7–10 minutters gange til både barnehage, Vardåsen barneskole og bussholdeplass. Bussforbindelsen er hyppig, med avganger hvert 10. minutt i rushtiden og hvert 20. minutt ellers. Reisetiden med buss til Asker sentrum er rundt 9 minutter. Herfra er

det gode videre forbindelser med tog, flytog og ekspressbuss til blant annet Oslo, Drammen og Gardermoen. Til Nationaltheatret tar reisen samlet ca. 33 minutter.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Coop Extra på Vardåsen, som ligger i kort avstand fra boligen. For et større handelstilbud er det ca. 3,5 km til Asker sentrum med et bredt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. Trekanten kjøpesenter er et sentralt møtested i området og rommer rundt 75 butikker samt gode parkeringsmuligheter. I tillegg nås både Sandvika Storsenter og Liertoppen kjøpesenter enkelt med bil eller kollektivtransport.

Området rundt Kongsskogen har direkte tilgang til attraktive friluftsområder i Kjekstadmarka og Vestmarka. Her finnes et omfattende nettverk av turstier og lysløyper, samt gode muligheter for sopp- og bærplukking. Flere populære badevann som Oppsjø, Svartpytt, Ulvenvannet og Dikemarksvannene ligger innen gangavstand. I nærområdet finner du også Dikemark Rideklubb, ballbinge, fotballbaner og flere lekeplasser – noe som gjør området svært godt egnet for aktive familier med barn.

Bebyggelse
Nabolaget består hovedsakelig av frittliggende eneboligbebyggelse.

Skoler og barnehager
Vardåsen Barnehage SA
Trollstua barnehage
Brendsrud barnehage

Vardåsen barneskole
Borgen ungdomsskole
Asker International school

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 midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.11.1986. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Gjenstående arbeid i kjeller/underetg. må gjøres ferdig.
- Planering rundt huset med fall ut fra grunnmuren.
- Brannstige henges opp utvendig på egnet sted.

Om disse forholdene er ferdigstilt tilfredsstillende er ikke undersøkt nærmere av megler.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasje. Det ble gitt byggetillatelse for nybygg garasje den 02.12.1987. Det foreligger godkjente stemplede tegninger, datert 26.05.1987.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Byggetegninger:
Det foreligger byggetegninger, datert 06.08.1985. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk. Tilleggsdel, bod er innlemmet i entré i første etasjel. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Alle rom i underetasjen, både hoveddel og hybel, er byggemeldt som disponible rom/hobbyrom/boder og ikke er godkjent for varig opphold. Innredning av rom til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod(er).

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (enebolig) i henhold til eldre reguleringsplan Drengsrud V (plan-ID 022030D), vedtatt 06.10.1983.

I tillegg er eiendommen omfattet av Kommuneplan for Asker 2023–2035 (plan-ID 2020100), hvor området er avsatt til boligbebyggelse. Planene fastsetter rammer for bebyggelsens plassering, volum og utnyttelse.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori spesielle boligområder (SB) i kommuneplanen.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.
11.06.1985 - Dokumentnr: 16671 - Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Tomten er fradelt med bestemmelser om at bebyggelsen kun kan oppføres som enebolig. Virksomhet som kan virke sjenerende for området, herunder næringsdrift eller annen støyende aktivitet, er ikke tillatt. Det foreligger gjerdeplikt mot naboeiendom. Asker kommune har rett til å anlegge, drifte og vedlikeholde vann-, avløps-, telefon- og elektriske ledninger over eiendommen.

11.10.1985 - Dokumentnr: 32657 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Meglers kommentar: Det foreligger tinglyst erklæring om private, felles vann- og avløpsledninger. Eiendommen er tilknyttet felles VA-anlegg sammen med nærliggende eiendommer, med delt ansvar for drift og vedlikehold. Kommunen har rett til avstengning ved behov.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

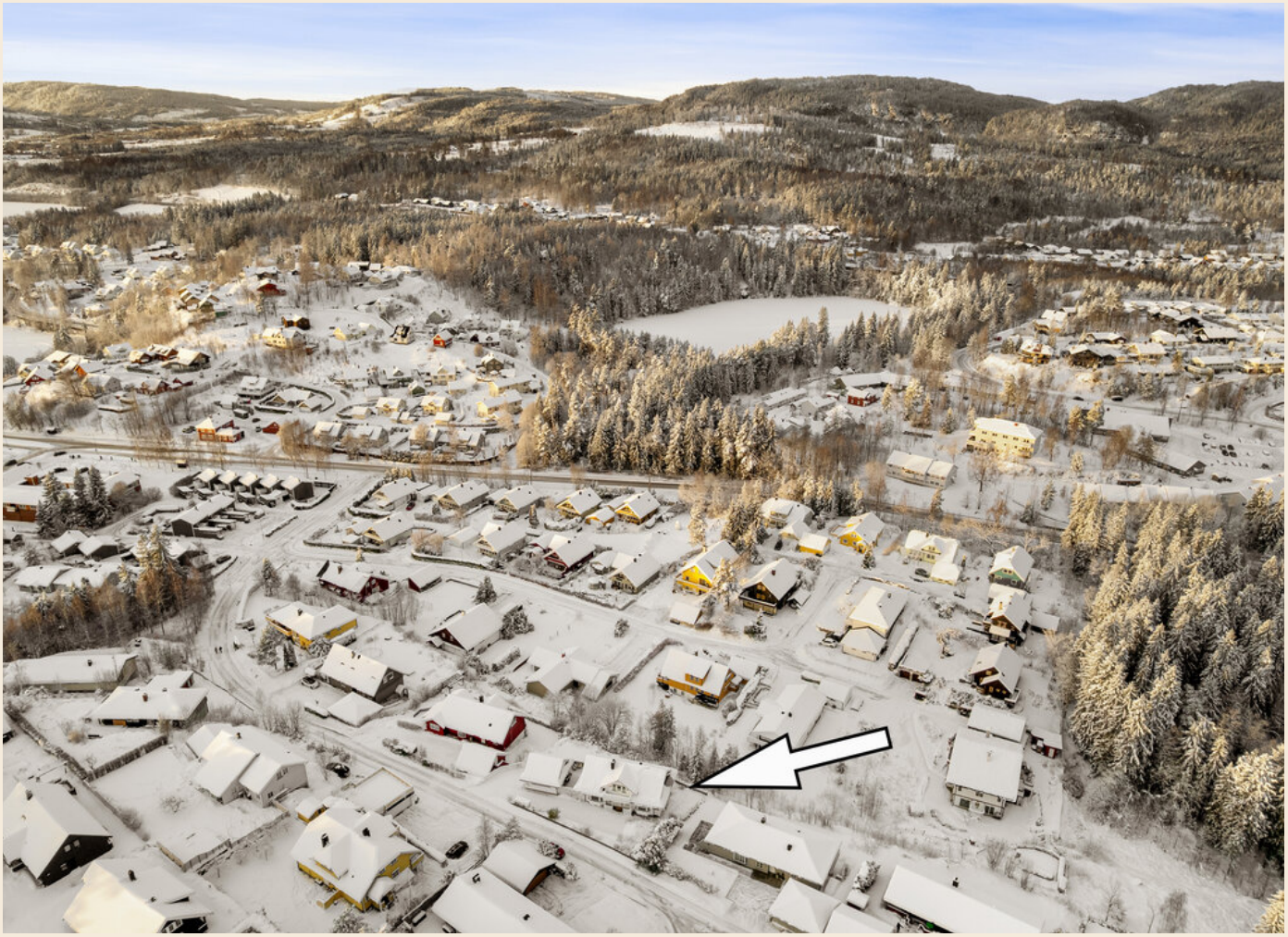
Ansvarlig megler
Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

