NORDVIK

Bjerkelundveien 17

6 soverom | 260 kvm | Enebolig

Velkommen til

Bjerkelundveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.02.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig enebolig i rolig blindvei - 6 soverom - 2 stuer - Garasje m/elbillader - Flere solrike uteplasser - Barnevennlig

Prisantydning	**6 980 000,-**
Omkostninger	**175 880,-**
Totalpris	**7 155 880,-**
BRA-i	**260 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Bjerkelundveien 17, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

Her får du en romslig og velutnyttet enebolig med gjennomtenkt planløsning over to etasjer. Boligen ligger skjermet i rolige omgivelser og byr på gode lysforhold, fleksible romløsninger og pent opparbeidede uteområder som kan nytes store deler av året.

Høydepunkter:

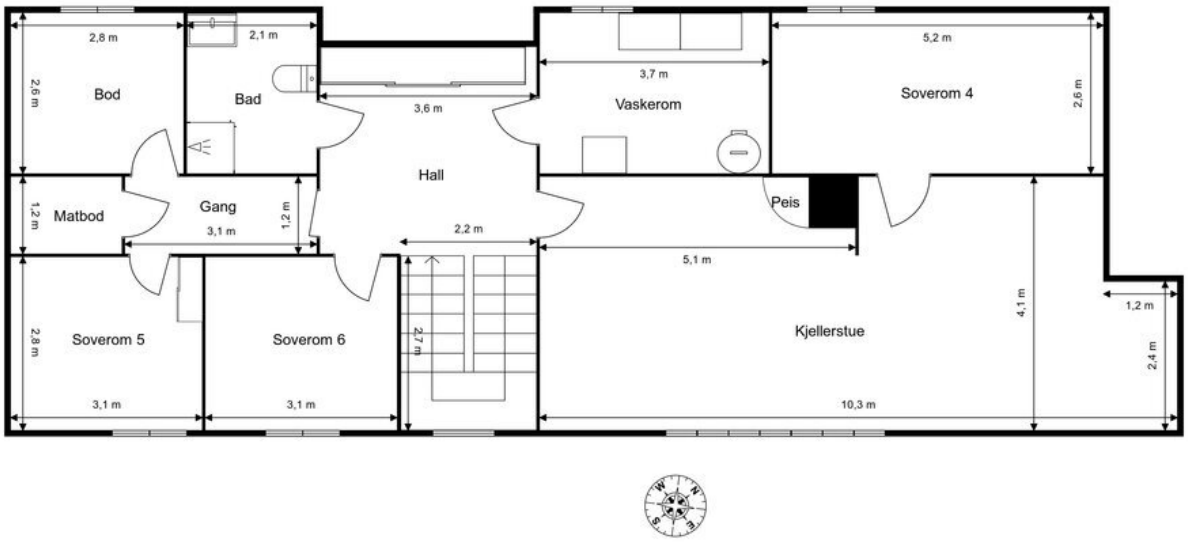
- Romslig og familievennlig enebolig med 6 soverom
- To stuer, perfekt for både familie og ungdomsavdeling
- To bad og eget vaskerom
- Peis i både stue og kjellerstue
- Varmepumpe i stue
- Solrik og pent opparbeidet tomt med flere uteplasser
- Skjermet beliggenhet i rolig blindvei
- Barnevennlig og veletablert boligområde
- Kort vei til skole, barnehage, dagligvare og kollektivtransport
- Nærhet til marka, turterreng og rekreasjonsområder

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 126 kvm
Total BRA: 126 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Bjerkelundveien 17 3440 Røyken
Kjeller



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

BOLIGTAKSTMANNEN

Bjerkelundveien 17 3440 Røyken
1. Etasje



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

1. Etasje
BRA-i: 134 kvm
Total BRA: 146 kvm












FAMILY


















STEP IT UP












Paris


FC BAYERN
MÜNCH

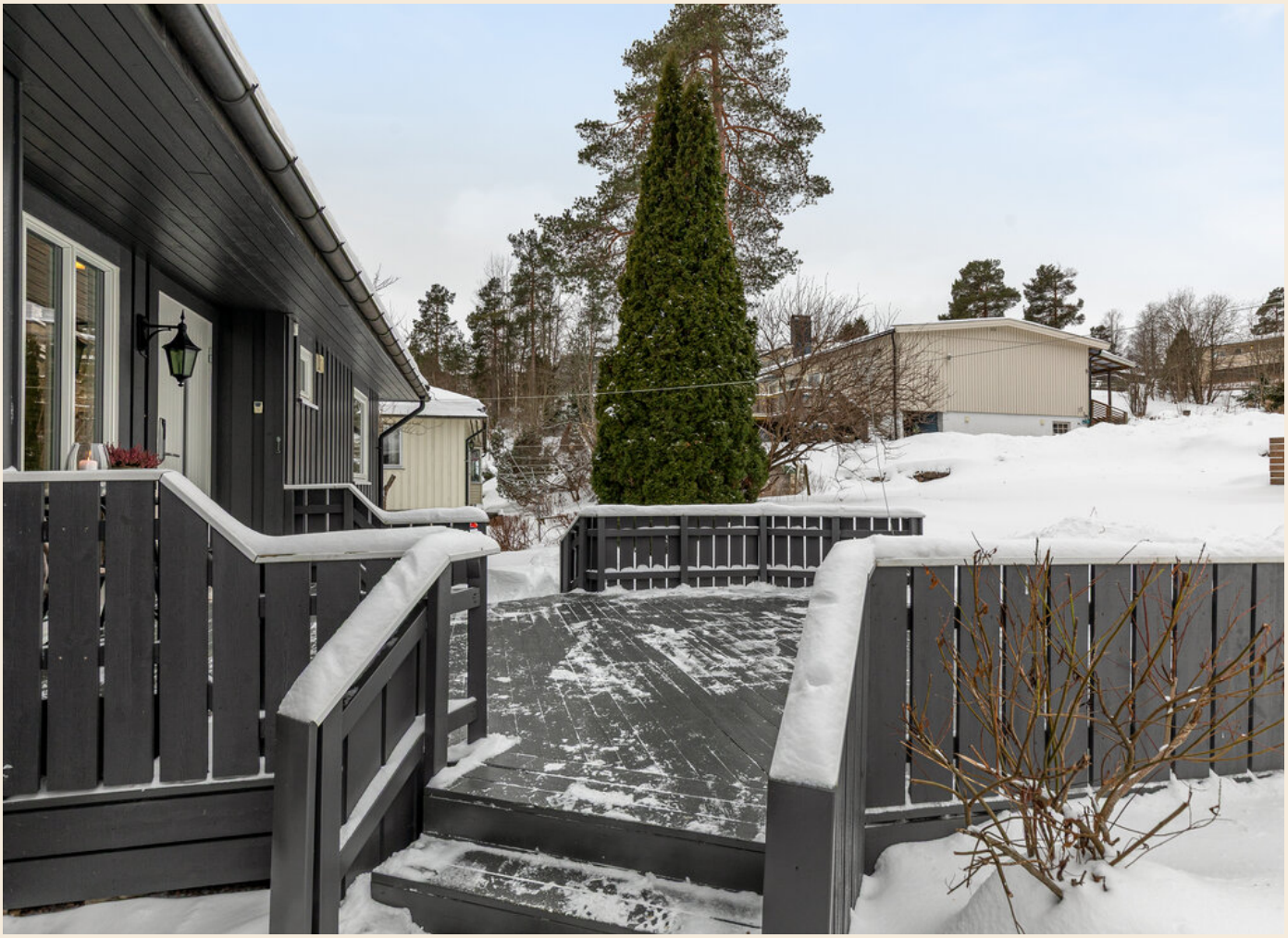



FOTBALLMACH


Landslaget


ASHDAY



















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0017/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bjerkelundveien 17, 3440 RØYKEN
Gnr 222, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Lisbeth Prynmo

