

Gamle Røykenvei 20D



Velkommen til

Gamle Røykenvei 20D



Salgsoppgaven produsert 6. mai 2025

Gullhella

Ny og moderne 1/2-part tomannsbolig - Smart planløsning - To solrike uteplasser - Rolig og barnevennlig område

Prisantydning	7 300 000,-
Omkostninger	203 050,-
Totalpris	7 503 050,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022

Megler	Baldur Snær Sveinsson
Telefon	908 58 046
E-post	b.sveinsson@nordvikbolig.no

Megler 2	Jostein Sommervoll
Telefon	995 93 420
E-post	j.sommervoll@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Gamle Røykenvei 20D!

En moderne og gjennomført halvpart av tomannsbolig beliggende i et rolig og etablert boligområde med trygge omgivelser og gode solforhold. Boligen holder en gjennomgående høy standard med smarte og funksjonelle løsninger. Planløsningen er arealeffektiv og tilpasset en moderne livsstil, og kombinerer praktisk hverdagskomfort med et stilrent og behagelig interiøruttrykk.

- Oppført i 2022
- Vannbåren gulvvarme i alle rom NIBE F470, downlights i alle plan og god standard gjennom hele boligen
- Kjøkken fra Epoq med steinbenkeplate og integrerte hvitevarer
- To soverom og to moderne bad
- Solrike uteplasser
- Flere biloppstillingsplasser
- Barnevennlig område nær skole, barnehage, buss og turområder
- Rolig og lite trafikkert enveiskjørt gate

Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
Totalt BRA:	104 kvm
TBA:	41 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje – 39 kvm: Entré/hall, to soverom, bad og teknisk rom/bod.
2. etasje – 41 kvm: Kjøkken og stue.
3. etasje – 23 kvm: Gang og bad.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
Terrasse med utgang fra stue: ca. 25 kvm.
Takterrasse med utgang fra loftstue/gang: ca. 16 kvm.

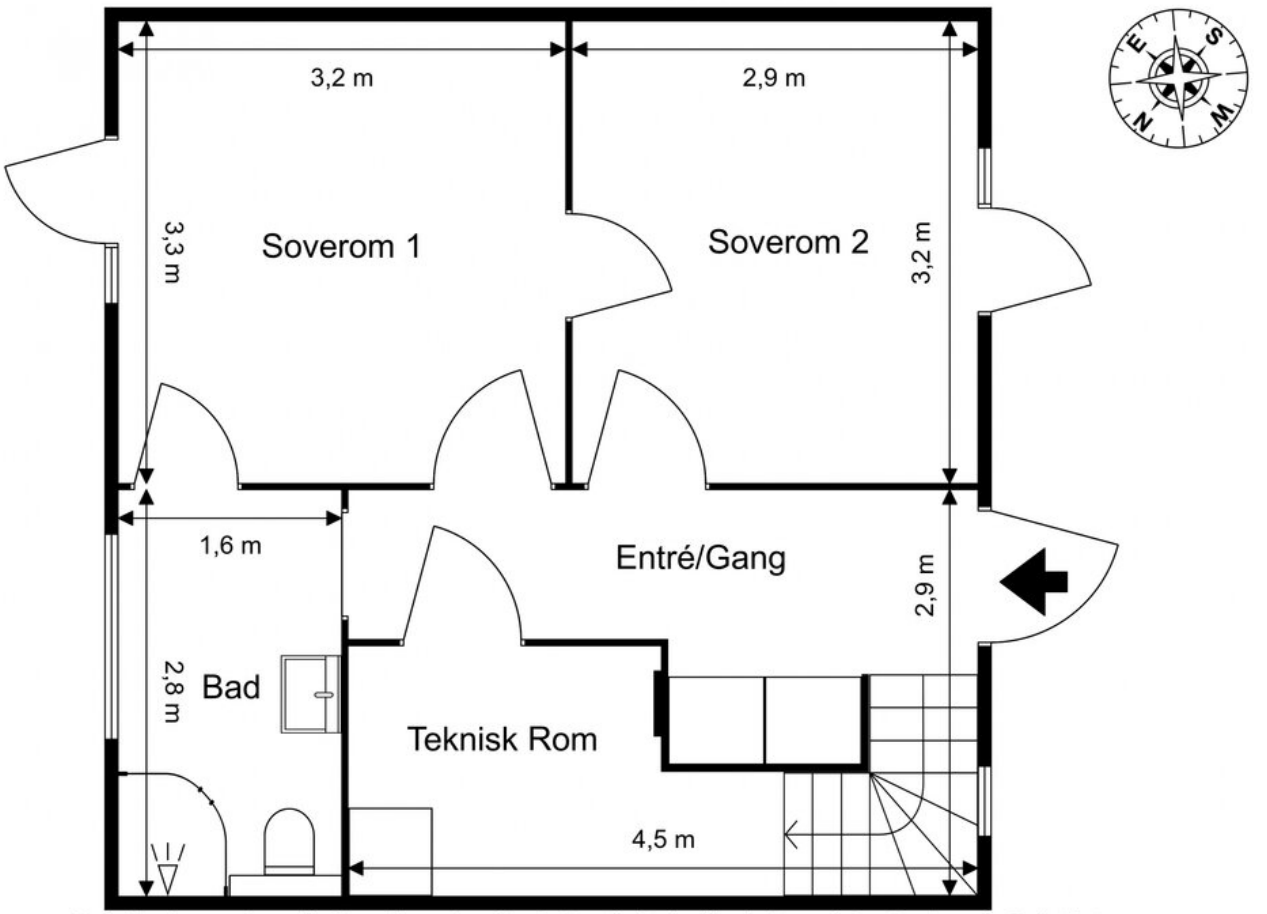
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst (f.eks. garasje eller utebod).
Innglasset balkong (BRA-B): Omfatter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

Arealene er hentet fra tilstandsrapport datert 03.05.2025, utarbeidet av Johannes Barbantonis hos Boligtakstmannen.no v/Linima AS. Oppgitt areal er målt etter gjeldende standard (NS 3940:2023) og kan avvike fra godkjente byggetegninger. Plantegninger er illustrative og ikke målbare.

BOLIGTAKSTMANNEN

Gamle Røykenvei 20D, 1386 Asker

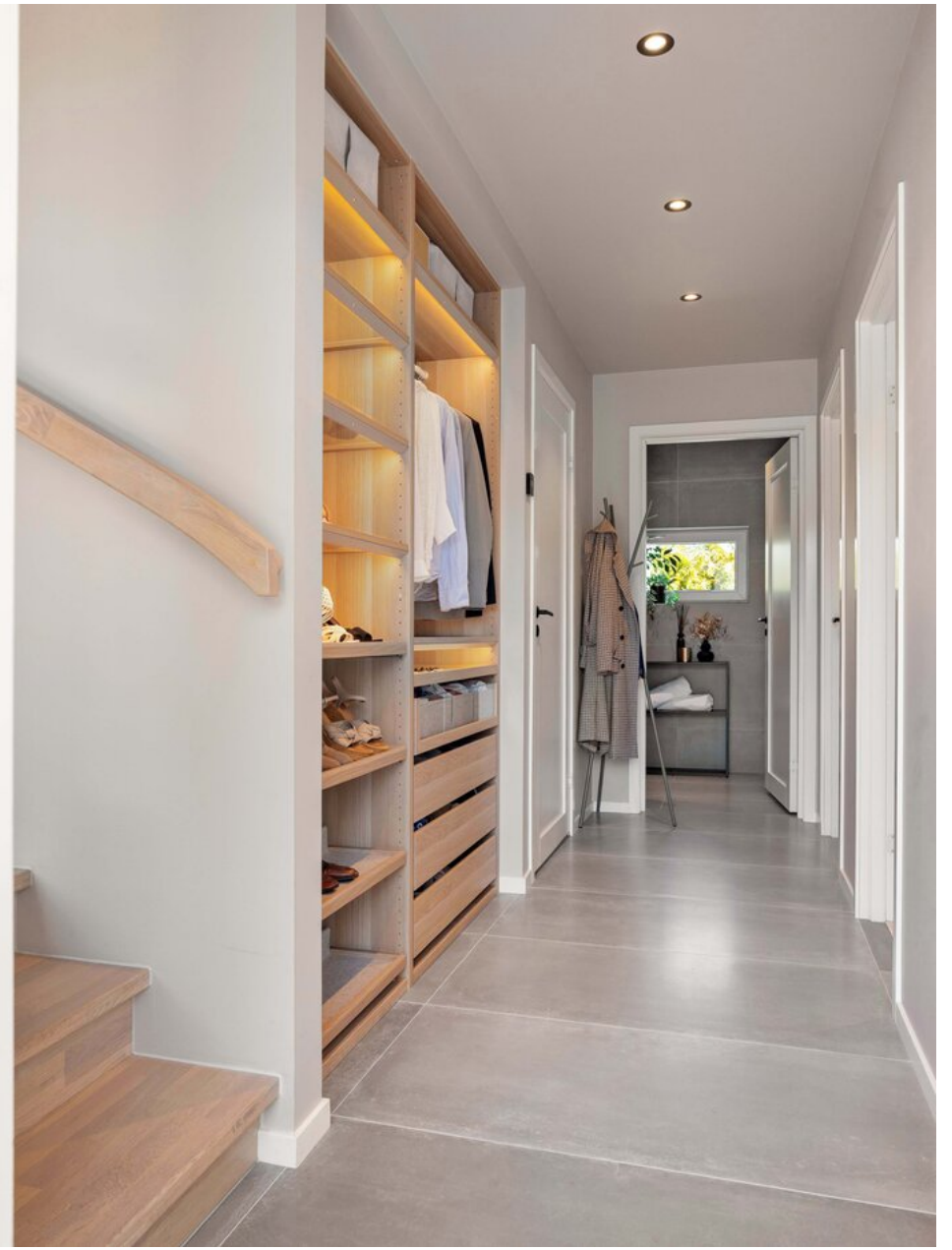
1. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet



