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





Kongsskogen 60

Nabolaget Kongsskogen/Drengsrudhagen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 297 elever, 15 klasser	**5 min** 0.4 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	**4 min** 2.1 km
Asker International School (1-... 600 elever, 29 klasser	**5 min** 2.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	**5 min** 2.8 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 319 elever, 20 klasser	**9 min** 4.4 km
Asker videregående skole 486 elever	**9 min** 4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**10 min** 4.7 km

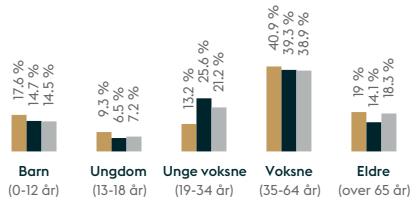
Offentlig transport

Vardåsen skole Linje 291	**4 min** 0.4 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	**7 min** 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**27 min** 27 km
Oslo Gardermoen	**57 min**

Barnehager

Vardåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	**4 min** 0.3 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 61 barn	**11 min** 0.8 km
Brendsrud barnehage (1-5 år) 48 barn	**10 min** 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsskogen/Drengsrudhagen	685	253
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

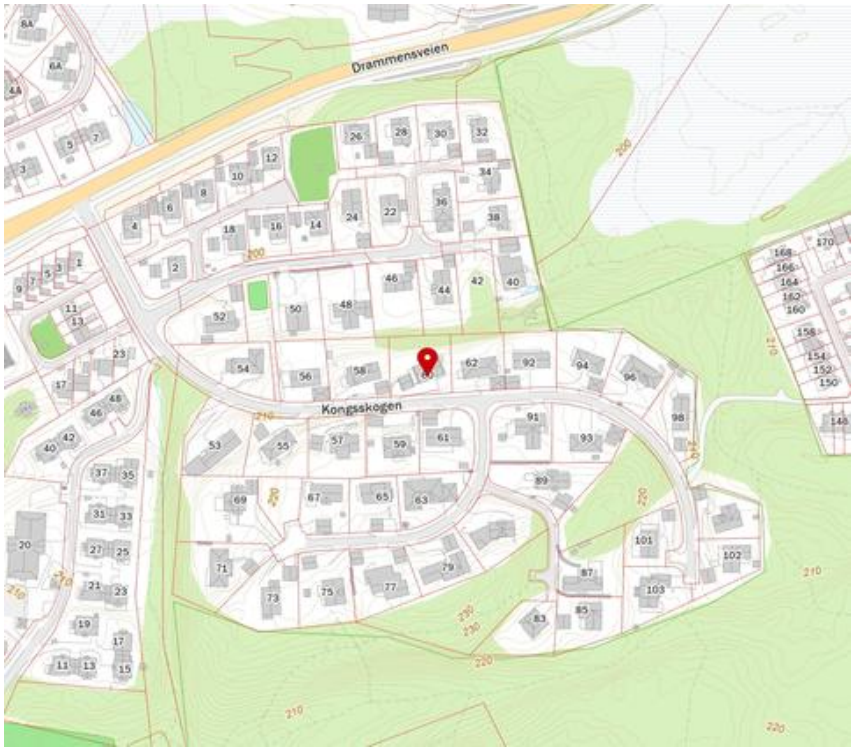
Sport

Vardåsen Vel Sandvolleyballban...	5 min
Vardåsen skole	7 min
EVO Asker Sentrum	8 min
Actic Liertoppen	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 88/100



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





Kongsskogen 60
1385 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1986
Enebolig BRA:	260 m^2
Enebolig BRA-i:	260 m^2
Sum alle bygg BRA:	324 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	260 m^2
Rapportdato:	19.12.2025 (Gyldig til 19.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	23	17	0	0

Supertakst

GNR: 7 BNR: 314

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Kongsskogen 60
1385 Asker

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38408

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	Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i Leca overflater i bod, noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Vinduer og dører: Utvendige karmer/lister.	Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag.
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Trapp	Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Avløpsrør	Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert 25 år og har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Varmtvannsbereder	Bereder er ikke forskriftsmessig koblet til strøm med fast tilkobling.
Våtrom: Bad 1 etg. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Bad 1 etg. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
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: Bad 2 etg.	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Bad/vaskerom U-etg. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Bad/vaskerom U-etg. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Bad/vaskerom U-etg. - Sanitærutstyr	Eldre sanitærutstyr.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning. Entreen til boligen er blitt utvidet med en tidligere bod. Samtlige rom i U-etasje er byggemeldt som enten disponible rom, hobbyrom eller boder, dvs er rom uten tillatelse for varig opphold (f. eks. stue, soverom o.l.). Bruksendring fra disponible rom, hobbyrom eller boder til f. eks. stuer, soverom osv. er søknadspliktige tiltak. Det finnes ikke dokumentasjon på at disse endringene er søkt hos kommunen. Likevel registreres det at hybel/utleiedel er definert med eget bruksnummer (U0101) hos kommunen. Eieren informerer om at de har har kontaktet kommune hvor de etterlyser svar og en avklaring rundt dette. Forholdet var ikke avklart under befaringen. Samtlige endinger som nevnes ovenfor er søknadspliktige tiltak. Interessenter bør sette seg inn i sakens dokumenter og lese dokumentasjon som foreligger før man legger inn bud.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.12.2025	**19.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Lars Mørch Aaen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Tonje Strøno Sejersted**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
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:

Deler av u-etg brukes idag som en hybel (det er ikke branndør fra entre i u-etg til hybelen). Det gjøres oppmerksom på at samtlige rom i U-etasje er byggemeldt som enten disponible rom, hobbyrom eller boder, dvs. rom uten tillatelse for varig opphold (soverom, stue o.l.). I denne rapporten beskriver jeg deler av u-etg i boligen som "hybel", men gjør oppmerksom på at dette ikke er byggemeldt eller registrert hos kommunen.
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:	**Kongsskogen 60, 1385 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**7**	Bruksnr:	**314**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1986**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Asfaltert innkjørsel, steinbelagt foran boligen. Grunnmuren er oppført i betong og lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i lecablokker og tre, utvendig kledd med murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med glaserte takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Ifølge tidligere salgsoppgave ble bad i 1.etasje overflatepusset i 2010 (nye fliser på gulv, nye baderomsplater på vegger, nytt tak med spotter, ny vifte og innredning). Arbeid utført av Rørkompaniet AS.	Nei
2011	Ifølge tidligere salgsoppgave ble følgende gjennomført: Bad i 2. etasje ble totalrenovert. Ny peisovn ble montert. Gårdsplassen ble oppgradert med	Nei

	belegningsstein og asfalt. Utbedring av drenering med fall og to nye avløpskummer.	
2012	Ifølge tidligere salgsoppgave ble det lagt nytt tak på bolig og garasje, arbeid utført av Sigurd Fossli A/S.	Nei
2019	Det ble installert el-billader i garasje, arbeid ble utført av Centrum Elektriske AS. Lagt nytt parkettgulv i tre soverom, hobbyrom, kjellergang-rom, nytt tak og maling i tre soverom utført av El Greco Bygg AS. Solskjerming i hovedetasje, ny markisemotor terrasse, nye markiser og rullegardiner i soverom. Satt inn dør i garasjekjeller og lagt tregulv i garasjekjeller. Malt vegger i garasjekjeller med Hey di K11 Xtra. Lagt epoxygulv på garasjegulv. Egeninnsats.	Ja
2021	Malt yttervegger 2021. Gjerde foran og bak huset, egeninnsats. Bygget ny terrasse som erstatning for den gamle med adkomst ned til hagen utført av Håndverk Matthiesen.	Ja
2022	Ny varmtvannsbereder og badekar. Arbeid utført av Bærum Rør og Varme AS. Byttet vinduer og balkongdører. Plassbygde garderobeskap loftstue og soverom, Interiørarkitekt Ida Harr og Nesje Møbelsnekkeri. Installert integrert Bosch-kjøleskap m/IKEA-fronter utført av Elkjøp installatør.	Ja
2023	Nytt panel på karnapper utført av Tømrer Kjartansson AS.	Ja
2024	Installering av radonsug i bod, montert av Winge Bygg AS.	Ja
2025	Eieren opplyser om en liten vannlekkasje fra avløpsrør under bad i 2.etg rett over døren til kjøkkenet mot spisestuen. Kun engangs hendelse som aldri gjentok seg på tross av normalt bruk av badet. Forholder er blitt grundig utredet med bl.a. kamerasøk i rør. Rørlegger Finn Lie i FINNS VVS AS bekrefter i en epost til eier at "Lekkasjen skyldtes at avløpet lenger ned på stammen var tett". Et forhold som ifølge Lie skal nå være rettet, uten behov for ytterligere undersøkelser. (Det foreligger rapporter om skaden, interessenter bes sette seg inn i disse rapportene for mer informasjon).	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	260	260	0	0	43
Garasje	64	0	64	0	0
Totalt m²	**324**	**260**	**64**	**0**	**43**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	91	91	0	0	0
1. etasje	106	106	0	0	37
2. etasje	63	63	0	0	6
Totalt m²	**260**	**260**	**0**	**0**	**43**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	91	79	12	Entre, gang, hobbyrom. Disponible rom i hybeldelen brukes idag til kjøkken/stue, soverom og bad/vaskerom.	2 boder.
1. etasje	106	106	0	Entré, gang, 2 stuer, spisestue, kjøkken, bad og vaskerom.	
2. etasje	63	63	0	Stue, 3 soverom og bad.	
Totalt m²	**260**	**248**	**12**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	30	0	30	0	0
1. etasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	**64**	**0**	**64**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	30	0	30		Tilgang til garasjens underetasje er via egen dør fra hagen. Etasjen er delt i 3 rom. Det er lagt tregulv og veggene er delvis dekket med murpuss delvis ubehandlede lecablokker. Himling er med betong. Takhøyde er på ca. 1,97 m.
1. etasje	34	0	34		Frittstående dobbelgarasje med motorisert, dobbel garasjeport. Grunnmuren er støpt, dekket med epoxy belegg. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Tilgang til hems med stige. Taket har saltaksform og er tekket med glaserte takstein.
Totalt m²	**64**	**0**	**64**		

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en bod i garasjens u-etg på ca. 30 m2 som brukes til lagring. Lagringsplass også under terrassen. Kaldloft med tilgang fra takluke på soverom2 som også brukes til lagring. Luker i knevegg på soverommene med tilgang til kneloft. Dobbelgarasje på ca. 34 m2 med hems. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Terrasse med tilgang fra stue på ca. 32 m2, balkong med tilgang fra vaskerom på ca. 4,9 m2 og veranda med utgang fra TV-stue på ca. 5,8 m2. Eiet tomt på ca. 1.136 m2.
2. etasje har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren opplyser om at gårdsplassen er planert og 2 nye kum ble etablert. Grunnmursplast er fra byggeår.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
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)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Terreng rundt boligen er nesten flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det mandler topplist over grunnmursplast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En god måte å ivareta en tørt kjeller er det å drenere rundt boligen, noe som anbefales. For videre omtale se "rom under terreng". Topplist over grunnmursplast anbefales etablert.
Eieren opplyser om at det danner seg en liten dam over kummen utenfor inngangspartiet ved store regnskyll.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Støttemur



Støttemur oppført i betongblokker.



Støttemur oppført med naturstein.

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker og naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Rom under terreng



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

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

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i disponibelt rom. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er noe over faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder for der hullet er tatt. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i Leca overflater i bod, noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. På generelt grunnlag og iom dreneringen har passert 30 år er det anbefalt å drenere rundt boligen.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Det er etablert en vestvendt terrasse med utgang fra stuen på ca. 32 m2, en sydvendt veranda med utgang fra TV-stue i 2 etg på ca. 5,8 m2 og en overbygget østvendt balkong med tilgang fra vaskerom på ca. 4,9 m2. Samtlige uteplasser er med impregnerte terrassebord. Rekkverk i malt tre, enkelte toppbord med noe malingsavflassing som bør utbedres. Motorisert markise på terrassen som også har trapp ned til hage/terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen ble utvidet og bygd på nytt i 2021.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører i furu med profilerte dørblader. Det er vanlig innedør fra entre til hybel i u-etg (ikke branndør).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene og balkongdører (utenom balkongdøren fra vaskerom) ble skiftet i 2022.	
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-0**
Vinduer fra 2022 får TG0, balkongdøren fra vaskerom får TG1.	

6.7 Vinduer og dører: Utvendige karmer/lister.

Beskrivelse	
Vinduer fra 2022 får TG0 - se eget punkt i rapporten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene og balkongdører (utenom balkongdøren fra vaskerom) ble skiftet i 2022.	
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Enkelte vinduer har stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Det ble registrert stedvis noe oppsprekking av utvendige vinduskarmer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon.