Kjøpesum og omkostninger
6 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 155 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 175 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
6

Arealer og innhold
BRA-i: 260 kvm
BRA-e: 47 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 319 kvm
TBA: 58 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 126 kvm. Hall, gang, vaskerom, baderom, matbod, bod og 3 soverom.
Total BRA: 126 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 134 kvm. Entré, gang, bod, baderom, grovkjøkken, kjøkken, spisestue, stue og tre soverom.
BRA-b: 12 kvm. Innebygd vinterhage med tilgang fra bolig.
Total BRA: 146 kvm.
TBA: 58 kvm. Syd-østvendt platting.
TBA: 19 kvm. Nord-østvendt terrasse.
TBA: 20 kvm. Platting ved inngangspartiet.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Frittstående garasje.
BRA-e: 12 kvm. Utebod i bakkantav garasjen.
Total BRA: 47 kvm.

Ikke målbare arealer:
Dukkestue pga. lav takhøyde.

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.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.02.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Boligen fremstår som romslig, funksjonell og godt tilpasset familieliv, med en gjennomtenkt planløsning over to etasjer. Det er gjennomgående lyse og tidsriktige overflater, gode lysforhold og en god balanse mellom oppholdsrom og private soner.

Entré og gang
Boligen har en innbydende entré og gang med flislagt gulv. Her er sikringsskap, trapp mellom etasjene og takluke med adkomst til kaldloft. Det er etablert varmekabler i gulv i entré og gang, men disse fungerer ikke ifølge eier. I kjelleretasjen er det hall med skyvedørsgarderobe.

Stuer
Boligen har to stuer som gir fleksible bruksmuligheter. Hovedstuen i 1. etasje er romslig og lys, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Rommets utforming gir en naturlig inndeling mellom stue- og spisestuedel. Her er det plassbygd peis og varmepumpe som bidrar til både varme og komfort.
I kjelleretasjen er det en romslig kjellerstue som egner seg godt som TV-stue, lekerom eller ungdomsavdeling, også denne med plassbygd peis.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, over- og underskap samt belysning under overskap. Det er fliser mellom benkeplate og overskap, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys, samt varmekabler i gulv.
I tilknytning til kjøkkenet ligger et praktisk grovkjøkken med utslagsvask i stål. Det anbefales montering av komfyrvakt og aquastopp.

Soverom
Boligen har totalt seks soverom, hvorav tre er plassert i 1. etasje og tre i kjelleretasjen. Soverommene i 1. etasje har skyvedørsgarderober og gode møbleringsmuligheter. I kjelleretasjen har alle soverommene gulvvarme, og to av rommene er utstyrt med garderobeskap. Rommene gir fleksible bruksområder og egner seg godt både for familie, gjester og hjemmekontor.

Bad og vaskerom
Badet i 1. etasje ble totalrenovert i 2016 og fremstår som pent, funksjonelt og tidsriktig. Rommet er flislagt på gulv og vegger og har varmekabler i gulv. Innredningen består av servantskap med dobbel nedfelt servant, veggskap med speildører og integrert belysning, samt vegghengt toalett med innebygd sisterne. Dusjsonen er utstyrt med innfelte dusjdører i herdet glass, og himlingen er nedsenket med downlights.

I kjelleretasjen er det ytterligere et baderom som er flislagt på gulv og vegger, med servantskap, vegghengt toalett og dusjsone med innfelte dusjdører. Her er det varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Vaskerommet i kjelleretasjen er praktisk utformet med vaskekum i hardplast, laminat benkeplate, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Her er også vannmåler, hovedstoppekran og montert radonavsug.

Boder og lagring
Boligen har flere boder som gir gode oppbevaringsmuligheter, inkludert bod med rørfordelerskap, matbod med hyller samt øvrige boder i kjelleretasjen.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, fliser og støpt/overflatebehandlet betong.
Vegger: Malt panel, malte overflater og noe tapet.
Himling: Malt panel og takess.

Parkering
Eiendommen har frittstående garasje på ca. 35 kvm med elbillader. I tilknytning til garasjen er det en utebod i bakkant på ca. 12 kvm, samt hems med adkomst via bod, som gir gode lagringsmuligheter. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser på egen tomt, noe som gir svært gode parkeringsforhold.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Vannskade i kjeller. Nye rør-i-rør ble installert.
- Vegger og gulv i gang og hall ble renovert.
- Tak i vaskerom samt tak og vegg i bod ble renovert.

2024:
- Ny platting mot sørøst.
- Ny garasjevegg oppført mot nordøst (mot vei).

2021:
- Taktekking ble kontrollert, overflatebehandlet og impregnert.
- Elbillader montert i garasje av Elektroentreprenør Guriby AS.

2016:
- Baderommene totalrenovert. Hammer & Sag AS var ansvarlig entreprenør.
- Rørleggerarbeid utført av BW Rør AS.
- Elektroarbeid utført av Elektrikerne AS.
- Murerarbeid utført av Bråthen Murservice AS.
- Alle dører og vinduer ble byttet av Hammer & Sag AS.
- Boligens BRA-i utvidet ved innlemmelse av boder til tre nye soverom i kjeller.
- Radonmålinger utført av Radonmannen AS, med påfølgende installasjon av radonavsug (plassert i vaskerom).
- Oljetank frakoblet og sanert.
- Varmepumpe installert.

2011–2012:
- Ny drenering mot nordvest, utført av tidligere eier.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: pusset opp 2 bad 2016, Hammer & Sag var ansvarlig entreprenør for all oppussing. Rørleggerarbeid utført av BW Rør AS. Elektroarbeid utført av Elektrikerne AS Murerarbeid utført av Bråthen Murservice AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016, Hammer & Sag var ansvarlig entreprenør for all oppussing. Rørleggerarbeid utført av BW Rør AS. Elektroarbeid utført av Elektrikerne AS Murerarbeid utført av Bråthen Murservice AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016, Hammer & Sag var ansvarlig entreprenør for all oppussing. Rørleggerarbeid utført av BW Rør AS. Elektroarbeid utført av Elektrikerne AS Murerarbeid utført av Bråthen Murservice AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ny platting 2024 - egeninnsats ny garasjevegg 2024 - egeninnsats fasade 2016 ifbm endring til soverom i underetg - Hammer & Sag AS - byttet alle dører og vinduer.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ny drenering i front ca 2011-2012 utført av tidligere eier.