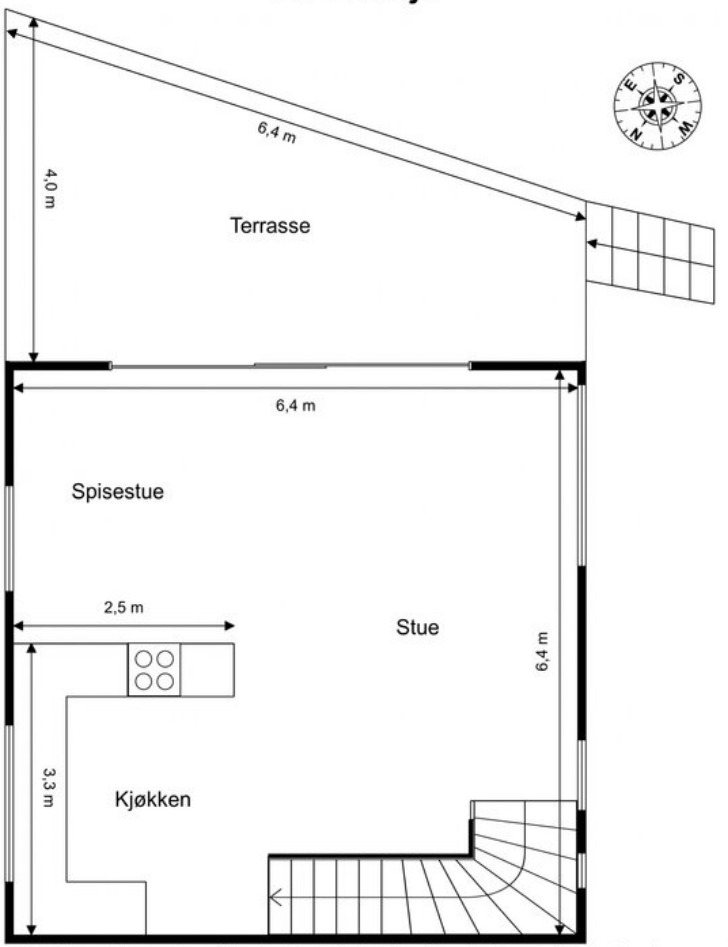

PARIS



BOLIGTAKSTMANNEN

Gamle Røykenvei 20D, 1386 Asker

2. Etasje



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



















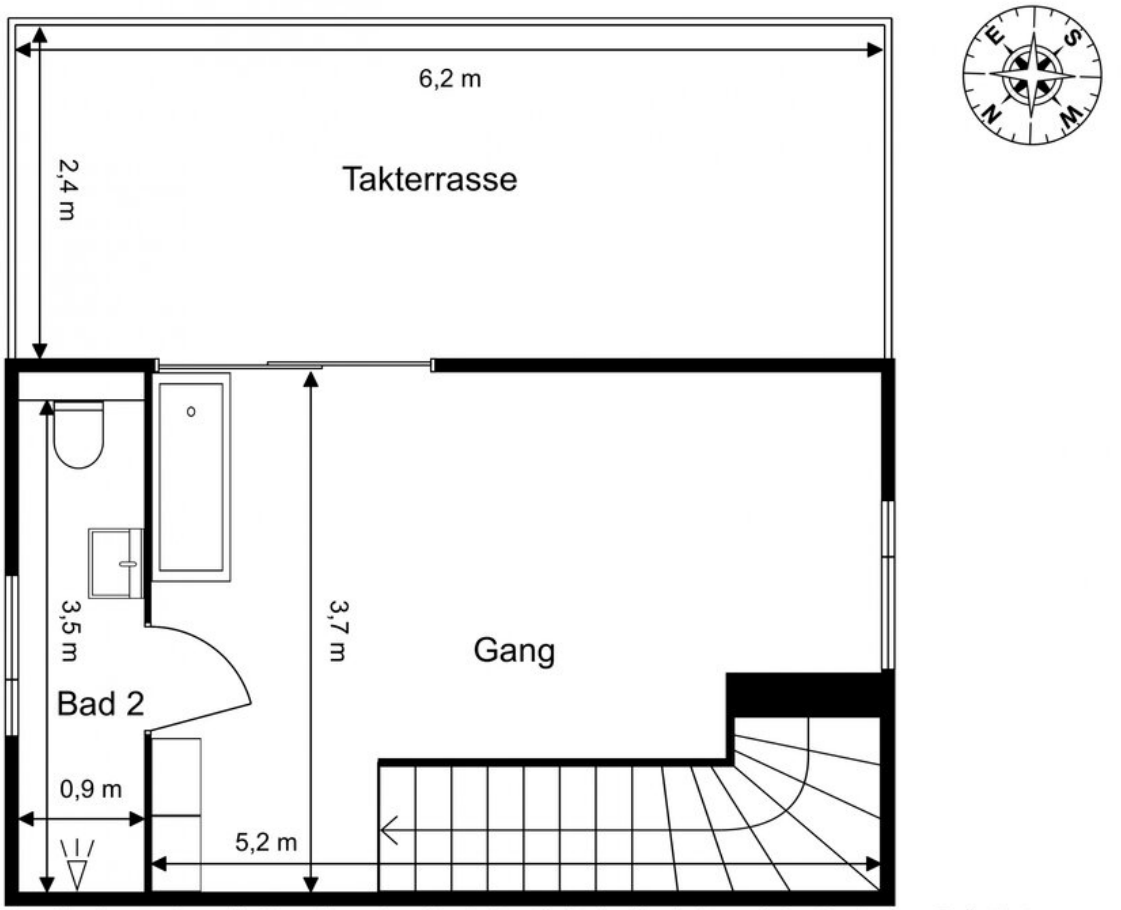






BOLIGTAKSTMANNEN

Gamle Røykenvei 20D, 1386 Asker
3. Etasje



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



























Ditt nye nabolag?

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Gullhella, ca. 3 km fra Asker sentrum. Området har et rolig og trygt bomiljø med enveiskjørt adkomstvei forbeholdt eiendommene i gaten. I nabolaget bor det hovedsakelig barnefamilier, med trygge omgivelser og godt naboskap.

Det er kort vei til barnehager, barneskole og ungdomsskole, samt balløkker og lekeplasser i nærområdet. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 150 meter unna, og det er ca. 900 meter til Gullhella togstasjon – begge med forbindelser til Asker sentrum på få minutter. Fra Asker går det hyppige togavganger til Oslo, og sykkelavstand til stasjonen er ca. 10 minutter langs godt opparbeidet gang- og sykkelvei.

I nærområdet finner du flotte tur- og rekreasjonsområder som Vardåsen med lysløyper og alpinanlegg, samt badeplasser, båthavn og aktivitetstilbud i Vollen og Holmen. Det er også nærhet til dagligvarebutikk og treningssentre. Alt i alt er dette et ideelt område for deg som ønsker en rolig beliggenhet med enkel tilgang til både natur og byliv.




Blakstad skole





Gamle Røykenvei 20D

Nabolaget Gullhella - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.)	318 elever, 14 klasser	10 min / 0.9 km
Bondi skole (1-7 kl.)	376 elever, 20 klasser	19 min / 1.7 km
Heggedal skole (1-7 kl.)	487 elever, 25 klasser	5 min / 2.6 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl....	449 elever, 28 klasser	23 min / 2 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	189 elever, 12 klasser	5 min / 2.3 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	5 min / 2.5 km
Asker videregående skole	486 elever	6 min / 2.7 km

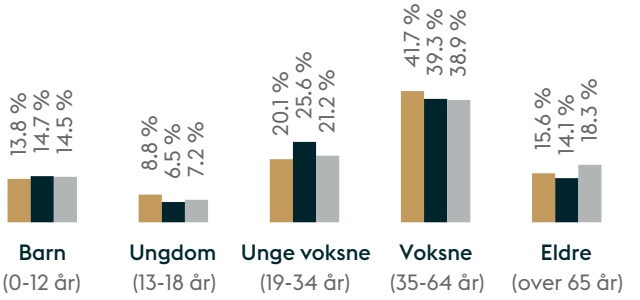
Offentlig transport

Gullhella sykehjem	Linje 290, 296	3 min / 0.3 km
Gullhella stasjon	Linje L1	12 min / 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	27 min / 25.8 km
Oslo Gardermoen		57 min

Barnehager

Espira Gullhella barnehage (1-...	96 barn	5 min / 0.4 km
As Barnas Hus Gullhella (1-5 å...	48 barn	4 min / 0.4 km
Østenstad menighetsbarnehage (...	18 barn	15 min / 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullhella	2 100	911
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Gullhella balløkke	4 min
Blakstad skole	11 min
Feel24 Asker Langenga (2024)	5 min
EVO Asker	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Informasjon

Gamle Røykenvei 20D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0098/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Gamle Røykenvei 20D, 1386 ASKER
Gnr 61, bnr 130, snr 2 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Knut Mikkel Normann Olsen

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
182 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
183 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 483 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 503 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
3

Antall soverom
2

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré / gang
Velkommen inn! Lys og innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Rommet har downlights i himlingen og en stilren trappeløsning med lukket eiketrapp opp til 2. etasje og åpen eiketrapp videre opp til 3. etasje. Det er etablert en praktisk og åpen garderobeløsning med rikelig oppbevaringsplass for sko, yttertøy og tilbehør.

Stue og spisestue
Boligens sosiale sone ligger i 2. etasje og har gjennomgående god standard på innredninger, utstyr og detaljer. Vegg- og takflater er holdt i lyse og tidsriktige farger. Oppholdsrommet er romslig og har en planløsning som naturlig deler inn i

stue- og spisestuedel. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Foldedør og glassdører gir direkte utgang til en sydvendt terrasse på ca. 25 kvm. Det er montert downlights i himlingen, og vannbåren gulvvarme gir behagelig temperatur året rundt – et flott samlingspunkt for både hverdag og sosiale anledninger.

Kjøkken
I tilknytning til stue og spisestue ligger et stilrent kjøkken fra Epoq med sorte, glatte fronter. Kjøkkenet føles luftig da det ikke er montert overskap, men det er likevel godt med oppbevaringsplass i skuffer, skap og høyskap, samt rikelig med arbeidsplass på benken. Benkeplaten er i stein, med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandebatteri med dusjfunksjon. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Ventilasjonen er balansert, og kjøkkenventilatoren har kullfilter og omluft.

Soverom
Boligen har to soverom i 1. etasje, begge med utgang til terreng. Rommene har downlights i himlingen og vannbåren gulvvarme som gir god komfort. Det er plass til både seng og garderobeløsning, og begge rommene har en praktisk og funksjonell utforming.

Bad
Boligen har to delikate bad, begge med moderne innredning og funksjonelle løsninger. Det første badet ligger i 1. etasje og har adkomst både fra entré og hovedsoverommet. Det andre badet ligger i 3. etasje. Badet i 1. etasje er utstyrt med servantskap med nedfelt servant, mens badet i 3. etasje har servantskap med bolleservant. Begge badene har speil med integrert belysning, vegghengt toalett med innfelt sisterne og dusjnisje med innfelte dusjdører i herdet glass. I tillegg har badet i 3. etasje et frittstående badekar plassert ved terrassedøren – her er det mulig å nyte et bad med døren åpen ut til takterrassen, noe som gir en eksklusiv og avslappende spa-følelse med uteføleIsen tett på. Begge rommene har nedsenket himling med innfelte downlights og elektrisk gulvvarme.

Loftstue
I forbindelse med badet i 3. etasje er det innredet en lys og trivelig loftstue med utgang til en sydvendt takterrasse på ca. 16 kvm. Rommet har god takhøyde, rikelig med naturlig lys og en fleksibel utforming som passer ulike behov. Loftstuen kan for eksempel brukes som TV-stue for ungdommen, eller som lekerom for de minste. Downlights og gulvvarme sørger for god komfort.

Teknisk rom/bod
I 1. etasje ligger et praktisk teknisk rom / bod som også fungerer som bod, med lagringsplass under trappen. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, rørfordelerskap for både vannbåren gulvvarme og kaldt/varmt vann, sikringsskap, ventilasjonsaggregat, vannmåler og stoppekran. Her står også en NIBE F470, som gir varmt tappevann og forsyner boligen med vannbåren varme gjennom alle rør.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett og fliser (parkett i oppholdsrom og soverom, fliser i entré, teknisk rom, bad og loftstue).
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater med downlights i de fleste rom.

Parkering

Boligen har plass for opp til tre biler på egen tomt. Det er installert elbillader av merket Zaptec, og i tillegg er det tilgjengelig gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

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: Dette er ett nybygg og arbeidene ble utført av AB Elektroinstallasjon AS og JTK Rørservice AS. Arbeidene ble utført under oppføring og fram til ferdigattest 14.12.2022 Rambygg AS har utført utbedringer i 2023/2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er ett nybygg og arbeidene ble utført av AB Elektroinstallasjon AS, JTK Rørservice AS og Rambygg AS. Arbeidene ble utført under oppføring og fram til ferdigattest 14.12.2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er ett nybygg og arbeidene ble utført av AB Elektroinstallasjon AS, JTK Rørservice AS og Rambygg AS Arbeidene ble utført under oppføring og fram til ferdigattest 14.12.2022 Rambygg AS utførte utbedringer på bad i plan 3 da det var avdekket manglende fall mot sluk.