6.8 Yttervegger

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

Fasadene er blitt overflatebehandlet. Nytt panel på karnapper, Tømrer Kjartansson AS 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. Dette har medført stedvis redusert lufting. Enkelte bord og toppbord ved balkongen og veranda har malings avflassing.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Enkelte steder går bordkledning stedvis nesten helt ned i terreng, noe som medfører til at det blir for lite lufting samtidig som deler av panel ligger i fuktig miljø over lang tid. For å hindre oppfukting av den nederste delen av kledningen bør denne avsluttes minst 30 cm over bakkenivå. Enkelte bord og toppbord ved balkongen og veranda har malings avflassing og bør overflatebehandles.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Adkomst via takluke fra soverom 2.

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Fra takluke ble det foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger med lommelykt og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.10 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket ble lagt om i 2012.	
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny taktekking i forbindelse med at taket ble lagt om i 2012.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

6.13 Utstyr på tak

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes. Gulvene i U-etasje med nivåforskjell mellom boligdelen og hybel.

6.15 Ildsted/Skorstein



Vedovn plassert i stue 1.

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



Immunt peis plassert i stue 2.

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.	

6.16 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
Kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap ved vasken. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Normal bruksslitasje på fronter og kjøkkenbenk.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Slangen til avtrekk er synlig og bør kasses inn.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.17 Kjøkken: U-etg.

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**

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Ingen integrerte hvitevarer. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.18 Lovlighet / HMS

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

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning. Entreen til boligen er blitt utvidet med en tidligere bod. Samtlige rom i U-etasje er byggemeldt som enten disponible rom, hobbyrom eller boder, dvs er rom uten tillatelse for varig opphold (f. eks. stue, soverom o.l.). Bruksendring fra disponible rom, hobbyrom eller boder til f. eks. stuer, soverom osv. er søknadspliktige tiltak. Det finnes ikke dokumentasjon på at disse endringene er søkt hos kommunen. Likevel registreres det at hybel/utleiedel er definert med eget bruksnummer (U0101) hos kommunen. Eieren informerer om at de har har kontaktet kommune hvor de etterlyser svar og en avklaring rundt dette. Forholdet var ikke avklart under befaringen. Samtlige endinger som nevnes ovenfor er søknadspliktige tiltak. Interessenter bør sette seg inn i sakens dokumenter og lese dokumentasjon som foreligger før man legger inn bud.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

6.19 Trapp



Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp med hvitmalte trinn, vanger og gelender.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningene ikke overstiger 10cm.

6.20 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask kjøkken i u-etg.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering.	
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**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert 25 år og har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

6.21 Vannledninger



Vannmåler og hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i bod.



Rørfordelerskap plassert i vegg på baderom i 2. etg.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet til rørirør system i forbindelse med oppgradering av baderom i 2 etg. Vannledningene i boligen er ellers med kobberrør.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt. Vannrør, med unntak av vannrør i bad 2 etg, er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Resten av vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble installert el-billader i garasje mai 2019. Arbeid utført av Centrum Elektriske AS. Flyttet stikk for kjøleskap, komfyr, kjøkken i hybel 2023 - Bergerud elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bod.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
281 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.25 Våtrom: Bad 1 etg.



Baderomssluk plassert under dusjkabinett.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses i tidligere salgsrapport at det ble lagt nye fliser i innredning i 2010. Sluk ble ikke skiftet og membran er også fra byggeår.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.
Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning. Det registreres svellinger nederst på siden i servantskap.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Servantskap er noe fuktskadet nederst og bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sluk er plassert under dusjkabinett som må flyttes for å få tilgang til sluk.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Frem til rommet eventuelt oppgraderes med ny tettesjikt, anbefales det kun bruk av dusjkabinett til dusjing slik at man begrenser overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speil og lys over, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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 kjøkken ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder 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. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Vaskerom



Sluk fra byggeår, plassert under vaskekum.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Vaskerommet er fra byggeår. Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

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

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.	

Anbefalte tiltak overflater
Eldre vaskerom fra byggeår som bør vurderes renovert.

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**
Tettesjikt er vinylbelegg fra byggeår og har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Eldre vaskerom fra byggeår som bør vurderes renovert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en vaskekum i plast med blandebatteri, veggskap og opplegg for vaskemaskin. Utgang til overdekket balkong.

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-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Bad 2 etg.



Baderomssluk plassert i dusjnisje.



Baderomssluk plassert delvis under badekar.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble totalrenovert i 2011. Brudd i varmekabler ble utbedret av M-TEK AS i februar 2020.	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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**

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til undertak fra loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er sluk i dusjsonen og en delvis under badekar.	
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 (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med dobbel nedfelt servant, speil med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjnisje med glass-skyvedør og frittstående badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

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**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

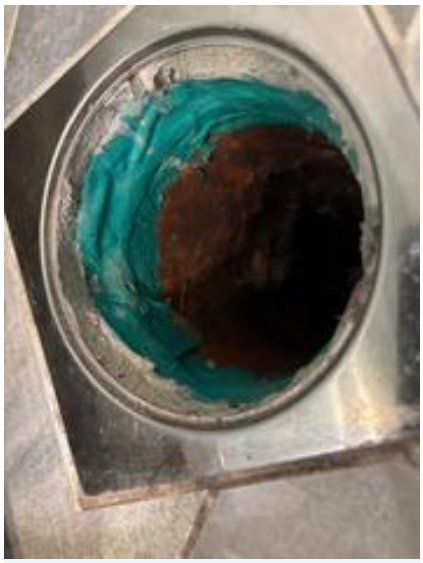
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverom 2 ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder 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	Nei

6.28 Våtrom: Bad/vaskerom U-etg.



Baderomssluk fra byggeår plassert under dusjkabinett.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sluk er plassert under dusjkabinett som må flyttes for å få tilgang til sluk.
Sluket er et eldre støpejernsluk fra byggeår uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tettesjiktet er trolig som sluk fra byggeår og bør skiftes ut. Det er påsmurt smøremembran på innsiden av sluk men det er ukjent utførelse og om den er lagt under fliser.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett , dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Eldre sanitærutstyr med normal slitasje.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand om eventuell membran og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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 kjøkken ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder 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. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Radon.

Beskrivelse
Målinger gjort med Airthings radonsensor siden januar 2024. Foreligger ingen ekstern dokumentasjon. Årsgjennomsnitt= 90Bq/m3. Installert radonsug mai 2024.

6.30 Diverse observasjoner.

Beskrivelse
Gjerde ved garasjen er godt festet, men er noe skjev og bør rettes opp. Eieren opplyser om følgende: Løs rille i stekeovn på venstre side, håndtak på oppvaskmaskin mangler. Panelovn hovedstue fungerer ikke. Håndtak på armatur venstre side bad i 2.etg kan løsne. Venstre dør dusjkabinett i hovedetasje er løs i overkant. Festet til dusjhode i u-etg er festet med strikk til stammen.