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: Elektrikerne AS - ifbm oppussing av bolig 2016. Varmekabler 2 bad, og 3 nye soverom - nytt i sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? usikker på om det har vært kontroll etter 15.11.21.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El lader på garasje, Elektroentreprenør Guriby AS - desember 2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hammer og Sag AS - bruksendring - boder endret til soverom med godkjente vinduer.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? målinger utført 2016 av Radonmannen AS - pga høye verdier er det installert. Radonvifte er installert.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: kan komme grunnvann opp i vaskerom.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: vannskade pga rørbrudd i kjeller våren 2025 - nye rør i rør på forsikring.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tidligere salgsoppgaver (ca 2009) og verdivurderinger (2021).

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.
Beskriv: Tømt og frakoblet i 2016. Nedgravet under terrasse.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen? Ja.
Beskriv: den er sanert/tømt og plombert.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

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

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 15
TG-2: 11
TG-3: 0
TG-IU: 4

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater på nordvestsiden av boligen (bod og vaskerom) indikeres fukt.
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.
- Taktekking: Takstein med lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- Kjøkken: Normal slitasje på overflater, kjøkken trolig fra byggeår.
- Avløpsrør: Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
- Vannledninger: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et eldre sluk fra byggeår.
- Vaskerom, sanitærutstyr Eldre baderomsinnredning.
- Vaskerom, ventilasjon Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Vaskerom, fukt Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Takstmann opplyser at den innvendige trappen mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Videre oppfyller trappen ikke dagens krav til åpninger mellom trinn, noe som gir et lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Følgende er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt):
- Grunnmur og fundament: Kontroll av grunnmuren er ikke foretatt pga. snø.
- Balkong, terrasse, platting: Plattinger og terrasse er snødekt og ikke kontrollert.
- Skorstein over tak: Skorstein kunne ikke undersøkes pga. snø.
- Takkonstruksjon og loft: Utvendig konstruksjon kunne ikke undersøkes nærmere pga. snø.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys kjøkken. Fryser garasje
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: frittstående kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Knaggrekke gang.
- Løse trådkurver vaskerom og i garasje + bod kjeller.
- Billedhylle stue.
- Fastmontert trommel hageslange.

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

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

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

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe (stue i 1. etasje).
- Peis i stue i 1. etasje og peis i kjellerstue.
- Panelovn.
- Gulvvarme (i flere soverom i kjeller samt baderom i kjeller og kjøkken).
- Varmekabler i entré og gang (ifølge eier ikke fungerende).

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

Det er tidligere nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken ble tømt, sanert og frakoblet i 2016, og er plombert. Oljetanken ligger nedgravd under terrasse.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 28 471 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 771,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp. renovasjon og feiing.

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

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

- Årlig bygningsforsikring: IBIS, avtale nr. 674697.17 – premie kr. 12.733,- for 2026
- Alarm: Verisure, kr 615 per måned
- Kabel-TV/internett: Altibox via Viken Fiber, kr. 1.547,- per måned (inkl. ekstra TV-pakker)
- Privat vei: Ca. kr. 300–400,- per år
- Snøbrøyting/måking: ca. kr. 5.000,- per år inkl. mva.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 761 697,-
Som sekundærbolig: kr 7 046 787,-

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

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

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 092 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en eiet tomt som er pent og funksjonelt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, terrasser, plattinger og variert beplantning. På tomten finnes også en hyggelig dukkestue på ca. 2,9 kvm. Tomten byr på gode solforhold gjennom hele dagen og gir rom for både lek, opphold og hagebruk.

Det er flere solrike og varierte uteplasser som gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster. En romslig sydøstvendt platting på ca. 58 kvm, etablert i 2024, har gode solforhold store deler av dagen. Videre er det en delvis overdekket nordøstvendt terrasse på ca. 19 kvm med utgang fra spisestuen og adkomst til terreng, samt en nordvestvendt platting ved inngangspartiet på ca. 20 kvm. Samlet gir dette fleksible utearealer tilpasset ulike behov og tidspunkt på dagen.

Den asfalterte gårdsplassen gir gode parkeringsmuligheter, med plass til flere biler på egen tomt i tillegg til garasje. Samlet fremstår tomten som lettstelt, anvendelig og godt tilrettelagt for variert bruk året rundt.

Radonmåling
Det er gjennomført radonmålinger på eiendommen. Målingene ble utført i 2016 av Radonmannen AS på

bakgrunn av forhøyede verdier. Det er installert radonvifte.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bjerkelundveien 17 ligger på attraktive Katrineåsen, i et veletablert, solrikt og barnevennlig boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger. Eiendommen ligger skjermet og usjenert, i en rolig blindvei med lite trafikk - et trygt og oversiktlig nærmiljø.

Området har nærhet til barnehager, barne- og ungdomsskole samt videregående skole, noe som gjør beliggenheten svært godt egnet for barnefamilier. Midtbygda skole og Spikkestad ungdomsskole ligger i nærområdet, og Røyken rådhus på Midtbygda er kun få meter unna eiendommen. Det er også kort vei til dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud.

For pendlere er det enkel adkomst til Røyken sentrum med togforbindelse til Oslo. Det går matebusser fra området til Røyken togstasjon, slik at bilen kan stå hjemme. Bussforbindelser går også mot Drammen. Oppdaterte rutetider finnes på Brakar.no.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt, med kort vei til marka og variert turterreng. Her er det fine muligheter for både rolige spaserturer og mer aktive friluftsopplevelser, sommer som vinter. Kjekstad golfbane med 18-hulls bane ligger i nærområdet, og det finnes lekeplass like i nærheten. For trening og aktivitet er det ca. 15 minutters kjøring til Trento treningssenter med et bredt tilbud.

SELGER FORTELLER
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Det jeg kommer til å savne mest er den landlige følelsen, kombinert med en praktisk og sentral beliggenhet. Her bor man skjermet og rolig, samtidig som det er enkel adkomst til det meste. Det er godt å bo i en liten blindvei med svært lite intern trafikk.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
Det er flotte turmuligheter i nærområdet, med både skog og åpne landskap. Rolige veier gjør området godt egnet for gåturer med hund, og skogen ligger rett over veien. Jeg har hatt mange fine turer til Herstadhei.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
Nabolaget består av et etablert eneboligområde med rundt ti boliger i blindveien. Det er et rolig, oversiktlig og trygt bomiljø. Innover i gaten er det i dag ingen barn, da barna som vokste opp her nå har flyttet ut.

Litt om nærmiljøet og området generelt
Det er kort vei til barnehage, skole og dagligvare, og enkel adkomst videre mot Asker. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter og passer godt for både rolige hverdager og et aktivt friluftsliv.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Midtbygda Kanvas-barnehage
Heggum barnehage
Røyken barnehage

Midtbygda skole (1-7 kl.)
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.)

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 midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.05.1978. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Montering av stige eler trinn av varig materiale på tak opp til pipe.

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

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

Kommunal godkjenning for garasje med bod ble gitt i 1981. Før byggetillatelse ble utstedt stilte kommunen krav til plassering på tomten, brannsikring, nabovarsling og innbetaling av gebyr, i tråd med datidens regelverk.

Det foreligger kommunal tillatelse fra Røyken kommune datert 26.04.2016 for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tillatelsen omfatter omgjøring av tidligere boder til tre soverom, og tiltaket er godkjent innenfor eksisterende bygningsmasse og i tråd med gjeldende regulerings- og kommuneplan.