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? Nei.
Eventuell kommentar: Nybygg, det ble avdekket sår i taktekkingen under takterrassen i plan 3 (under oppføring av bygget). Dette ble utbedret/sveiset omgående av samme taktekker.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygg drenert av graverfirma Vatrans AS, i forbindelse med oppføring av bygget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er ett nybygg og arbeidene ble utført av AB Elektroinstallasjon AS. Arbeidene ble utført under oppføring og fram til ferdigattest 14.12.2022. I forbindelse med vannlekkasje desember 2021 ble det i etterkant utført utskifting/utbedringer av elektriker, AB Elektroinstallasjon AS, på div. elektriske anlegg. Med blant annet ny innmat i sikringsskap, kontakter mm. Plan 3 ble bruksendret med ferdigattest 11.01.2024, og det ble i den forbindelse installert spotter i himling, bryter, el bil lader mm. av ARRO Elektro AS med samsvarserklæring.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ARRO Elektro AS i 2023.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av plan 3, foreligger ferdigattest datert 11.01.2024. I forbindelse med søknad om bruksendring ble

himlingen hevet ca. 30 cm, samt installert spotter i himling av ARRO Elektro AS. Tidligere arbeider i himling var fra byggets oppføringstidspunkt. Det var oppført med dobbel himling med senere mulighet til å heve innvendig himling, slik som er utført i dag. Kun nedlektet dobbelt himling ble fjernet på egeninnsats fra selger i den forbindelse, samt sparklet og malte ny himling. Opprinnelig arbeider ble utført av Snekkerhallen AS, avd. Drammen.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja.
Beskriv: Privat stikkledninger frem til kommunalt VA-nett, som ligger inne på eiendommen.

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: Bygget er ett nybygg ferdigstilt i 2022/24. Støttemurer og støpt plate/grunnmur er utført som selvbygger(egeninnsats) med medhjelpere.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Nybygg, det ligger radonsperre på støpt plate.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Det er benyttet punktvis flisliming(punktflising) som metode, noe som har resultert i hulrom (bom) under flisene. Dette gjelder veggene på badet i 1. etasje samt veggene i plan 3. I teknisk rom er det også registrert punktvis liming med hulrom under gulvflisene. Øvrige rom og gulvflater er utbedret. Dette ble avdekket av selger og reklamasjon ble utbedret på egeninnsats med bistand fra medhjelpere.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja.
Beskriv: Nybygg – I forbindelse med etablering av elbillader fra ARRO Elektro AS, ble det avdekket avvik i det elektriske anlegget. Utbedringene ble utført av AB Elektroinstallasjon AS, som var ansvarlig elektriker for bygget. Avdekket feil på de utvendige inntakssikringene(produktfeil), som da ble byttet på reklamasjon.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: I julen 2022 frøs vanninntaket da bygget sto tomt, uten vannsirkulasjon i rørene, og fortsatt var under oppføring. Med utetemperaturer under -20 °C og ingen tilstedeværelse i bygget, frøs vannforsyningen midlertidig. Vannet kom tilbake noen dager senere da temperaturen steg. Inntaksrøret, som er av plast, ble inspisert av JTK Rørservice AS. De bekreftet at røret ikke hadde fått frostskader. I etterkant ble det installert varmekabel i inntaksrøret som et forebyggende tiltak. Siden den gang har vannet ikke fryst på nytt, og varmekabelen har ikke vært i bruk.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Gjensidige Skadenummer: 86434779. I den forbindelse opprettet to skaderapporter fra Kaph entreprenør AS datert 04.01.2022(vannlekkasje) og 2023(flislegging/bom i fliser).

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei.
Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattester, nybygg og bruksendring av plan 3.

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.
Eventuell kommentar: Det foreligger godkjennelse for oppføring av hel tomannsbolig på nabotomt - gnr. 61 bnr. 800, Gamle Røykenvei 20 A og B. Grunnarbeider på tomten er igangsatt.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja.
Beskriv: Ved hjemmelsoverføring av denne seksjonen vil det bli tinglyst gjensidige rettigheter og plikter for begge seksjonene. Dette gjelder blant annet fordelingen av interne utbyggingsrettigheter på eiendommen gnr. 61, bnr. 130. Detaljert informasjon om disse rettighetene og pliktene følger som vedlegg i salgsoppgaven. For ytterligere informasjon eller spørsmål, bes interessenter ta kontakt med selger eller megler.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei.
Eventuell kommentar: Noe mindre knirk/svikt i parkett i kjøkkendelen 2 plan. - Det foreligger en del FDV dokumentasjon fra underentreprenører/leverandører, men det gjøres oppmerksom på at dokumentasjonen er noe mangelfull (bland annet foreligger ikke tegninger/kart på sanitæranlegg og elektrisk anlegg, og noe manglende produktblader) i huset. - Noen mindre merker i trapp etter vannlekkasje - Krympesprekk i gipsplate i trappeløp ved vindu 1 plan.

Byggemåte

½-part tomannsbolig over tre plan, oppført på støpt plate på mark. Grunnmuren er i betong, og ytterveggene er bygget i bindingsverk med utvendig kledning i stående og liggende panel. Taket er flatt og tekket med papp. Vinduene har 2-lags isolerglass med karmer og rammer i PVC, og stuen har foldedør med aluminiumsramme.

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. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG2:
- Bad i 1. etasje: Det er registrert bomlyd i veggfliser på grunn av punktliming, noe som gir dårligere heft og medfører økt risiko for skader.
- Bad i 3. etasje: Samme forhold som badet i 1. etasje – punktlimte veggfliser med bomlyd og redusert heft.
- Utvendig trapp: Mangler håndløper. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen for å oppfylle sikkerhetskrav.

Kommentar: Eieren opplyser om at alle flislagte rom og vegger er utført med punktliming som medfører at flisene er hule og med bom med dårligere heft til underlaget. Samtlige rom er utbedret etter punktflising med tannsparkel, med unntak av vegger bad plan 1 og plan 3, samt gulv teknisk rom/bod hvor det er

punklimte fliser med hulrom. Parketten i begge soverom i plan 1 er lagt over hule/punklimte fliser.

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt):
- Bad i 3. etasje: Det har ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer. Det ble ikke påvist skadelig fukt ved målinger, men fraværet av inspeksjon innebærer usikkerhet rundt tilstanden bak veggen.

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

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød
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:
– NIBE F470 med balansert ventilasjon og varmegjenvinning. Enheten har integrert varmtvannsproduksjon for tappevann og er tilkoblet vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom i alle etasjer.
– Alle rom, med unntak av badene og teknisk rom, er utstyrt med separate Roth-termostater i sort utførelse. Disse er koblet direkte til varmepumpen og gir mulighet for individuell temperaturregulering i hvert rom. Ifølge eier har dette systemet en verdi på ca. 300 000 kr.
– Badet i 1. etasje har, i tillegg til vannbåren gulvvarme, også elektriske varmekabler.

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. 15 000 - 16 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og renovasjon.

Selger opplyser at kommunale avgifter per 1. kvartal 2025 er kr 4 576,-. Avgiften inkluderer bl.a. vann og avløp, og forbruksdelen vil kunne variere fra kvartal til kvartal avhengig av faktisk vannforbruk.

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.

Megler har ikke mottatt korrekt avregning fra Asker kommune for 2024.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 414 179,-
Som sekundærbolig: kr 5 656 717,-

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: 280 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, trær og tett beplantet hekk som skjermer mot naboer. Boligen ligger høyt og fritt med gode solforhold. Den har to solrike uteplasser: en sydvendt terrasse på ca. 25 kvm med utgang fra stuen i 2. etasje, samt en sydvendt takterrasse på ca. 16 kvm med utgang fra gangen i 3.

etasje. Begge uteplassene har strømuttak, og takterrassen har i tillegg utelys og frostfri utekran. Det er også montert en frostfri utekran i 1. etasje i tilknytning til gruset gårdsplass – praktisk for hagevanning, bilvask eller rengjøring. På gårdsplassen er det installert elbillader av merket Zaptec. Det er anlagt trapp opp til hagenivå og god plass til utemøblering. Adkomstsiden har gruset gårdsplass med plass til flere biler. Uteområdet fremstår innbydende og godt tilpasset både lek og avslapning.

Seksjonen har rett til sitt seksjonerte areal i henhold til seksjoneringskart, vedlagt salgsoppgave. Boligen er seksjonert som seksjon nr. 2. Sameiet består av to seksjoner med vedtekter og tinglyste rettigheter som gjelder begge seksjonene (seksjon 1 og 2). Dette inkluderer blant annet bestemmelser om utbyggingsmuligheter og bruk av areal. Se vedlagte dokumenter i salgsoppgaven for nærmere detaljer. Se punkt om tinglyste servitutter og rettigheter i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Gullhella i Asker er et etablert boligområde med variert bebyggelse, inkludert eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, leiligheter og omsorgsboliger. Området har en blanding av eldre og nyere boliger, noe som gir et mangfoldig bomiljø.

Skoler og barnehager

Espira Gullhella barnehage

As Barnas Hus Gullhella
Østenstad menighetsbarnehage

Blakstad skole (1-7 kl.)
Bondi skole (1-7 kl.)
Heggedal skole (1-7 kl.)
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)
NTG-U Asker (8-10 kl.)
Bleiker videregående skole
Asker videregående skole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg enebolig, garasje, støttemur og terrengendring, datert 14.12.2022.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra enebolig til tomannsbolig, datert 11.01.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger
Det ble søkt om bruksendring fra enebolig til tomannsbolig 28.06.2023, og ferdigattest ble gitt 11.01.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via felles privat adkomstvei med snuhammer, delt med seksjon 1.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, begge via private stikkledninger.

Seksjonssameiet har felles ansvar for snøbrøyting og vedlikehold av den felles adkomstveien. Det betales i dag ca. kr 8 900,- per år for brøyting av hele det felles arealet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen Gamle Røykenvei 20D omfattes av reguleringsplan med plan-ID 0220151, vedtatt 11.11.1952. Denne planen har navnet "Gullhella" og regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse. Det foreligger tilhørende reguleringsbestemmelser som angir rammene for bebyggelsens utforming og plassering.

I tillegg inngår eiendommen i kommuneplanens arealdel for Asker kommune 2023–2035, med plan-ID 2020100. Denne ble vedtatt 13.06.2023 og angir arealformålet som boligbebyggelse. Eiendommen er videre plassert innenfor et prioritert vekstområde og et område definert som "nullvekst nord", og er underlagt bestemmelser om blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020---2032/

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

Det foreligger godkjennelse for oppføring av hel tomannsbolig på nabotomt - gnr. 61 bnr. 800, Gamle Røykenvei 20 A og B. Grunnarbeider på tomten er igangsatt.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Rettigheter til seksjonene:

Boligen utgjør en halvpart av en tomannsbolig, hvor eiendommen er seksjonert og eies i fellesskap, med hvert bruk som egen seksjon. Hver enhet disponerer sitt seksjonerte areal, i tillegg til andel av fellesareal.

I forbindelse med seksjoneringen er det utarbeidet vedtekter samt en tinglyst erklæring som kjøper må bekrefte og signere ved kontraktsinngåelse. Begge dokumentene er vedlagt salgsoppgaven. Formålet med vedtektene og erklæringen er å sikre begge seksjonseieres sine rettigheter tilknyttet

eiendommen.

Erklæring- kort sammendrag:
Erklæringen skal tinglyses i sin helhet på eiendommen i forbindelse med hjemmelsoverføringen til kjøper. Dersom erklæringen ikke lar seg tinglyse i sin nåværende form, forplikter kjøper seg til å signere en justert erklæring etter avklaring med Kartverket. Justeringen skal kun gjelde form og utforming i henhold til Kartverkets krav – ikke innholdet i rettighetene, som fortsatt skal gjelde uforandret mellom partene, uavhengig av tinglysing. Erklæringen, seksjonskart med grenser, seksjonsplan ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Oppsummering av erklæring:
- Seksjon 1 (gnr. 61, bnr. 130, snr. 1) gis rett til å føre bebyggelse helt inntil fasaden på seksjon 2 og utnytte denne fasaden, inkludert grunnmur og såle, til sammenføyning av bygg.
- Seksjon 1 gis rett til å gjennomføre nødvendige tiltak som fasadeendringer, flytting av tekniske installasjoner mv., for egen regning.
- Videre får seksjon 1 rett til å benytte all resterende utnyttelsesgrad (BYA) på eiendommen, med unntak av 36 m² BYA som er reservert seksjon 2 for bebyggelse som garasje, bod eller carport.
- Seksjon 1 får alle nødvendige rettigheter for å realisere tiltakene, herunder å søke byggetillatelse og gjennomføre seksjonering. Seksjon 2 plikter å medvirke med signatur, og denne medvirkningen kan tvangsfullbyrdes uten dom.