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

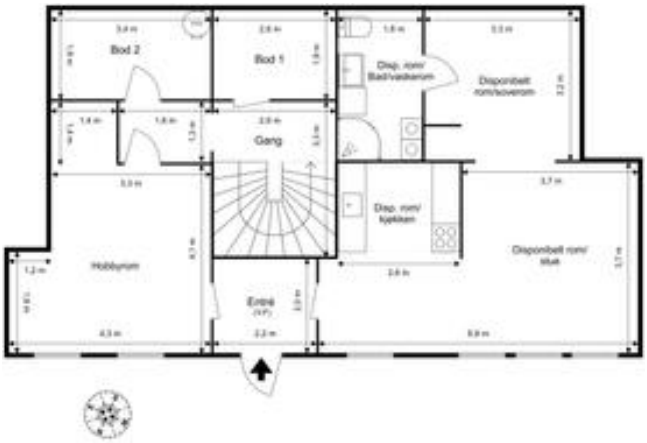
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

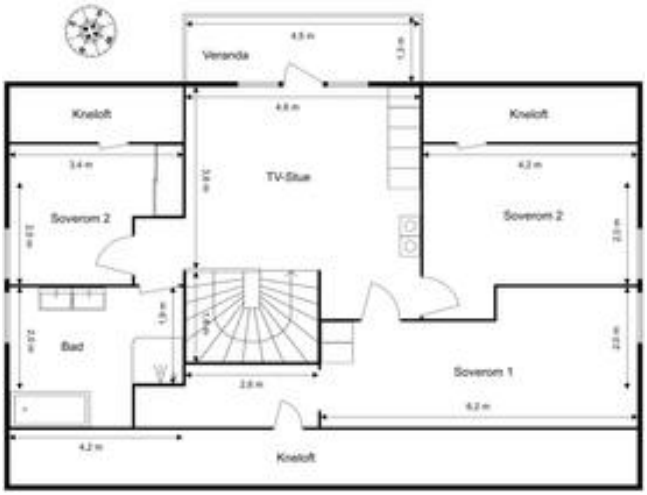
U. etasje



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sejersted, Tonje Strøno	9578-5999-4-1376896	2026-01-16 19:46:48
Aaen, Lars Mørch	9578-5995-4-2444278	2026-01-16 19:44:03

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
16. jan. 2026

Oppdragsnummer
33-0255/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kongsskogen 60, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Lars Mørch Aaen, Tonje Strøno Sejersted

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. mars 2019

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: 00021471729
Forsikret i: Framtind

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: Vår eiertid: Ny varmtvannsbereder og badekar. Arbeid utført februar 2022 av Bærum Rør og Varme AS. Tidligere eier: Bad i 2.etasje totalrenovert i 2011. Bad i 1.etasje overflatepusset i 2010 (nye fliser på gulv, nye baderomsplater på vegger, nytt tak med spotter, ny vifte og innredning). Arbeid utført av Rørkompaniet AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i 2011 av Rørkompaniet AS (se punkt 1, tidligere eier)

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på garasje og hus lagt av Sigurd Fossli A/S i 2012. Peisovn ny i 2011.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Ny gårdsplass med belegningsstein og asfalt herunder drenering med to avløpskummer opparbeidet i 2011. (Tekst hentet fra prospekt 2019).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Installert el-billader i garasje mai 2019. Arbeid utført av Centrum Elektriske AS. Flyttet stikk for kjøleskap, komfyr, kjøkken i hybel 2023 Bergerud elektro AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmtvannsbereder og badekar. Arbeid utført februar 20222 av Bærum Rør og Varme AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer 2022, lagt nytt panel på karnapper 2023, Tømrer Kjartansson AS. Malt yttervegger 2021. Gjerde foran og bak huset, egeninnsats. Bygget ny terrasse som erstatning for den gamle med adkomst ned til hagen, Håndverk Matthiesen Orgnr 920485855 Flyttet stikkontakter til kjøleskap og stekeovn i hybel, Bergerud elektro AS Installering av radonsug, Winge Bygg AS juni 2024, Lagt nytt parkettgulv i tre soverom, hobbyrom, kjellergang-rom, nytt tak og maling i tre soverom, El Greco Bygg AS Orgnr 914 492 157, Solskjerming i hovedetasje, ny markisemotor terrasse, nye markiser og rullegardiner i soverom, arbeid utført av Markisespesialisten. Brudd i varmekabler bad 2.etg, utbedret av M-TEK AS feburar 2020. Plassbygde garderobeskap loftstue og soverom, Interiørarkitekt Ida Harr og Nesje Møbelsnekkeri. Installert integrert Bosch-kjøleskap m/IKEA-fronter. Elkjøp-innstallatør, august 2022. Satt inn dør i garasjekjeller og lagt tregulv i garasjekjeller. Malt vegger i garasjekjeller med Hey di K11 Xtra. Lagt epoxygulv på garasjegulv. Egeninnsats.

---

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? Målinger gjort med Airthings radonsensor fra januar 2024. Foreligger ingen ekstern dokumentasjon. Årsgjennomsnitt= 90Bq/m3. Installert radonsug mai 2024.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Liten vannlekkasje fra avløpsrør under bad i 2.etg rett over døren til kjøkkenet. Kun engangs hendelse som aldri gjentok seg på tross av normalt bruk av badet. Grundig utredet inkl kamera i rør. Forsikringsselskapets utsendte person fra Recover skal ha konferert med ekstern rørlegger som vurderte bilder og anbefalte bytte av 90 grader rørbend til 45 grader rørbend. Denne personen har ikke inspisert rørsystemet fysisk. Etter befaring av rørlegger Finn´s Vvs AS er det vurdert som uhensiktsmessig å utføre dette. (Foreligger uttalelse).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 11.

---

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

Ja

Beskriv: Funnet skjeggkre etter overtagelse i 2019. Behandling gjennomført av Anticimex etter standard prosedyre. Ingen tegn til kre siden (foreligger rapport)

---

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: Løs rille i stekeovn på venstre side, håndtak på oppvaskmaskin mangler, panelovn hovedstue fungerer ikke, håndtak på armatur venstre side bad i 2.etg kan løsne. Festet til dusjhode i hybeldusj er festet med strikk til stammen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke samsvar mellom Matrikkel og Asker kommune. Sendt mail til Asker kommune og avventer svar.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Eget bruksnummer og betaler faste avgifter til Asker kommune for dette. Se brev fra Asker kommune datert 16.januar 2026.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport hos Fremtind Forsikring i forbindelse med vannlekkasje vår 25.