I e-post fra Asker kommune datert 19.02.2026 opplyses det at det ikke er utstedt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Kommunen informerer videre om at saken ligger i tidligere arkiv og per i dag ikke er registrert i kommunens nye saksbehandlingssystem etter kommunesammenslåingen. Det er derfor sendt inn ny søknad for å få saken opprettet og ferdigbehandlet. Kommunen har i samme e-post opplyst at ferdigattest

forventes å komme raskt på plass og uansett i god tid før overtakelse, forutsatt at tiltaket er utført i henhold til gitt tillatelse og godkjente tegninger. I denne sammenheng anses ferdigattesten som en formalitet.

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger av begge etasjene som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og omfattes av eldre reguleringsplan Bjerkelunden (plan-ID 062762753015), som ble endelig vedtatt 12.09.1996. Tomten inngår i felt B1 og er i hovedsak avsatt til boliger. En mindre del av eiendommen er regulert til felles avkjørsel, som sikrer adkomst til området.

I henhold til Kommuneplan for Asker 2023–2035 (plan-ID 2020100) ligger eiendommen innenfor område avsatt til nåværende boligbebyggelse, og er en del av området «Nullvekst nord». Kommuneplanen angir rammer for blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:
24.06.1976 - Dokumentnr: 404436 - Bestemmelse om veg gjelder frem til hovedbølet bnr. 2
Meglers kommentar: Eiendommen har tinglyst og lovlig adkomst via felles vei, med veirett som følger eiendommen.

Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i

produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og

selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,70% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. februar 2026

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

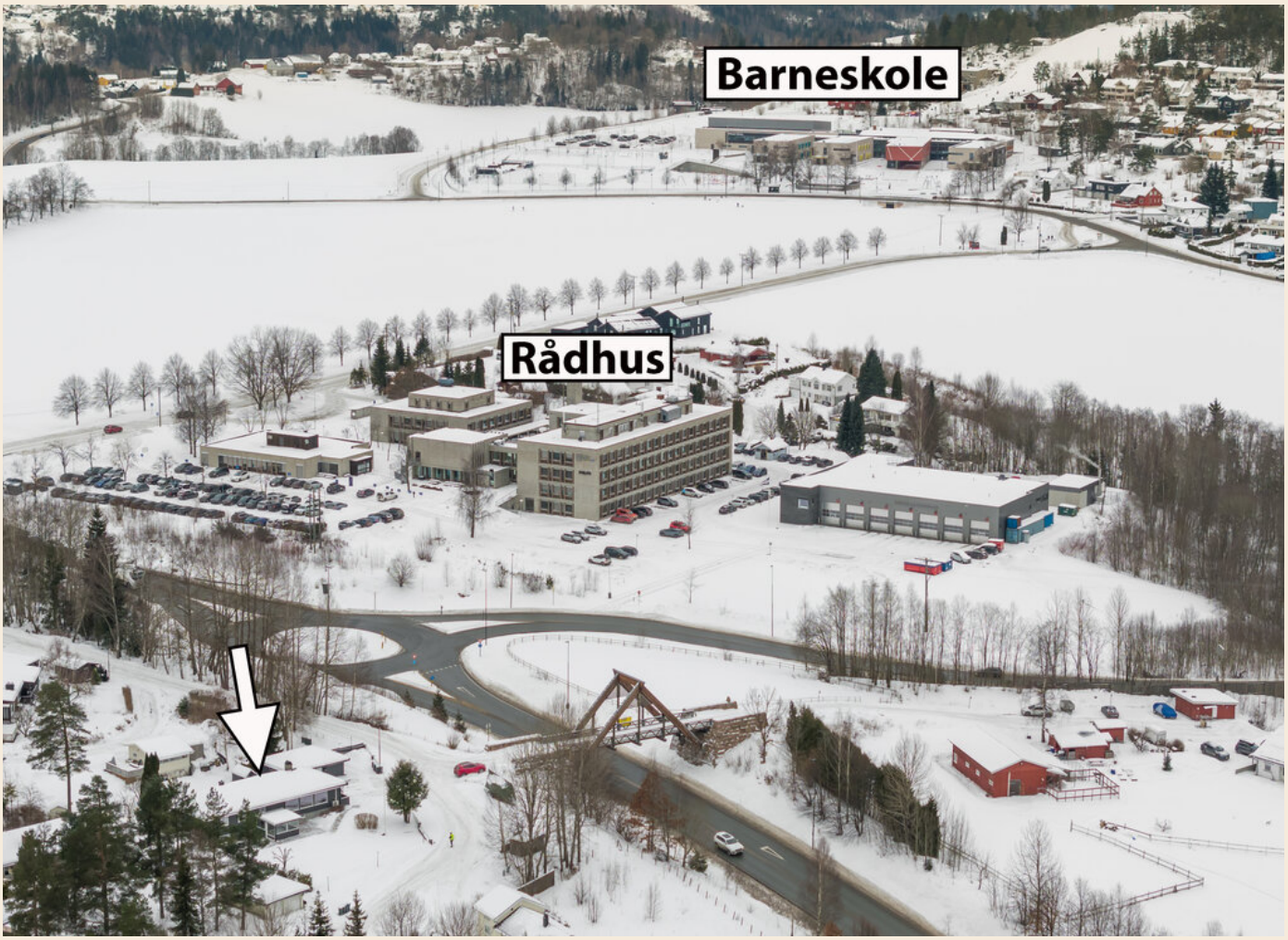
Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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


Ungdomsskole
Bråset/Røykenbadet


Barneskole
Rådhus

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Bjerkelundveien 17

Nabolaget Gleinåsen/Katrineåsen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 472 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Røyken ungdomsskole (8-10 kl.) 192 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Røyken videregående skole 820 elever	11 min 0.9 km

Offentlig transport

Gamle Røyken rådhus Linje 260, 260E, 261	4 min 0.3 km
Røyken stasjon Linje L1	5 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

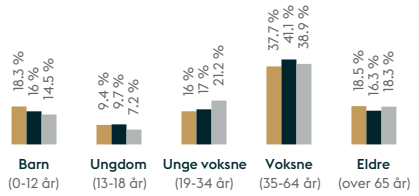
Barnehager

Midtbygda Kanvas-barnehage (1-... 50 barn	9 min 0.7 km
Heggum barnehage (1-5 år) 41 barn	22 min 2 km
Røyken barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Røykentorget	4 min
Spar Røyken	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gleinåsen/Katrineåsen	1 670	644
Røyken	3 925	1 530
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