Vedtekter -kort sammendrag:

Sammendrag av vedtekter – Gamle Røykenvei 20 C–D
Vedtektene er datert 01.05.2025 og godkjent av begge seksjonseiere.
- Formål og organisering: Sameiet skal ivareta fellesinteressene og forvaltningen av eiendommen. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til egen seksjon og tilhørende tilleggsareal.
- Råderett og rettigheter: Seksjonseierne disponerer fritt over egne seksjoner innenfor lov og vedtekter. Seksjon 1 har utvidede rettigheter knyttet til bebyggelse og utnyttelse av BYA, inkludert rett til å bygge inntil seksjon 2. Seksjon 1 har vetorett ved endringer av fasadefarge og grusfarge på felles adkomst og seksjon 2.
- Vedlikehold og felleskostnader: Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon og tilhørende arealer. Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk. Felles vedlikehold av VA og vei reguleres etter vedtektene.
- Styresammensetning og beslutningsprosess: Styret består av én representant fra hver seksjon, og alle beslutninger krever enighet.
- Tinglyste rettigheter: Seksjon 1 har omfattende rettigheter til bebyggelse, tilkobling til seksjon 2s fasade og eksklusiv utnyttelse av gjenværende BYA, med unntak av 36 m² som er reservert seksjon 2.
- Andre bestemmelser: Seksjon 2 kan ikke felle kirsebærtreet på sitt tilleggsareal uten samtykke fra seksjon 1. Begge seksjonseiere har rett til midlertidig bruk av hverandres tilleggsarealer ved vedlikehold.
- Vedtektsendringer: Endringer krever enstemmighet og kan ikke strider mot tinglyste rettigheter.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

08.06.2015 - Dokumentnr: 506300 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2010-0039 Gamle Røykenvei
Akershus og Oslo jordskifterett
Grensebeskrivelse

Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere
* Meglers kommentar: Angår utskillelse av grensegang, etter at eldre grenser er oppdatert.

19.02.2018 - Dokumentnr: 452420 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:800
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere
* Meglers kommentar: Drift og vedlikehold av anlegg/ledninger og terreng rundt. Felles privat ledningsnett.

19.02.2018 - Dokumentnr: 452420 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:800
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere
* Meglers kommentar: Drift og vedlikehold av anlegg/ledninger og terreng rundt. Felles privat ledningsnett.

28.04.2025 - Dokumentnr: 461750 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
* Meglers kommentar: Meglers pantesperre. Slettes ved salg.

12.10.2023 - Dokumentnr: 1124723 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 286/923
* Meglers kommentar: Eiendommen er seksjonert og oppdelt. Inngår for drift og bruksrett for eiendommen. Dette er midlertidige bruksrettigheter for eiendomsgrenser/bruk. Bruken gjelder iht. vedlagte seksjonering, kart for seksjoner, vedtekter og erklæring om rettighet i fast eiendom.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,53% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 325,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2025

Megler

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

Megler 2

Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Gamle Røykenvei 20D

Gamle Røykenvei 20 D
1386 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 2022
BRA: 103 m^2
BRA-i: 103 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
13	13	3	0	1

Supertakst
GNR: 61 BNR: 130 SNR: 2
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Gamle Røykenvei 20 D
1386 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30043

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Baderom 3. etg.

Oppsummering av overflater

Det ble registrert hullyd på veggfliser. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten. Eieren opplyser at dette skyldes på at flisene i veggen er punktlimte.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å sparkle hule veggfliser med tannsparkel for bedre hefte.

Våtrom: Baderom 1. etg.

Oppsummering av overflater

Det ble registrert hullyd på veggfliser. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten. Eieren opplyser at dette skyldes på at flisene i veggen er punktlimte.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å sparkle hule veggfliser med tannsparkel for bedre hefte.

Øvrig: Utvendig trapp.

Oppsummering

Utvendig trapp mangler håndløper.

Anbefalte tiltak

Utvendig trapp må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom 3. etg.

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. 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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2025

Rapportdato
3.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Knut Mikkel Normann Olsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Eieren opplyser at alle flislagte rom og vegger er utført med punktliming som medfører at flisene er hule og med bom med dårligere heft til underlaget. Samtlige rom er utbedret etter punktflising med tannsparkel, med unntak av vegger bad plan 1 og plan 3, samt gulv teknisk rom/bod hvor det er fortsatt punktlimte fliser med hulrom. Parketten på begge soverom i plan 1 er lagt over hule fliser.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. 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 er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan."
Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.
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: **Gamle Røykenvei 20 D, 1386 Asker**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **61** Bruksnr: **130** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2022** - Boligen fikk ferdigattest som tomannsbolig i 2024.
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket er flatt tekket med papp. Etasjeskille i 1 og 3 etg er støpte. Etasjeskille i 2 etg er trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Eieren opplyser at "I forbindelse med søknad om bruksendring ble himlingen hevet ca. 30 cm, samt installert spotter i himling av ARRO Elektro AS. Tidligere arbeider i himling var fra byggets oppførings tidspunkt. Det var oppført med dobbel himling med senere mulighet til å heve innvendig himling, slik som er utført i dag. Kun nedlektet dobbelt himling ble fjernet på egeninnsats fra selger i den forbindelse, samt sparklet og malte ny himling. Opprinnelig arbeider ble utført av Snekkerhallen AS, avd. Drammen".	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

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

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	39	39	0	0	0
2. etasje	41	41	0	0	25
3. etasje	23	23	0	0	16
Totalt m²	**103**	**103**	**0**	**0**	**41**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	39	39	0	Entre/hall, 2 soverom og bad.	Teknisk rom/bod.
2. etasje	41	41	0	Kjøkken, stue.	
3. etasje	23	23	0	Gang, bad.	
Totalt m²	**103**	**103**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Sydvendt terrasse på ca. 25 m2, og sydvendt takterrasse på ca. 16 m2. Boenheten har tilhørende 2 stk. biloppstillingsplasser på egen tomt, bra med gjesteparkeringsplasser foran huset. Ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av leirholdige masser
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Terrasse
Det er etablert en terrasse på ca. 25 m2 med tilgang fra stuen og en takterrasse med tilgang fra gang i 2 etg på ca. 16 m2. Gulv i impregnert terrassebord, rekkverk med glass og stål. Terrassene er sydvendte. Downlights under tak på terrasse, utelys på takterrasse. Det er strømkontakter i begge terrassene, utekran i takterrasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av PVC. Foldedør i stuen til plan 2. er med aluminium. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduene med glass stemplet 2020.	
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**

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner i metall, nedløp i kjetting på terrassen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-0**

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Flatt tak med ca. 2% helning.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.8 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-0**

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Gulvene i 1 og 3 etg er støpte. Etasjeskille i 2 etg er trebjelkelag. Det er blitt benyttet EPS med aluminium for plassering av vannbårenvarme i gulv.

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.

6.11 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-0**

Kjøkkeninnredning fra Epoq med sorte glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Benkeplaten er i stein, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri, med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik ble registrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er balansert ventilasjon i boligen.

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med balansert ventilasjon, tilfredsstiller standardens krav til luftutskiftning.

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest ble utstedt 14.12.2022.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av plan 3, datert 11.01.2024.

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

6.13 Trapp



Innvendig trapp mellom 1te og 2 etg er en lukket eiketrapp.

Beskrivelse	

Innvendig trapp er en lukket eiketrapp mellom 1. og 2. etg og en åpen eiketrapp mellom 2. og 3. etg.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-0**

6.14 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

6.15 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på teknisk rom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eieren opplyser om at i julen 2022 frøs vanninntaket da bygget sto tomt, uten vannsirkulasjon i rørene, og fortsatt var under oppføring. Med utetemperaturer under -20 °C og ingen tilstedeværelse i bygget, frøs vannforsyningen midlertidig. Vannet kom tilbake noen dager senere da temperaturen steg. Inntaksrøret, som er av plast, ble inspisert av JTK Rørservice AS. De bekreftet at røret ikke hadde fått frostskader. I etterkant ble det installert varmekabel i inntaksrøret som et forebyggende tiltak. Siden den gang har vannet ikke fryst på nytt, og varmekabelen har ikke vært i bruk.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-0**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i teknisk rom.

6.16 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i teknisk rom.

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

Eieren opplyser om følgende: I forbindelse med etablering av elbillader fra ARRO Elektro AS, ble det avdekket avvik i det elektriske anlegget. Utbedringene ble utført av AB Elektroinstallasjon AS, som var ansvarlig elektriker for bygget. Avdekket feil på de utvendige inntakssikringene(produktfeil), som da ble byttet på reklamasjon.

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-0**

6.17 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-0**

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
217 lt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.20 Våtrom: Baderom 3. etg.



Baderomssluk plassert i dusjsonen.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fliser ble rettet/utbedret i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Fuktmåling mot våtsone uten avvik.	

Oppsummering av overflater	TG-2
Det ble registrert hullyd på veggfliser. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten. Eieren opplyser at dette skyldes på at flisene i veggen er punktlimte.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å sparkle hule veggfliser med tannsparkel for bedre hefte.	

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med servant, speil med innebygd berøringslys, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelt dusjdør i herdet glass. Vannbåren varme 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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Det foreligger godkjenning av uavhengig kontroll baderom.	

6.21 Våtrom: Baderom 1. etg.



Baderomssluk plassert i dusjsonen.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende teknisk rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fliser ble rettet/utbedret i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Det ble registrert hullyd på veggfliser. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten. Eieren opplyser at dette skyldes på at flisene i veggen er punktlimte.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å sparkle hule veggfliser med tannsparkel for bedre hefte.

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd berørings lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. 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-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

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 teknisk rom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Det foreligger godkjenning av uavhengig kontroll baderom.

6.22 Øvrig: Utvendig trapp.