---

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? Matrikkelutskrift foreligger fra kjøp/salg 2019.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det danner seg en liten dam over kummen utenfor inngangspartiet ved store regnskyll. Anbefaler at sluket holdes rent for slam.

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: 33-0255/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aaen, Lars Mørch	**2026-01-16**	**Sejersted, Tonje Strøno**	**2026-01-16**

Identifikasjon

bankID Aaen, Lars Mørch

Identifikasjon

bankID Sejersted, Tonje Strøno

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Kongsskogen 60, 1385 ASKER**	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245494**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6743978**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **314**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **273 m²**	Oppvarmet bruksareal **260 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211.38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232.67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **63818 kWh**

Asker kommune

TONJE STRØNO SEJERSTED
Kongsskogen 60
1385 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2025/4160-4	7/314/0/0	16.01.2026

7/314 Kongsskogen 60 - Svar på forespørsel om hybel er godkjent for varig opphold

Vi viser til din forespørsel, mottatt 28.11.2025. Vi beklager lang behandlingstid.

Matrikkel
I matrikkelen er boligen registrert med to bruksenheter: en hovedbolig og en hybel/sekundær boenhet. Registreringen av to bruksenheter skriver seg fra et tidligere tidspunkt. Bruksendringen av kjelleretasjen ble imidlertid aldri omsøkt eller behandlet etter plan- og bygningsloven, og endringen er derfor ikke registrert i byggesaksarkivet.

Byggesaksavdelingen foretar ikke løpende kontroll av om opplysningene i matrikkelen samsvarer med godkjente byggesaker. Det er tiltakshaver/eier som har ansvar for å påse at tiltak på eiendommen er omsøkt og godkjent i samsvar med gjeldende regelverk, og at dette stemmer overens med opplysninger som er ført i matrikkelen.

Refusjon
Dersom dere mener at det er fakturert et feilaktig gebyr, kan dere sende inn en klage og fremme krav om refusjon. Slike krav kan fremmes for forhold inntil tre år tilbake i tid, i tråd med gjeldende foreldelsesregler. Klagen sendes via Asker kommunes nettsider, under kontakt oss, via denne lenken.

Sist godkjente tegninger
Ved gjennomgang av kommunens arkiv over godkjente tegninger for deres bolig fremgår det at det ikke er omsøkt eller godkjent hybel/sekundær boenhet i boligen. Kjelleretasjen er registrert med følgende romfunksjoner: hobbyrom, disponibelt rom, bod, gang og vindfang.

I 1988 ble det gitt tillatelse til etablering av sanitæranlegg i kjelleretasjen. Det foreligger for øvrig ingen oppdaterte eller godkjente tegninger som dokumenterer annen bruk av kjelleretasjen enn det som fremgår av de sist godkjente tegningene.

Sekundær boenhet/søknad
Eiendommen ligger innenfor et boligområde med spesielle kvaliteter (SB). I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 14.4.2 er følgende tillatt:

«I områder som er regulert til frittliggende boliger, og der ikke annet er fastsatt i den enkelte reguleringsplan med hensyn til antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær boenhet.»

Hybelen faller inn under definisjonen av sekundær boenhet etter kommuneplanens § 13.3, og må tilfredsstille følgende krav:

«Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan eller i bestemmelsene §§ 14.3, 14.4 og 14.5, jf. § 11.1.4. Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt, med tillegg av bodareal inntil 5 m² BRA, med mindre annen størrelse er fastsatt i reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimalarealet.»

I tillegg må sekundær boenhet oppfylle kravene til støyforhold og uteareal. Disse kravene fremgår av kommuneplanens bestemmelser.

For at kjelleretasjen skal kunne benyttes som sekundær boenhet, må det sendes inn søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Søknaden vil innebære en ettergodkjenning av det allerede utførte tiltaket.

På Asker kommunes nettsider, under "Byggesak fra A til Å", finner dere all nødvendig informasjon knyttet til søknadsprosessen, inkludert søknadsskjemaer, veiledning til hvilke dokumentasjonskrav som gjelder, gjeldende behandlingstider samt kommunens gebyrforskrift for 2026.

Forbehold om informasjonen i dette brevet
Informasjonen i dette brevet gir ingen bindende rettigheter. Det er først når vi mottar en byggesøknad vi kan foreta en reell vurdering av tiltaket. Vi har kun tatt utgangspunkt i de opplysningene dere har gitt oss, og de spørsmålene dere har stilt.

Ytterligere spørsmål
Dersom dere har flere spesifikke spørsmål til eiendommen eller prosjektet gjør vi oppmerksom på at vi kan ta gebyr, jf. gebyrforskriften. Vi tilbyr også forhåndskonferanser, som er et møte med saksbehandlere hvor man diskuterer rammene for din eiendom i forhold til det tiltaket du ønsker å utføre. Forhåndskonferanser er gebyrlagt i tråd med gjeldende gebyrforskrift.

Nyttige lenker

- Forklaring av ord og uttrykk i byggesaker
- Byggesak fra A til Å
- Askerkart
- Gebyrforskriften