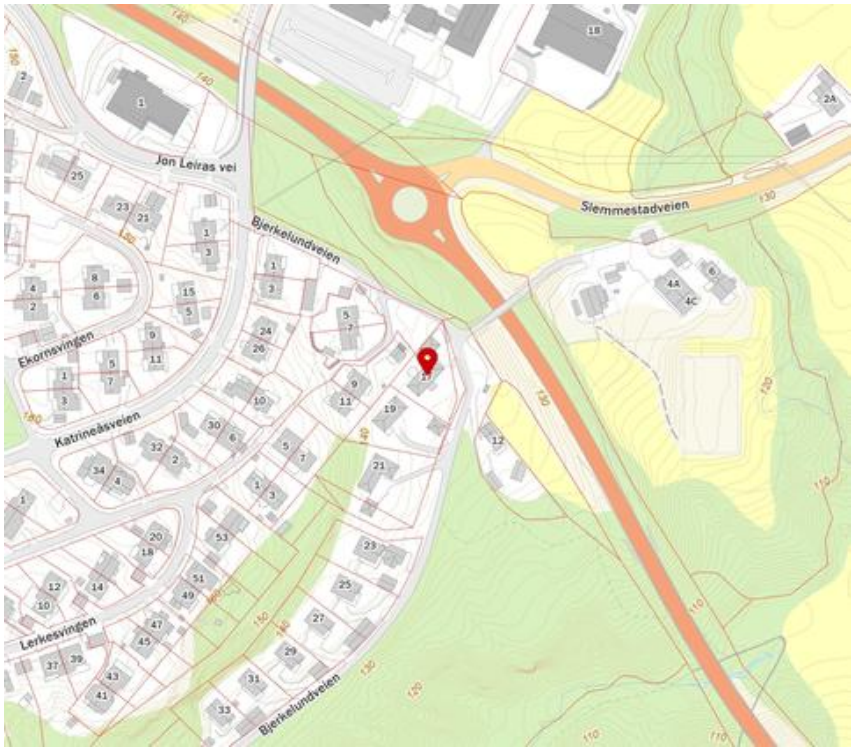
Sport

Midtbygda skole	11 min
Røykenhallen	12 min
Røykenbadet (treningssenter)	7 min
Yogahuset	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100



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





Bjerkelundveien 17
3440 RØYKEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1978
Enebolig BRA:	272 m^2
Enebolig BRA-i:	260 m^2
Sum alle bygg BRA:	320 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	260 m^2
Rapportdato:	13.2.2026 (Gyldig til 13.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	11	0	4

Supertakst

GNR: 222 BNR: 31

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Bjerkelundveien 17
3440 Røyken

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39780

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Rom under terreng	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater på nordvestsiden av boligen (bod og vaskerom) indikeres fukt.
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.
Taktekking	Takstein med lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Kjøkken	Normal slitasje på overflater, kjøkken trolig fra byggeår.
Avløpsrør	Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
Vannledninger	Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Sluket er et eldre sluk fra byggeår.
Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr	Eldre baderomsinnredning.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.
Våtrom: Vaskerom - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Kontroll av grunnmuren er ikke foretatt pga. snø.
Balkong, terrasse, platting	Plattinger og terrasse er snødekt og ikke kontrollert.
Skorstein over tak	Skorstein kunne ikke undersøkes pga snø.
Takkonstruksjon og loft	Utvendig konstruksjon kunne ikke undersøkes nærmere pga snø.

Lovlighet / HMS

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Ikke inspisert pga snø.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.2.2026	**13.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Lisbeth Prynmo**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bjerkelundveien 17, 3440 Røyken**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**222**	Bruksnr:	**31**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1978** - Boligen ble oppgradert i 2016.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har valmtaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011	Ny drenering mot nordvest, i ca. 2011-2012 utført av tidligere eier.	Nei
2016	Baderommene ble totalrenovert, Hammer & Sag var ansvarlig entreprenør for all oppussing. Rørleggerarbeid utført av BW Rør AS. Elektroarbeid utført av Elektrikerne AS Murerarbeid utført av Bråthen Murservice AS. Hammer & Sag AS - byttet alle dører og vinduer. Boligens BRA-i ble utvidet ved å innlemme boder til 3 nye soverom i kjelleren. Radonmålinger av Radonmannen AS -resulterte i installasjon av radonavsug (plassert i vaskerom). Oljetank ble frakoblet og sanert. Varmepumpe ble installert.	Ja
2021	Taktekking ble kontrollert, overflatebehandlet og impregnert. El billader ble montert i garasje av Elektroentreprenør Guriby AS.	Ja
2024	Ny platting mot sørøst, ny garasjevegg ble oppført mot nordøst (mot veien).	Nei

2025	Vannskade i kjelleren, nye rørirør ble installert, vegger og gulv ble renovert i gang og hall, tak i vaskerom samt tak og vegg i bod ble renovert.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	272	260	0	12	97
Garasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	**320**	**260**	**48**	**12**	**97**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**126**	**126** Romfordeling: Hall, gang, vaskerom, baderom, matbod, bod og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**146**	**134** Romfordeling: Entre, gang, bod, baderom, grovkjøkken, kjøkken, spisestue, stue og tre soverom.	**0**	**12**	**97**
Totalt m²	**272**	**260**	**0**	**12**	**97**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**48**	**0** Romfordeling: 0	**48** Romfordeling: Garasje og bod. Frittstående garasje med adskilt utebod i bakkant samt hems med tilgang via bod. Manuel vippeport i tre, og el-billader. Garasjen er med støpt betong i gulv (noen sprekker), veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har valmtaksform tekket med betongstein.	**0**	**0**
Totalt m²	**48**	**0**	**48**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det en innebygd vinterhage på ca. 12,2 m2 med tilgang fra bolig (trappeoppgang) og fra terreng, en frittstående garasje med el-billader på ca. 35 m2 med en utebod i bakkant på ca. 12,2 m2. Dukkestue på ca. 2,9 m2 i hagen. Syd-østvendt platting på totalt ca. 58 m2, nord-østvendt terrasse på ca. 19 m2 og platting ved inngangspartiet på ca. 20 m2. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Eiet tomt på ca. 1.255 m2.
Det var snødekte uteplasser og målene til plattingene er estimert etter beste evne, det tas derfor forbehold om størrelsen til uteplassene er tilnærmet slik beskrevet i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren informerer at drenering mot nordvest ble lagt på nytt ca. 2011-2012, ellers er drenering fra byggeår.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast rundt hele boligen påvises. Deler av dreneringen/fuktsikring har uansett nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. For videre omtale se "rom under terreng".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Kontroll av grunnmuren er ikke foretatt pga. snø. Det var ingen sprekker å se i den synlige delen av grunnmuren der dette var mulig å inspisere.

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

6.3 Rom under terreng



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (bod og vaskerom) viser fukt.



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



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Boder, ble etter søknad til kommune, gjort om til soverom i 2016.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder for der hullet er tatt.
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater på nordvestsiden av boligen (bod og vaskerom) indikeres fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Fuktutslag mot fritt eksponerte murflater på nordvestsiden av boligen (bod og vaskerom) skyldes trolig kapillært fukt fra gulv og årsaken til er at veggene på utsiden av rommet er blitt på nytt drenert etter byggeår. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

Fuktmåling i utforende overflater i yttervegg under terreng (kjellerstue og soverom) viser ikke tegn til fukt.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Terrasse, Balkong

Det er etablert en syd-østvendt platting på totalt ca. 58 m2, en delvis overdekket nord-østvendt terrasse med tilgang fra spisestue og terreng på ca. 19 m2 og en nord-vestvendt platting ved inngangspartiet på ca. 20 m2. Gulv på plattingene er med terrassebord, betongheller på gulv i terrassen. Rekkverk i malt treverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Platting mot sørøst er fra 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Plattinger og terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av platting/terrasser når de er snøfrie.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Ny inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med slette malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og dører ble byttet i 2016.