Beskrivelse
Utvendig trapp mot terrassen i 2. etg.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Utvendig trapp mangler håndløper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig trapp må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

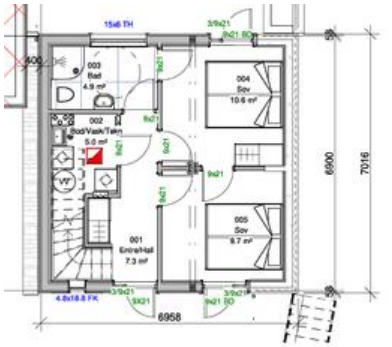
6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

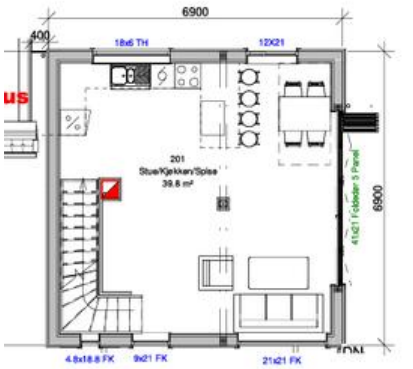
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig

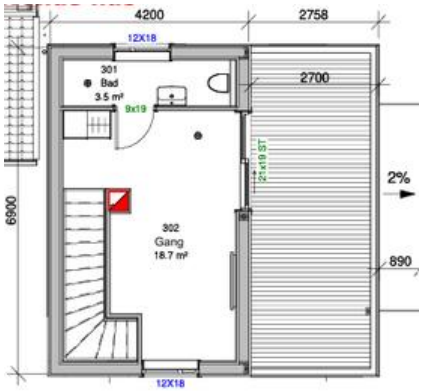
1. etasje



2. etasje



3. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsen, Knut Mikkel Normann	9578-5998-4-896680	2025-05-02 09:46:39

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
2. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0098/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Røykenvei 20D, 1386 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Knut Mikkel Normann Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. desember 2022

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: 86434779
Forsikret i: Gjensidige

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: Dette er ett nybygg og arbeidene ble utført av AB Elektroinstallasjon AS og JTK Rørservice AS. Arbeidene ble utført under oppføring og fram til ferdigattest 14.12.2022 Rambygg AS har utført utbedringer i 2023/2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er ett nybygg og arbeidene ble utført av AB Elektroinstallasjon AS, JTK Rørservice AS og Rambygg AS. Arbeidene ble utført under oppføring og fram til ferdigattest 14.12.2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er ett nybygg og arbeidene ble utført av AB Elektroinstallasjon AS, JTK Rørservice AS og Rambygg AS Arbeidene ble utført under oppføring og fram til ferdigattest 14.12.2022 Rambygg AS utførte utbedringer på bad i plan 3 da det var avdekket manglende fall mot sluk.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg, det ble avdekket sår i taktekkingen under takterrassen i plan 3 (under oppføring av bygget). Dette ble utbedret/sveiset omgående av samme taktekker.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygg drenert av graverfirma Vatrans AS, i forbindelse med oppføring av bygget.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er ett nybygg og arbeidene ble utført av AB Elektroinstallasjon AS. Arbeidene ble utført under oppføring og fram til ferdigattest 14.12.2022. I forbindelse med vannlekkasje desember 2021 ble det i etterkant utført utskifting/utbedringer av elektriker, AB Elektroinstallasjon AS, på div. elektriske anlegg. Med blant annet ny innmat i sikringsskap, kontakter mm. Plan 3 ble bruksendret med ferdigattest 11.01.2024, og det ble i den forbindelse installert spotter i himling, bryter, el bil lader mm. av ARRO Elektro AS med samsvarserklæring

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg, ikke gjennomført annen kontroll enn egenkontroll fra utførende elektriker under oppføringstidspunktet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ARRO Elektro AS i 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av plan 3, foreligger ferdigattest datert 11.01.2024. I forbindelse med søknad om bruksendring ble himlingen hevet ca. 30 cm, samt installert spotter i himling av ARRO Elektro AS. Tidligere arbeider i himling var fra byggets oppføringstidspunkt. Det var oppført med dobbel himling med senere mulighet til å heve innvendig himling, slik som er utført i dag. Kun nedlektet dobbelt himling ble fjernet på egeninnsats fra selger i den forbindelse, samt sparklet og malte ny himling. Opprinnelig arbeider ble utført av Snekkerhallen AS, avd. Drammen.

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

Ja

Beskriv: Privat stikkledninger frem til kommunalt VA-nett, som ligger inne på eiendommen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg - Selger har kun utført nødvendige filterbytte på ventilasjonsanlegg etter behov.

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: Bygget er ett nybygg ferdigstilt i 2022/24. Støttemurer og støpt plate/grunnmur er utført som selvbygger(egeninnsats) med medhjelpere.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg, det ligger radonsperre på støpt plate.

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: Det er benyttet punktvis flisliming(punktflising) som metode, noe som har resultert i hulrom (bom) under flisene. Dette gjelder veggene på badet i 1. etasje samt veggene i plan 3. I teknisk rom er det også registrert punktvis liming med hulrom under gulvflisene. Øvrige rom og gulvflater er utbedret. Dette ble avdekket av selger og reklamasjon ble utbedret på egeninnsats med bistand fra medhjelpere.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke installert pipe/ilsted .

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

Eventuell kommentar: Nybygg.

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

Ja

Beskriv: Nybygg – I forbindelse med etablering av elbillader fra ARRO Elektro AS, ble det avdekket avvik i det elektriske anlegget. Utbedringene ble utført av AB Elektroinstallasjon AS, som var ansvarlig elektriker for bygget. Avdekket feil på de utvendige inntakssikringene(produktfeil), som da ble byttet på reklamasjon.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I julen 2022 frøs vanninntaket da bygget sto tomt, uten vannsirkulasjon i rørene, og fortsatt var under oppføring. Med utetemperaturer under -20 °C og ingen tilstedeværelse i bygget, frøs vannforsyningen midlertidig. Vannet kom tilbake noen dager senere da temperaturen steg. Inntaksrøret, som er av plast, ble inspisert av JTK Rørservice AS. De bekreftet at røret ikke hadde fått frostskader. I etterkant ble det installert varmekabel i inntaksrøret som et forebyggende tiltak. Siden den gang har vannet ikke fryst på nytt, og varmekabelen har ikke vært i bruk.

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

Nei

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?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Gjensidige Skadenummer: 86434779. I den forbindelse opprettet to skaderapporter fra Kaph entreprenør AS datert 04.01.2022(vannlekkasje) og 2023(flislegging/bom i fliser)

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattester, nybygg og bruksendring av plan 3.

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

Eventuell kommentar: Det foreligger godkjennelse for oppføring av hel tomannsbolig på nabotomt - gnr. 61 bnr. 800, Gamle Røykenvei 20 A og B. Grunnarbeider på tomten er igangsatt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ved hjemmelsoverføring av denne seksjonen vil det bli tinglyst gjensidige rettigheter og plikter for begge seksjonene. Dette gjelder blant annet fordelingen av interne utbyggingsrettigheter på eiendommen gnr. 61, bnr. 130. Detaljert informasjon om disse rettighetene og pliktene følger som vedlegg i salgsoppgaven. For ytterligere informasjon eller spørsmål, bes interessenter ta kontakt med selger eller megler.

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: Noe mindre knirk/svikt i parkett i kjøkkendelen 2 plan. - Det foreligger en del FDV dokumentasjon fra underentreprenører/leverandører, men det gjøres oppmerksom på at dokumentasjonen er noe mangelfull (bland annet foreligger ikke tegninger/kart på sanitæranlegg og elektrisk anlegg, og noe manglende produktblader) i huset. - Noen mindre merker i trapp etter vannlekkasje - Krympesprekk i gipsplate i trappeløp ved vindu 1 plan -

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: 33-0098/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Olsen, Knut Mikkel Normann	2025-05-02

Identifikasjon

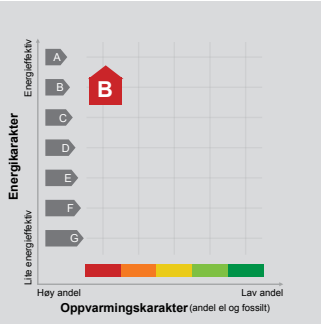
bankID Olsen, Knut Mikkel Normann

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Røykenvei 20D
Postnummer	1386
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301244763
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115085
Dato	05.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 13 849 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 849 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Gamle Røykenvei 20 c-d.

Sameiets navn: Olsens eiendom

Gårdsnummer: 61, Bruksnummer, 130, Gamle Røykenvei 20 c-d i Asker.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte fellesareal i Asker kommune.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den bebyggelse i seksjonen samt tilleggsarealet tilhørende hver seksjon. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjonsloven; disse vedtekter. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

§ 3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT - SEKSJONENE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon inklusive tilleggsareal med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonene har eksklusiv råderett over egen seksjon og tilleggsarealer til sin seksjon. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv rett til å forføye over sin seksjon og sine tilleggsarealer, utover de begrensninger som følger eksplisitt av vedtektene.

Enhver seksjonseier skal ha adgang til å kreve oppløsning av eierseksjonssameiet dersom det blir mulig å skille ut de to opprinnelige seksjoner inklusive tilleggsareal som egne grunneiendommer. De to seksjonene er bundet av dette ved stiftelsen av eierseksjonssameiet. Like fullt slik at de rettigheter og forpliktelser som følger av disse vedtekter knyttet til plassering av bebyggelse og disponering av eksklusivt areal videreføres.

Følgende rettighet er tinglyst på eiendommen og avgitt før opprettelsen av eierseksjonssameiet. Rettigheten inntas i sin helhet nedenfor, og er forpliktende for alle fremtidige seksjonseiere da den også er inntatt i stiftelsesvedtektene. Rettigheten kan ikke fjernes fra vedtektene uten skriftlig samtykke fra alle seksjonseiere.

Rettighetshaver, gbnr. 61/130 snr. 1, gis ved denne erklæring rett til å oppføre bebyggelse på eiendommen inntil seksjoneringsgrense mellom TG1 og TG2 iht. vedlagte situasjonsplan. Dette innebærer også en rett til å føre bebyggelse på seksjon 1 helt inntil fasade på seksjon 2 mot seksjoneringsgrensen.

Denne rettigheten omfatter blant annet rett til å bygge nye eller utvide eksisterende tiltak på seksjon nr. 1, dette slik at seksjon nr. 1 har rett til å la oppføre bebyggelse inntil seksjon nr. 2 sin fasade, grunnmur og såleblokk. Det gis alle nødvendige rettigheter for å kunne realisere en slik eventuell sammenføyning av bebyggelsen, herunder blant annet rett til å gjøre nødvendige utskiftinger av fasadeveggen mot seksjoneringsgrensen, flytting av takrenner, ventilasjonsluker/sjakter, utelamper mv. Seksjon nr. 1 bærer samtlige kostnader til tiltak ved utøvelse av denne rettigheten.

Videre gis seksjon nr. 1 rett til å utnytte resterende utnyttelsesgrad, BYA på eiendommen for oppføring av ytterligere bebyggelse. Likevel slik at seksjon nr. 2 skal ha rett til å la oppføre bebyggelse tilsvarende ytterligere 36 m2 BYA, til bruk for garasje, carport, bod el. Det vil innebære at total utnyttbar BYA på seksjon nr. 2 er 86 kvm. All resterende utnyttelsesgrad på eiendommen, iht. både nåværende og eventuelle fremtidige kommuneplaner skal i sin helhet kunne disponeres av seksjon nr. 1.

Rettighetshaver gis alle nødvendige rettigheter for å kunne realisere rettighetene ovenfor, herunder blant annet rett til å søke byggetillatelse, seksjonering mv. Hjemmelshaver til seksjon nr. 2 plikter uten opphold å medvirke med signatur for realisering av disse rettighetene. Krav om signatur på slike dokumenter kan av rettighetshaver kreves tvangsfullbyrdet uten dom, overfor de som til enhver tid er hjemmelshaver til gbnr. 61/130 seksjonsnummer 2.

Fasader: Seksjon 2 skal ha blendet vindusfelt for det største del vindu i bad plan 3 og kjøkken vindu plan 2 og bade vindu 1 etg. med folie film som hindrer innsyn slik det framstår på overtakelse.
Seksjon 1 har ingen krav om blednin.

Seksjon nr. 1 skal skriftlig godkjenne eventuell endring av farge på husveggene/fasadene på seksjon nr. 2 og farge på grus på felles arealet og seksjon nr. 2 sin egen adkomst. Det innebærer at seksjon nr. 1 har vetorett mot endring av farge fra nåværende «dempet sort» og endring av farge på grus fra dagens «rød granitt».

Seksjon nr. 2 har ikke adgang til å felle kirsebærtre plassert på seksjon nr. 2 sitt ekslusive tilleggsareal (utenfor soverom/badevindu). Eierne av seksjon nr. 1 og 2 må være enige dersom kirsebærtreet skal felles.

Seksjon nr. 1 har adgang til å ta seg inn på seksjon nr. 2 sitt eksklusive tilleggsareal for å klippe og stelle hekk.

Seksjon nr. 1 og nr. 2 har begge, ved behov, midlertidig adgang til å plassere stige/stillaser innenfor eksklusivt tilleggsareal tilhørende den andre seksjon for vedlikehold/oppussing.
Felles renovasjonsbeholder, postkassestativ kan plasseres av seksjon nr. 1 og 2 på felles adkomst areal. Renovasjonsbeholder, postkassestativ mv. skal plasseres mot grense til nabo gbnr. 61/607.