3

Med vennlig hilsen

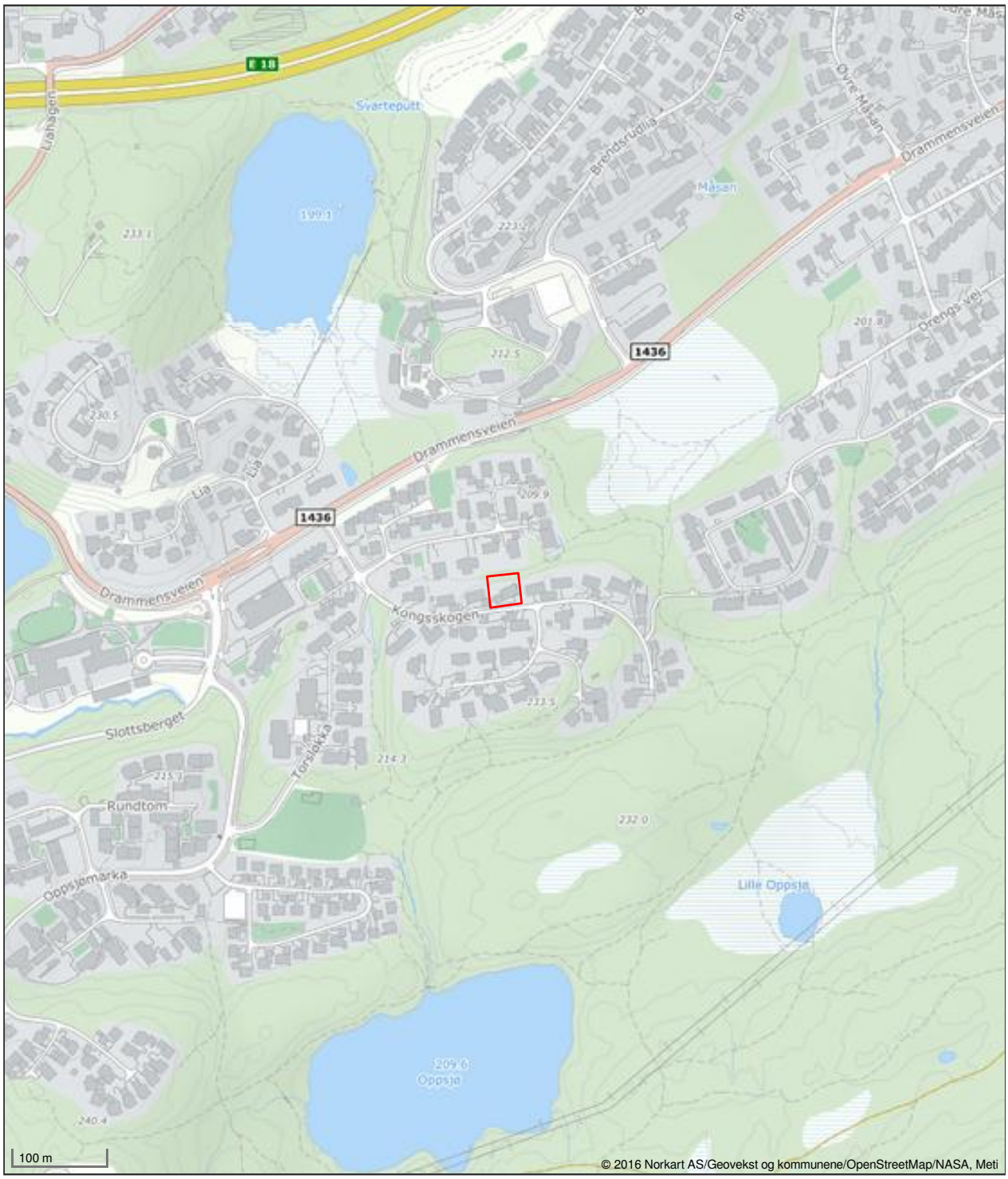
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
TONJE STRØNO SEJERSTED

Utskriftsdato: 25.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 7/314//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 314	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Kongsskogen 60, gatenr 1497	**Grunnkrets:**	1005	Kongsskogen
	1385 Asker	**Valgkrets:**	5	Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070102	Vardåsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 29	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.03.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 136,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/7/314	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/7/314	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.03.1984	Avgiver	3203/7/1	-1 137,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/7/314	1 137,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kongsskogen 60	U0101	Bolig					
Kongsskogen 60	H0101	Bolig	273,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.09.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	273,0	Igangset.till.:	07.10.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	273,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.06.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	6743978			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	93,0		93,0			
H01	1	100,0		100,0			
L01		80,0		80,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kongsskogen 60	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.11.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.11.1987
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.05.1988
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6759467			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			33,0	33,0			
L01			13,0	13,0			

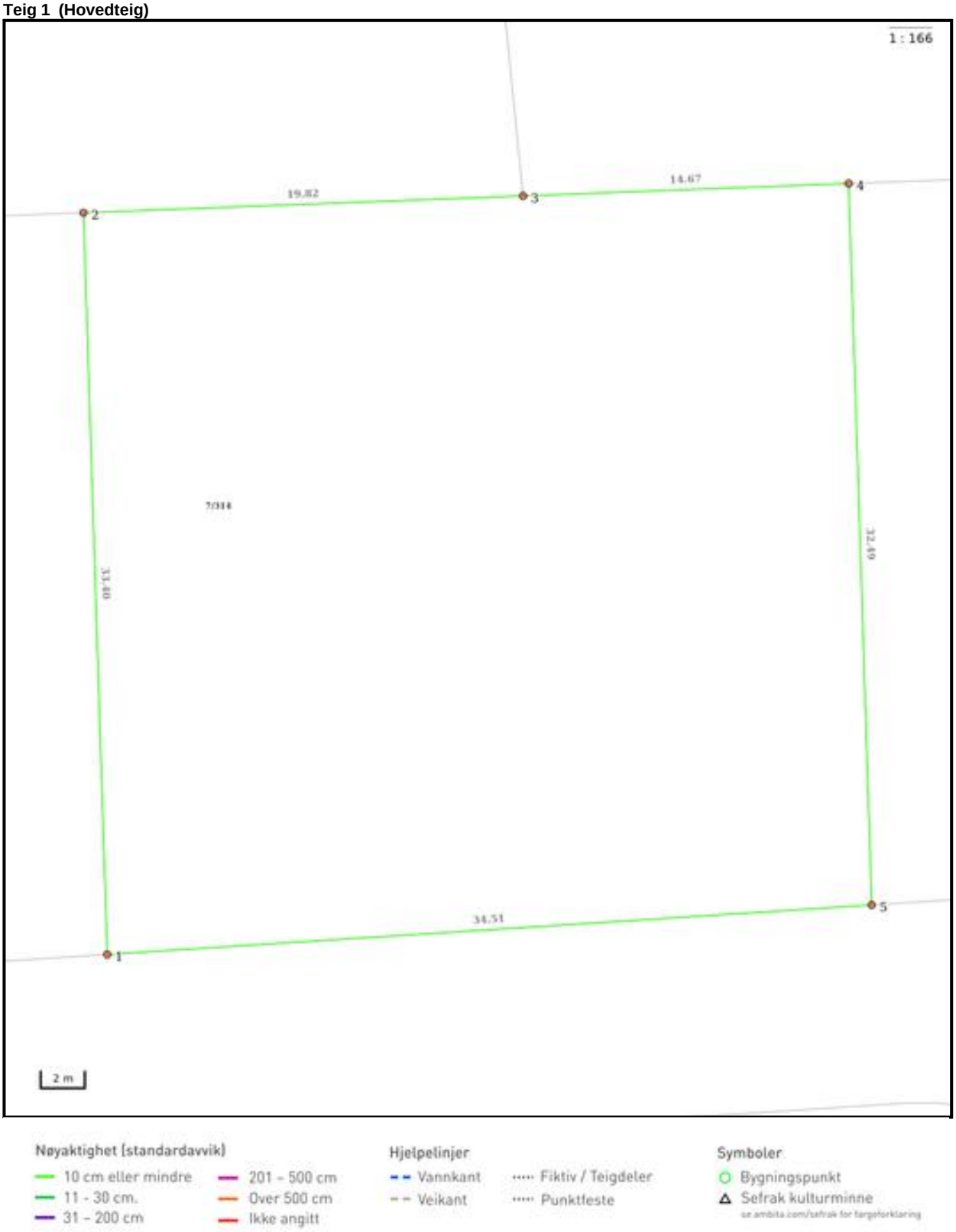
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 136,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 181,00	577 769,49	33,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 214,15	577 765,40	19,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 216,70	577 785,06	14,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 218,58	577 799,61	32,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 186,33	577 803,59	34,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 7/314
Adresse: Kongsskogen 60
Dato: 25.11.2025
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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kongsskogen 60, 1370 Asker			7/314	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbus	12/8-85	2/9-85	2068/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Tor Rønningsland		Kongsskogen 60, 1370 Asker		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Aplandhus		3912 Porsgrunn		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Bjarne Apland		— " —		

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Gjenstående arbeide i kjeller/sundstø. må gjøres ferdig.
2. Planering rundt huset med fall ut fra grunnmur.
3. Brannstige hengs opp utvendig på røykt skad.