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-1
Døren til bod i kjelleren subber noe i terskel og bør justeres (TG2).	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I forbindelse med omgjøring av boder til soverom i kjelleren, samt sommer 2017 ble fasadene gjennomgått og overflatebehandlet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, en løsning som var godkjent ved byggeår. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å montere musebånd for å tette samtlige åpninger mellom klosser.	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Skorstein ble inspisert fra bakkenivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater det, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

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

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-IU**

Konstruksjon var snødekt på befaringstidspunktet, og utvendig inspeksjon kunne derfor ikke utføres. Ingen feil ble oppdaget på innvendig inspeksjon av undertak via takluke og stige. Kaldloft har ikke gulv og forholdene ble derfor observert kun via takluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-2
Takstein med lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Taktekking ble kontrollert, overflatebehandlet og impregnert i 2024. Taktekking kunne ikke undersøkes nærmere pga snø.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Taktekking kunne ikke undersøkes nærmere pga snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere uforutsette kostnader.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Innredning og kjøkkenet er fra byggeår, noe løse gulvfliser som bør tas opp og limes på nytt samt ny fugemasse anbefales i veggfliser mellom benkeplate og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.11 Lovlighet / HMS

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart

Ikke inspisert pga snø.

6.12 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom i 2016.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i bod ved entre.



Rørfordelerskap plassert i bod i kjelleren.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av baderommene. Nye rør i rør i kjelleren (son en forsikringssak) etter vannskade våren 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det er etablert eget fordelerskap til begge baderom. Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Hovedstoppekran er fra byggeår, ble testet og den fungerer som tiltenkt, men bør i løpet av kommende år byttes til en nyere type.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger i kobber bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken.

6.14 Elektrisk



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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.



Sikringer for hovedinntak strøm er med skrusikringer og er plassert i bod i kjeller.

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn med avsluttet tilsyn datert 02.02.2022.

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

6.15 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ja
Har oljetank lekkasjesikring?	Ja
Totalvurdering av oljetank	**TG-1**

Eieren opplyser at oljetank ble tømt og sanert i 2016. Oljetanken er plassert nedgravd under terrassen.

6.16 Varmesentral



Varmepumpe montert i spisestue/stue.

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble installert i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpen er blitt renset av eieren hvert år.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.17 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
Ca 300 lt	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Elektriske vifter på baderommene, mekanisk avtrekk på kjøkkenet.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er naturlig ventilasjon via klaffventiler på yttervegg, elektriske vifter på baderom og mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.	

6.19 Våtrom: Bad 1 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende bod ved entre.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble totalrenovert i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til undertak fra loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
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 dobbel nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, veggskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling 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**

Eieren opplyser at toalett spyler ikke når det er veldig kaldt ute (eieren informerer om at de åpnet veggen for eventuelt ekstraisolere vannrør, men det var ikke det som var årsaken til stopp i vann tilførselen - trolig et der trykknappen eller i dens mekanisme som låser seg og ikke fungerer).

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Bad i kjelleren.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble totalrenovert i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
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, veggskap med speildører og lys over, veggskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

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

Ventilasjon

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

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

Fuktmåling

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Vaskerom



Baderomssluk fra byggeår.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Malt støpt gulv, malte betongvegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Gulv og vegger er blitt overflatebehandlet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sluket er et eldre sluk fra byggeår uten klemring for tetting av tettesjikt (membran/belegg). Tettesjiktet på rommet består av våtroms/gulvmaling direkte på støpt gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre sluk fra byggeår som bør skiftes ved oppgradering av våtrommet. Det anbefales å smøre membran på gulv, slik at gulv ikke blir utsatt for direkte vann. Skal rommet brukes som baderom i tillegg bør rommet renoveres med bl.a. ny membran og tiltak som oppfyller dagens krav til våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Det er etablert en vaskekum i hardplast med kran fra byggeår, benkeplate i laminat, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Vannmåler og hovedstoppekran. Det er også montert avsug til radon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Eldre baderomsinnredning, med bl.a. vaskekum og kran med blandebatteri fra byggeår.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er ikke direkte renoveringsbehov, men det meste er fra byggeår og det mangler tettesjikt etter dagens krav (det er smurt gulvmaling/baderomsmaling på gulv som membran). Ved en eventuell oppgradering av rommet anbefales det bl.a. ny tettesjikt (membran) på gulv og vegger.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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-2**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Samtlige vegger er av betong/leca med malt murpuss. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser tegn til fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Fukt utslag skyldes trolig kapillært fukt fra gulv, vegger på utsiden av rommet er blitt på nytt drenert etter byggeår. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Grunnvann.

Beskrivelse

Eieren informerer om at enkelte ganger kommer det grunnvann opp gjennom gulvet i vaskerom, av ukjent årsak. Eieren informerer at vann ligger da midt på gulvet (i området mellom varmtvannstank og yttervegg) og noen ganger kun midt på gulvet. Forholdet ble undersøkt av takstmann i 2021 uten at man konkluderte med eventuelle tiltak. Det var ingen antydning til noe slikt under min befaring og jeg hadde ingen forutsettinger til å undersøke dette forholdet på befaringsdagen. Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater det, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

Kjeller



1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Prynmo, Lisbeth	9578-5999-4-1086228	2026-01-24 08:28:22

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
24. jan. 2026

Oppdragsnummer
33-0017/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerkelundveien 17, 3440 RØYKEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Lisbeth Prynmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juni 2021

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: 674697.17
Forsikret i: Ibis Forsikring

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: pusset opp 2 bad 2016, Hammer & Sag var ansvarlig entreprenør for all oppussing. Rørleggerarbeid utført av BW Rør AS. Elektroarbeid utført av Elektrikerne AS Murerarbeid utført av Bråthen Murservice AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016, Hammer & Sag var ansvarlig entreprenør for all oppussing. Rørleggerarbeid utført av BW Rør AS. Elektroarbeid utført av Elektrikerne AS Murerarbeid utført av Bråthen Murservice AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016, Hammer & Sag var ansvarlig entreprenør for all oppussing. Rørleggerarbeid utført av BW Rør AS. Elektroarbeid utført av Elektrikerne AS Murerarbeid utført av Bråthen Murservice AS

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ny platting 2024 - egeninnsats ny garasjevegg 2024 - egeninnsats fasade 2016 ifbm endring til soverom i underetg - Hammer & Sag AS - byttet alle dører og vinduer

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ny drenering i front ca 2011-2012 utført av tidligere eier

---

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: Elektrikerne AS - ifbm oppussing av bolig 2016. Varmekabler 2 bad, og 3 nye soverom - nytt i sikringsskap

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? usikker på om det har vært kontroll etter 15.11.21

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El lader på garasje, Elektroentreprenør Guriby AS - desember 2021

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hammer og Sag AS - bruksendring - boder endret til soverom med godkjente vinduer

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: oljetank tømt og frakoblet 2016

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? målinger utført 2016 av Radonmannen AS - pga høye verdier er det installert. Radonvifte er installert

---

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: kan komme grunnvann opp i vaskerom

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: vannskade pga rørbrudd i kjeller våren 2025 - nye rør i rør på forsikring

---

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?