Denne erklæring gir videre rett til fradeling til nye selvstendige grunneiendommer med identiske arealer som seksjonert eksklusivt tilleggsareal.

§ 4 FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter er utgifter til vedlikehold av vei og VA-anlegg. Kostnader med opparbeidelse og vedlikehold av veien er kostnader som fordeles mellom eier av seksjon nr. 1 og nr. 2.
Kostnadene skal fordeles iht. sameiebrøken.

Brøyting og vedlikehold på eksisterende adkomstvei, dvs. veien utenom fellesarealet inne på seksjon nr. 1 og nr.2, er eierens eget ansvar. Dersom begge seksjonseiere samtykker kan det inngås fast brøyteavtale, hvor kostnadene eventuelt fordeles etter nærmere avtale.

Eventuelle fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra begge seksjonseiere.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig og utvendig vedlikehold av bebyggelse med tilhørende installasjoner på egen seksjon, samt tilleggsarealet til den enkelte seksjon, påhviler fullt ut - for egen regning - den enkelte seksjonseier. Det innebærer at fasadeareal, takareal og alt øvrig areal knyttet til de individuelle bebyggelsene på hver av seksjonene, ikke er å anse som fellesareal, og vedlikeholds- og utskiftingsforpliktelsen påhviler seksjonseier alene. Stikkledninger omfattes av den felles vedlikeholds- og utskiftingsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen.

§ 6 SAMMENSTILLING AV STYRET

Hver seksjon har 1 representant i styret. Sameierne må være enige om eventuelle beslutninger i styret.

§ 7 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes ved enighet av generalforsamling. Det kan ikke foretas endringer i vedtektene som kommer i konflikt med tinglyste rettigheter, ref. § 3 i vedtektene. Endringer av disse vedtekter krever tilslutning fra de berørte seksjonseiere.

§ 8 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner, siste versjon.

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Rettighetshaver, gbnr. 61/130 snr. 1, gis ved denne erklæring rett til å oppføre bebyggelse på eiendommen inntil seksjoneringsgrense mellom TG1 og TG2 iht. vedlagte kartutsnitt/plan. Dette innebærer rett til å føre bebyggelse på seksjon 1 helt inntil fasade på seksjon 2 mot seksjoneringsgrensen.

Denne rettigheten omfatter blant annet rett til å bygge nye eller utvide eksisterende tiltak på seksjon nr. 1, dette slik at seksjon nr. 1 har rett til å la oppføre bebyggelse på seksjon nr. 2 sin fasade, grunnmur og såleblokk. Det gis alle nødvendige rettigheter for å kunne realisere en slik eventuell sammenføyning av bebyggelsen, herunder blant annet rett til å gjøre nødvendige utskiftinger av fasadeveggen mot seksjoneringsgrensen, flytting av takrenner, ventilasjonsluker/sjakter, utelamper mv. Seksjon nr. 1 bærer samtlige kostnader til tiltak ved utøvelse av denne rettigheten.

Videre gis seksjon nr. 1 rett til å utnytte resterende BYA på eiendommen for oppføring av ytterligere bebyggelse. Likevel slik at seksjon nr. 2 skal ha rett til å la oppføre bebyggelse tilsvarende ytterligere 36 m2 BYA, til bruk for garasje, carport, bod el. Det vil innebære at total utnyttbar BYA på seksjon nr. 2 er 86 kvm. All resterende utnyttelsesgrad på eiendommen, iht. både nåværende og eventuelle fremtidige kommuneplaner skal i sin helhet kunne disponeres av seksjon nr. 1.

Rettighetshaver gis alle nødvendige rettigheter for å kunne realisere rettighetene ovenfor, herunder blant annet rett til å søke byggetillatelse, seksjonering mv. Hjemmelshaver til seksjon nr. 2 plikter uten opphold å medvirke med signatur for realisering av disse rettighetene. Krav om signatur på slike dokumenter kan av rettighetshaver kreves tvangsfullbyrdet uten dom, overfor de som til enhver tid er hjemmelshaver til gbnr. 61/130 seksjonsnummer 2.

Samtykke til tinglysing av rettighet

Det foreligger urådighetserklæring på gbnr, 61/130 i Asker kommune.

Undertegnede samtykker til tinglysing av overnevnte servitutt på overnevnte eiendom og urådligheten fravikes herved.

_____

Eier av seksjon 1 og 2: Knut Mikkel Normann Olsen f. 24.02.85.44738

_____

Kjøper av seksjon 2:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx f. xxxxxxxxxx



Eiendomsgrense
Sikker eiendomsgrense
Ikke sikker eiendomsgrense
Matrikkelnummer
Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedStr
Eiendomsinformasjon
Eiendom
Bygningsinformasjon
Bygning

Asker kommune

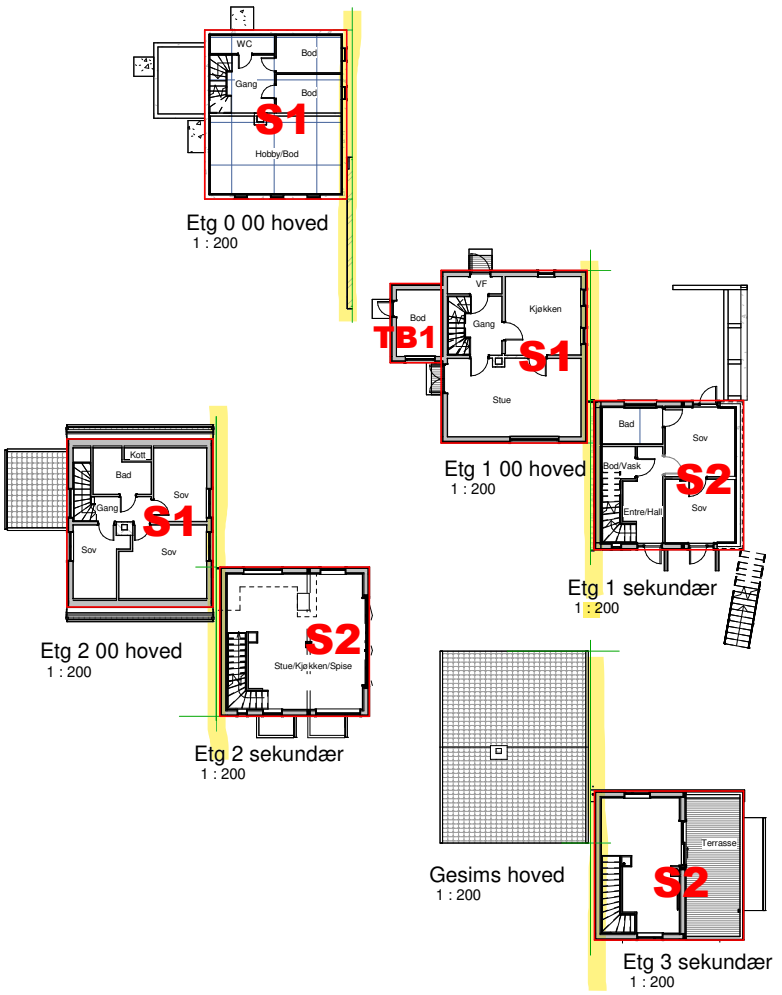
Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:500
Dato:5/5-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox Property.



DATO:	REVISJON:

TILTAKSHAVER:	**Mikkel Normann**
BYGGEPLASS:	Gamle Røykenvei 20
G.nr/B.nr	61/130
KOMMUNE:	Asker

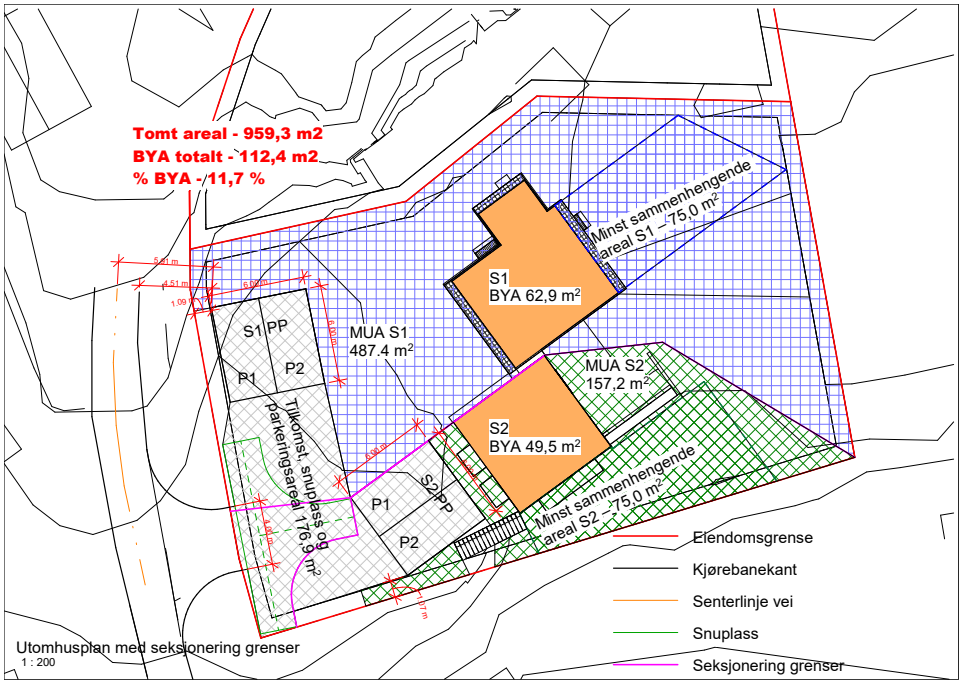
Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Seksjonering planer	Nybygg	1 : 200

PROSJEKT:	DATO:
Hoved og Sekundær	08.02.2023

ARKITEKT:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	MN	**015**	**S8**

09.02.2023 15:28:31



Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3025 - ASKER	Utskriftsdato/klokkeslett:	08.11.2023 kl. 10:12
Gårdsnummer:	61	Produsert av:	Liv Knive
Bruksnummer:	130	Attestert av:	Asker kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	2		

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	12.10.2023
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	286 / 923 i matrikkelenhet 61 / 130
Formål seksjon:	Boligseksjon

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 61 / 130 / 0 / 2	280 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240285	OLSEN KNUT MIKKEL NORMANN		Gamle Røykenvei 20D 1386 ASKER	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6631420	581040		280 m2	

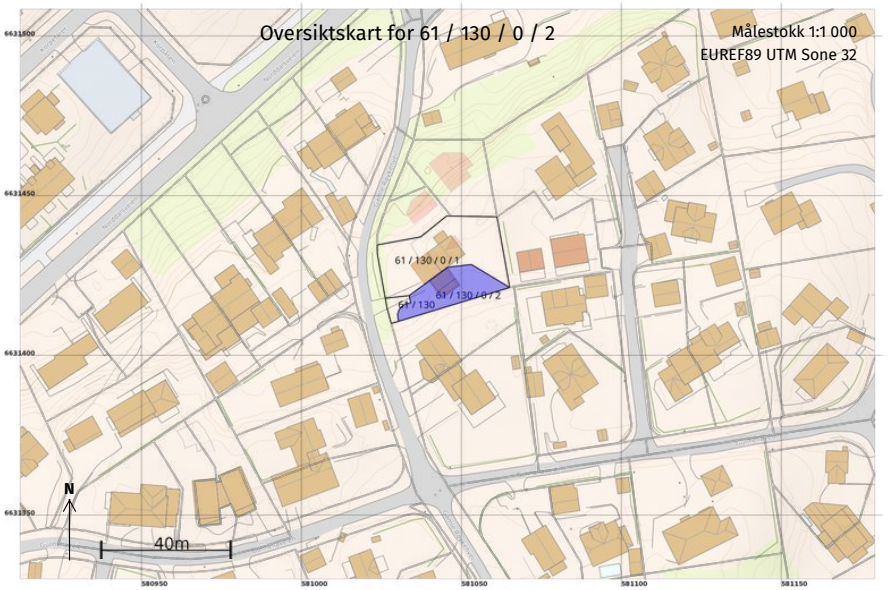
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