Arbeidet må være utført innen: 1/7-87.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Asker bygningsrevisor	10/11-86	Jan E. Bråd
		Underskrift

Harald Aas

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

GULT SKJEMA

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Til: Asker Kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker

Veiadresse: KONGSKOGEN 60, (DRENGSRUD 5.), Gnr. 7, bnr. 314, tomt nr. .....

Bygningens art: BOLIG

Byggherre: RØNNINGSLAND, TOR og THORHILD

Ansvarshavende: BJARNE APLAND, A/S APLANDHUS, 3912 HERRE.

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

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

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

Sted A/S APLANDHUS 3912 Herre Tlf. 035/66 200 Dato 12/9-86

Underskrift Bjarne Apland

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

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet[1]): .....

Ingeniørvesenet

Vann- og avløp: Kan midlertidig brukstillatelse gis 7/10-86 E. Fillmo...

Veg, adkomst 21/10-86 ...

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

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
RÅDHUSET - 1371 ASKER
TELEFON: * 78 11 60

Tor Rønningsland

Solhaugen. 85, Jongskollen

1300 Sandvika

Søknad om midlertidig brukstillatelse.

Deres søknad om midlertidig brukstillatelse (gult skjema) er mottatt her i underskrevet stand den 23. oktober d.å.

Iflg. plan- og bygningslovens § 99 skal brukstillatelse/ferdigattest være utstedt før huset tas i bruk.

Ring en av våre kontrollører for avtale om befaring av huset:

Harald Aas, tlf. 78 11 60, linje 477 - kl. 7.45 - 9.00.
Bjørn Eik, tlf. 78 11 60, linje 479 - kl. 7.45 - 9.00.

Asker kommune, bygningsvesenet, den 23. oktober 1986.

bem.

Utskriftsdato: 25.11.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	314	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kongsskogen 60, 1385 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	12 460,87 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	6 518,00 kr
Vann	11 787,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.11.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	314	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kongsskogen 60, 1385 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 137 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 137 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022030D
Navn	Drengsrud V
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/137/30D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 137 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Felt A

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/314
Adresse: Kongsskogen 60
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

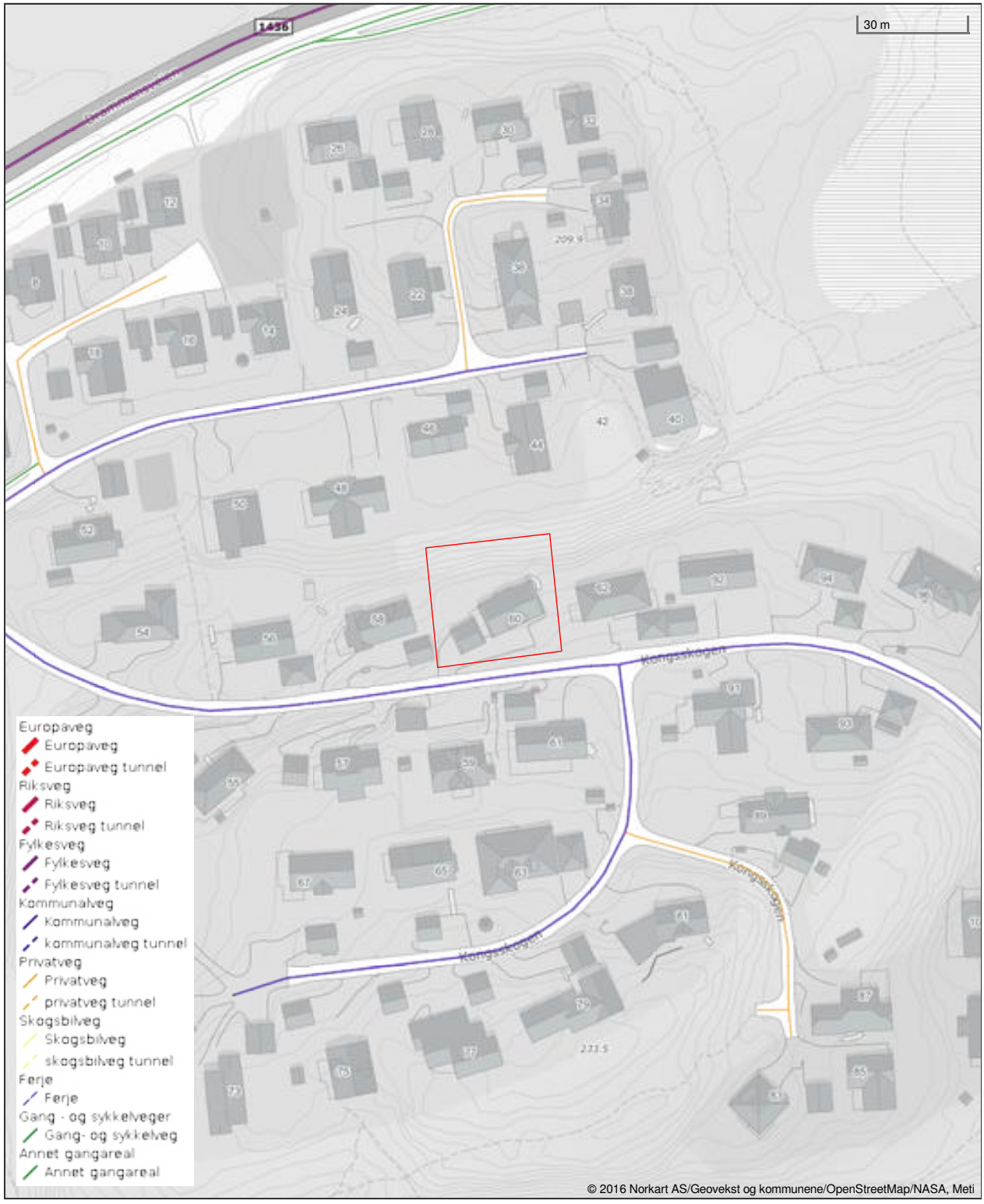
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 25.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 7/314//



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: 7/314
Adresse: Kongsskogen 60
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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: 33-0255/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kongsskogen 60 1385 ASKER
Matrikkel: Gnr 7, bnr 314 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Håkon Borgund Espeseth

Eiendomsmegler / Partner
Asker Eiendomsmegling AS
h.espeseth@nordvikbolig.no
452 71 262