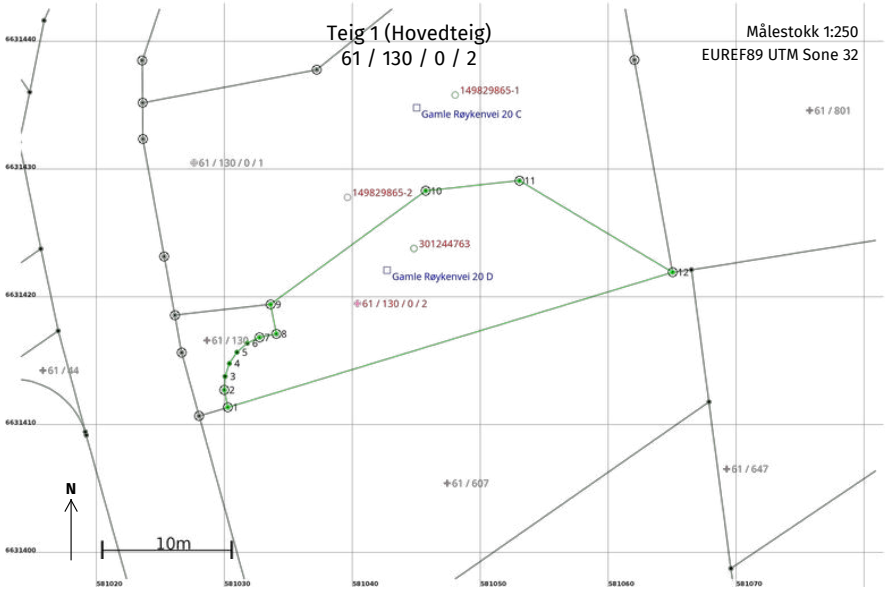
Forretning **Forretningsdokumentdato** **Tinglysing** **Matrikkelføring**
Forretningstype **Kommunal saksreferanse** **Status** **Endret dato** **Signatur** **Dato**
Årsak til feilretting
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	22.09.2023	Tinglyst	14.10.2023	0220str	22.09.2023
Seksjonering	J23/599				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3025 - 61/130	-923,3
Mottaker	3025 - 61/130/0/1	643,3
Mottaker	3025 - 61/130/0/2	280
Berørt	3025 - Mnr mangler	0
Berørt	3025 - 61/127	0
Berørt	3025 - 61/607	0
Berørt	3025 - 61/800/0/1	0
Berørt	3025 - 61/800/0/2	0
Berørt	3025 - 61/801	0

Landmålernummer	Navn
000475	JON ERLING RUD





Areal og koordinater

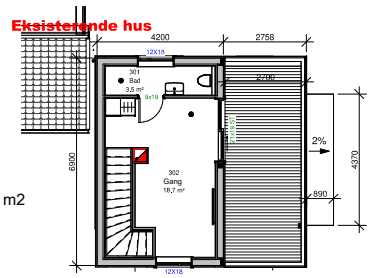
Areal: 280 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6631420 **Øst:** 581040

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6631411,58	581030,26	Jord 1,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6631412,93	581029,99	Jord 1,06	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6631413,99	581030,05	1,06	Umerket	69 Beregnet	10	
4	6631415,00	581030,38	1,06	Umerket	69 Beregnet	10	
5	6631415,89	581030,97	1,06	Umerket	69 Beregnet	10	
6	6631416,59	581031,78	1,06	Umerket	69 Beregnet	10	
7	6631417,05	581032,73	Jord 1,35	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6631417,31	581034,06	Jord 2,36	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6631419,63	581033,60	Jord 15,02	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6631428,51	581045,71	Jord 7,36	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6631429,30	581053,03	Jord 13,94	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6631422,14	581064,99	Jord 36,30	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	

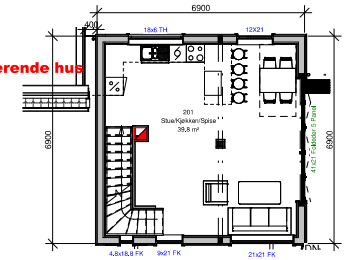
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra rettighetshaver.

Eksisterende hus



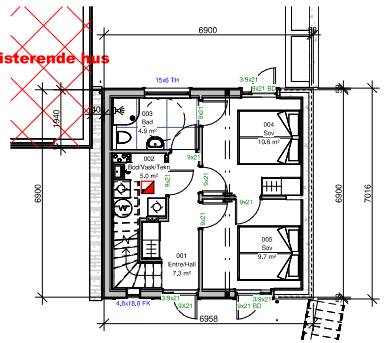
Bruksendring: 22,3 m2

Etg 3
1 : 100



Eksisterende hus

Etg 2
1 : 100



Eksisterende hus

Etg 1
1 : 100

A3

DATO:	REVISJON:
02.08.2023	Gang, MN

TILTAKSHAVER: **Mikkel Normann**

BYGGEPLASS: Gamle Ryaker vei 20

Gnr/Bnr: 61/130

KOMMUNE: Asker

TEGN. INNHOLD: Etg. 1, 2 og 3

TILTAKSART: Nybygg

MÅL: 1 : 100

PROSJEKT: Lille Funkis Hus

DATO: 12.11.2021

ARKITEKT: SB

SIDEMANNSKONTROLL: MN

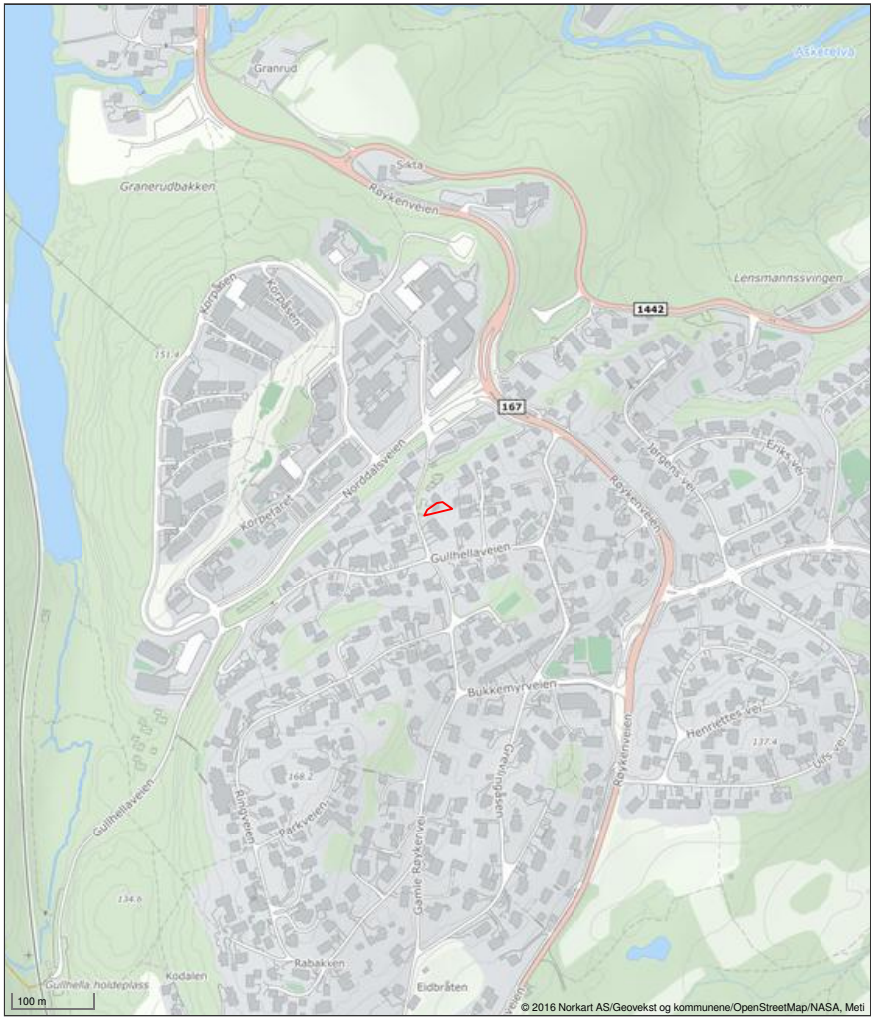
PROSJEKT NR: 015

TEGNNR: E 30

01.10.2022 10:27:07

Utskriftsdato: 22.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/130//2



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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 130, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Røykenvei 20 D, gatenr 1343	**Grunnkrets:**	1305	Gullhella
(fra bruksenhet)	1386 Asker	**Valgkrets:**	6	Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070301	Østenstad
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.10.2023	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	280,0 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	286/923
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	36,0 kvm
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	3203/61/130	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/61/130/0/1	0,0
			Mottaker	3203/61/130/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.09.2023	Avgiver	3203/61/130	-923,3
	Matrikkelført:	22.09.2023	Berørt	3025/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/61/127	0,0
			Berørt	3203/61/607	0,0
			Berørt	3203/61/800/0/1	0,0
			Berørt	3203/61/800/0/2	0,0
			Berørt	3203/61/801	0,0
			Mottaker	3203/61/130/0/1	643,3
			Mottaker	3203/61/130/0/2	280,0

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 130, Seksjonsnummer 2 i 3203 ASKER kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Røykenvei 20 D	Bolig	100,3	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	48,0	Rammetillatelse:	29.12.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	96,3	Igangset.till.:	20.07.2016
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	14.12.2022
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	96,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301244763			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		37,0		37,0				
H02			37,0		37,0				
H03			22,3		22,3				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 22.04.2025 15:37 – Sist oppdatert 22.04.2025 15:37
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Oversiktskart

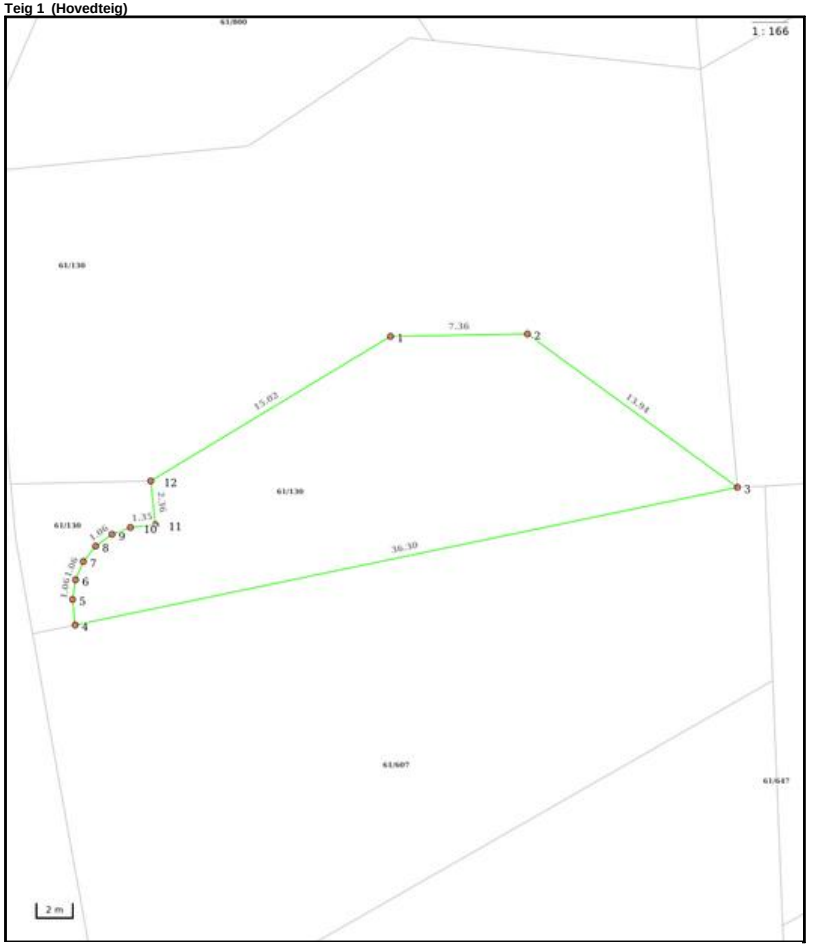


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Areal og koordinater

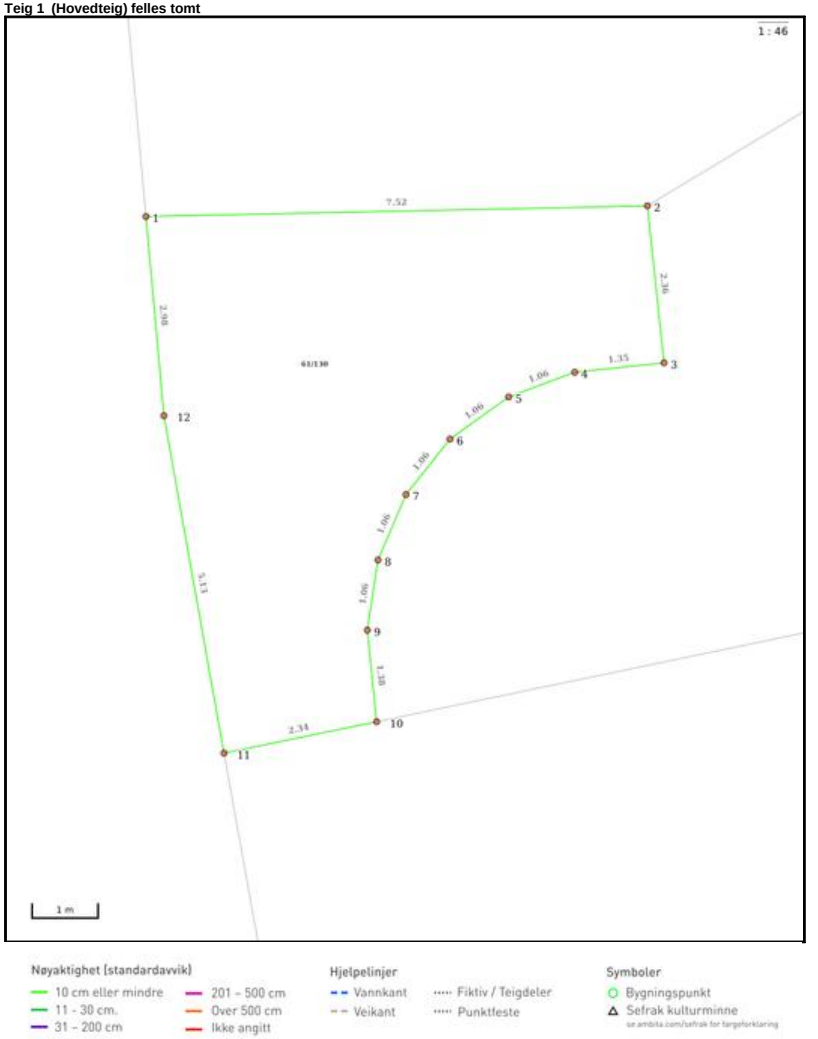
Areal: 280,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 428,50	581 045,71	7,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 631 429,30	581 053,03	13,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 631 422,14	581 064,99	36,30m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 631 411,58	581 030,26	1,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 631 412,93	581 029,99	1,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 631 413,99	581 030,05	1,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 631 415,00	581 030,38	1,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 631 415,89	581 030,97	1,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 631 416,59	581 031,78	1,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 631 417,05	581 032,73	1,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 631 417,31	581 034,06	2,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 631 419,63	581 033,59	15,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 36,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 418,78	581 026,13	7,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 631 419,63	581 033,59	2,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 631 417,31	581 034,06	1,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 631 417,05	581 032,73	1,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 631 416,59	581 031,78	1,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 415,89	581 030,97	1,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 631 415,00	581 030,38	1,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 631 413,99	581 030,05	1,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 631 412,93	581 029,99	1,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 631 411,58	581 030,26	2,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 631 410,90	581 028,02	5,13m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 631 415,85	581 026,66	2,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



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.

Asker kommune

Knut Mikkel Normann Olsen
Gamle Røykenvei 20 C

1386 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	DDEGALA S**22/140**	**GBNR 61/130** L**36739/22**	**14.12.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/140**.

61/130 Avslutning av tilsyn - Tilbygg enebolig, garasje, støttemurer og terrengendring
Gamle Røykenvei 20 Tiltakshaver: Knut Mikkel Normann Olsen

Vi viser til tilsynsrapporter datert 29.11.2022 for Knut Mikkel Normann Olsen og tiltaket tilbygg enebolig, garasje, støttemur og terrengendring på adressen Gamle Røykevei 20.

Kommunen mottok svar på tilsynsrapporten den 1.12.2022 og 2.12.2022.

Dere har sendt inn redegjørelse for avvikene, med oppdatert plantegning og bildedokumentasjon.

Kommunen vurder at innsendt dokumentasjon er tilstrekkelig til å lukke avvik.

Vi gjør oppmerksom på at dersom endringene avdekket i tilsynet skal gjennomføres på et senere tidspunkt skal det først sendes inn søknad og gis tillatelse for endringene.

Tilsynet avsluttes.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Dan H. de Gala
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Knut Mikkel Normann Olsen, Gamle Røykenvei 20 C, 1386 ASKER

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Asker kommune

Knut Mikkel Normann Olsen
Gamle Røykenvei 20 D
1386 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/2022-25	61/130//	11.01.2024

Delegasjonssak 54/24

61/130 GAMLE RØYKEN VEI 20 - Ferdigattest - Bruksendring fra enebolig til tomannsbolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 1.1.2024.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket innen tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver

Med vennlig hilsen

Malvin Bjorøy
Leder byggesak

Jarl Christian Kind
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Utskriftsdato: 22.04.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Gamle Røykenvei 20D, 1386 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	2 132,76 kr
Renovasjon	959,75 kr
Vann	2 011,05 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: 22.04.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Gamle Røykenvei 20D, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

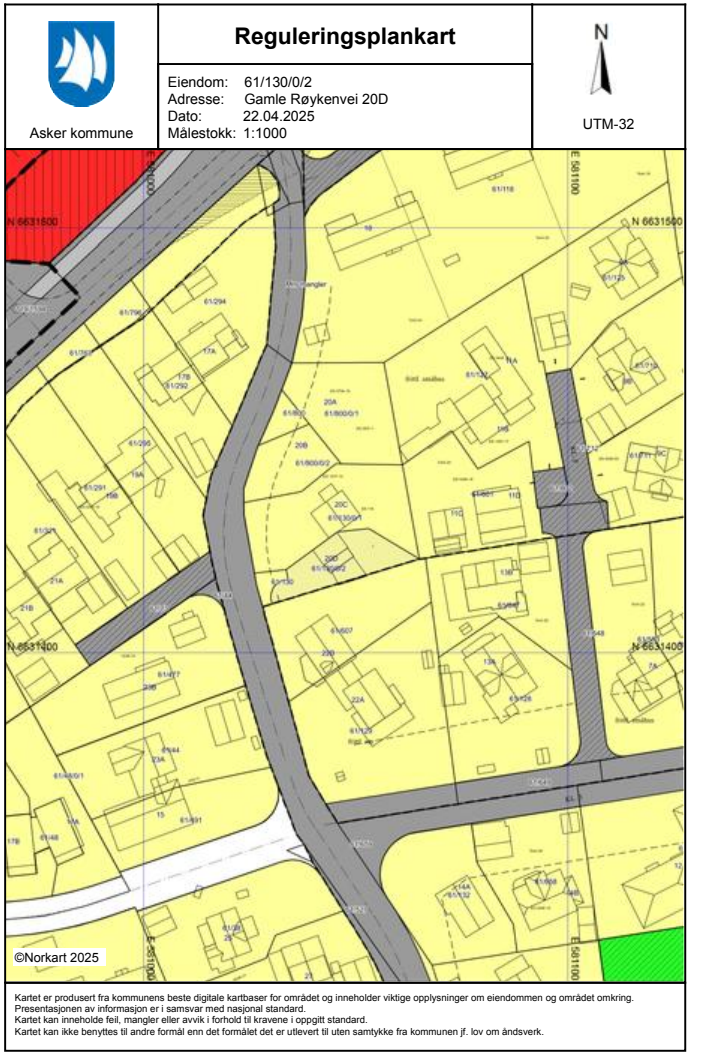
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 959 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 959 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 959 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

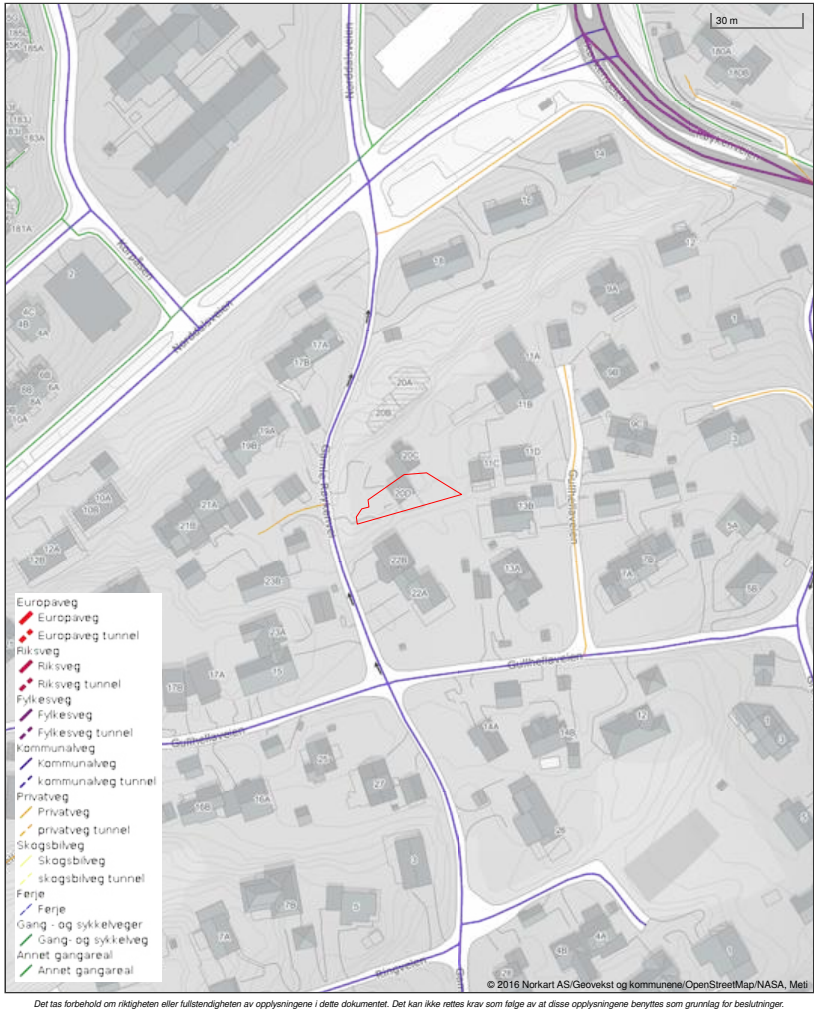
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220151
Navn	Gullhella
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/335/151_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 959 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse



Utskriftsdato: 22.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/130//2



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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkes
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 61/130/0/2
Adresse: Gamle Røykenvei 20D
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0098/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamle Røykenvei 20D 1386 ASKER

Betegnelse: Gnr 61, bnr 130, snr 2 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no