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tidligere salgsoppgaver (ca 2009) og verdivurderinger (2021)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: tømt og frakoblet i 2016. Nedgravet under terrasse.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: den er sanert/tømt og plombert

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0017/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Prynmo, Lisbeth	**2026-01-24**

Identifikasjon

bankID Prynmo, Lisbeth

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Bjerkelundveien 17, 3440 RØYKEN**	
Dato for energimerking **24.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249943**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161014869**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **263,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **263,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **198,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **218,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 394 kWh**



Bjerkelundveien 17, 3440 RØYKEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

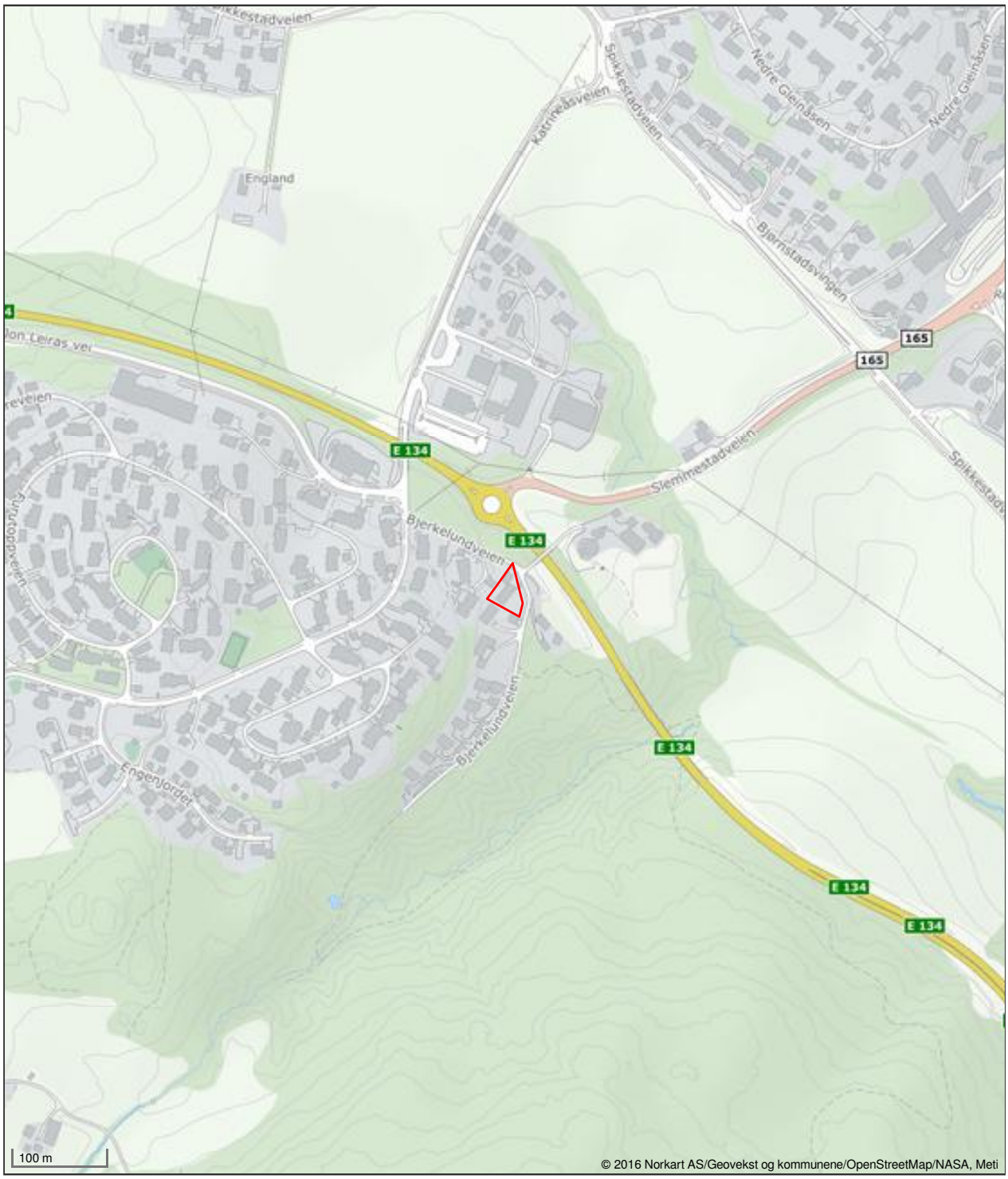
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Utskriftsdato: 21.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 222/31//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 222, Bruksnr 31	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Bjerkelundveien 17, gatenr 21035 3440 Røyken	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1902 10	Gleinåsen-Katrineåsen Midtbygda
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070501 2154	Røyken Røyken

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt i	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.06.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 092,1 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/222/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/222/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	01.03.1977	Avgiver	3203/222/2	-1 093,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/222/31	1 093,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjerkelundveien 17	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	161014869			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	161014850			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



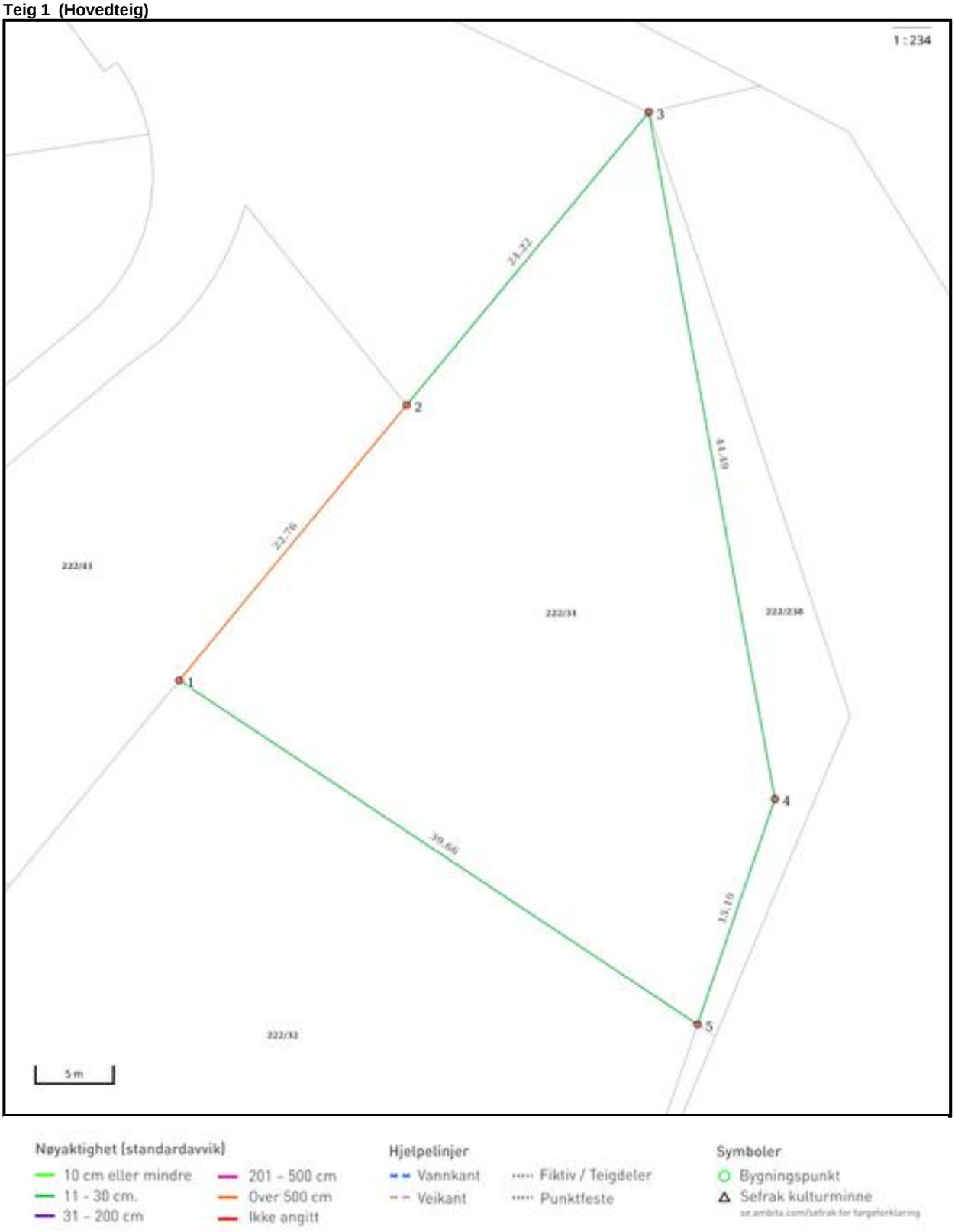
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 092,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 102,28	579 407,70	22,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 623 121,06	579 420,56	24,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 623 141,04	579 434,25	44,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 623 098,19	579 446,21	15,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 623 083,44	579 442,60	39,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(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.

RØYKEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Telefon (02) 79 41 60 *
3440 RØYKEN

Arbeidssted	Gnr. 22 bnr. 31	240/80	Journalnr. 311/81
Arbeidets art	Nybygg	18/8-80	Innlevert 20/3-81
Bygningens art	Garasje + bod		
Byggherre	Sigfred Grande, Bjerkelundvn. 17, 3440 Røyken		
Byggemelder	Bjørns garasjer, v/Knutsen, 3020 Krokstadelva		

Bygningsrådet har behandlet Deres søknad den 24/4-81 . sak 2047 / 81
For byggetillatelse utstedes til ansvarshavende, må følgende være ordnet.

1. Garasjen plasseres på tomta av bygningsvesenet.
2. Garasjen må innvendig kles med tennvernede kledning.
3. Gjenboere, eiere av Bjerkelundvn. 5,7,9 og 11 må også nabovarsles.
4. Tilsynsgebyr må innbetales til Røyken kommunekasse.

Godkjennelsen er gitt av bygningssjefen med hjemmel i bygningslovens delegasjonsbestemmelser. Vedtaket vil bli referert på førstkommende bygningsrådsmøte.

Forøvrig vises til bestemmelsene i bygningslov, forskrifter og vedtekter.
ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT BYGGETILLATELSE FRA BYGNINGSVESENET.

Tilsynsgebyr kr. ...178,-....

Betalt den, 6/5-81...

for H. Bagstevold
Bygningssjef

Th. Graff
Saksbehandler

RØYKEN KOMMUNE
Bygningsvesenet
Røyken tlf. 79 41 60
Jnr. 630/78 POH/CB.

Brukstillatelse
Bygningslovens § 99 nr. 2.

Byggherre:

Herr Jan E. Jacobsen,
Lerkesvingen 23,
3440 Røyken.

Ad. våningshus på gnr. 22 bnr. 31 tomt nr. .....

Bygningskontrollen har besiktiget huset på ovennevnte eiendom og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende gjenstående arbeider blir utført:

Utvendig:

1. Montering av stige eller trinn av varig materiale på tak opp til pipe.

Kjeller:

2. Innpuss av vinduer.
3. Behandling av vegger i kjellerstue.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 14. august 1978.

Gjenpart sendt ansvarshavende Gunnar E. Nilsen, Tollbugt. 11, 3000 Drammen.

Røyken bygningsvesen, den 19. mai 1978.

P. O. Henriksen
bygningskontroller

Antall leiligh.	Antall pipeløp	Oppvarming	Bad	W.c.	Komm. vann	Komm. klokk	Komm. renovasjon
1	1	el/parafin	1	2	Ja	Ja	Ja

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Thomas Bøhlerengen
Bjerkelundveien 17

NO3440 RØYKEN
Norge

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	JANPED S16/1525	GNR 22/31 L17397/16	26.04.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 16/1525

Saken er behandlet som saksnr. DS 80/16 etter delegert myndighet fra Planutvalg og bygningsråd .

22/31 Bjerkelundveien 17 - Bruksendring - Tilleggsdel til hoveddel.

Kommunen gir tillatelse til bruksendring til hoveddel for bolig i Bjerkelundveien 17, med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 11.04.16, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Søknaden
Det søkes bruksendring fra tilleggsdel, der bl.a boder gjøres om til 3 soverom, i Bjerkelundveien 17. Ingen vesentlig endringer utvendig, ingen til- påbygging eller endring av utnyttelsesgrad. Nedfelling, nedkassing av et av vinduene, ordinær utskifting til større vinduer, dette for sikkerhet.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Reg plan for Bjerkeliund datert 12.06.96, formål bolig.
Ved motstrid går kommuneplanen foran reguleringsplan av eldre dato.
Kommuneplanens bestemmelse om konsentrert småhusbebyggelse 25 % BYA.
Tiltaket er i tråd med reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Vann og avløp
Dersom det bygges over privat ledning må det sørges for at ledning er tilgjengelig for drift og vedlikehold.

Kommunalavdeling plan, bygg og oppmåling
Postadr.: Rådhuset 3440 Røyken
Epost: postmottak@royken.kommune.no
Telefon:
Telefaks:
Besøksadresse:
Internett: www.royken.kommune.no
Org.nr.: 938 709 866 MVA
Kontonr.: 7137.05.00112

Gebyr

Beskrivelse	§ gebyrregulativ	Antall/ m²	Beløp
Byggesaksgebyr bruksendr innenfor boenheten	20-4	31,5	5000,-
-15% fullst søkn			4250
Totalt gebyr å betale			4250,-

Faktura for innbetaling sendes som ett eget dokument. Betalingsfristen vil fremgå av dokumentet.

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold
Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jfr. pbl. § 21-6.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jfr. pbl. § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jfr. pbl. § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jfr. pbl. § 21-10.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jfr. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at plasseringen blir i henhold til tillatelsen.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i pbl. § 21-10 foreligger.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

1. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Marianne Estevenin Leder byggesak	Jan Wiggo Pedersen Byggesaksbehandler

Generell informasjon om tillatelser og Orientering om klageadgang følger på de neste sidene.

Generell informasjon til tillatelser

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold
Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jfr. pbl. § 21-6.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jfr. pbl. § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jfr. pbl. § 21-9 første ledd.

Kontroll, gjennomføringsplan og tilsyn
Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jfr. pbl. § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jfr. pbl. § 25-1. Plan- og bygningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.

Avfall
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)
Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og plan- og bygningsmyndighetene deretter har utstedt ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jfr. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i pbl. § 21-10 foreligger.

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages, jfr. pbl. § 1-9, jfr. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til Røyken kommune.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jfr. forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaket ble mottatt, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form
Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jfr. forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket
Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jfr. forvaltningsloven § 42.

Innsyn i saksdokumentene
Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.

Utskriftsdato: 21.01.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	222	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkelundveien 17, 3440 RØYKEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 971,90 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	5 697,86 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.

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

Utskriftsdato: 21.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	222	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkelundveien 17, 3440 RØYKEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 092 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 092 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762753015
Navn	Bjerkelunden
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8296/062762753015_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 090 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 1

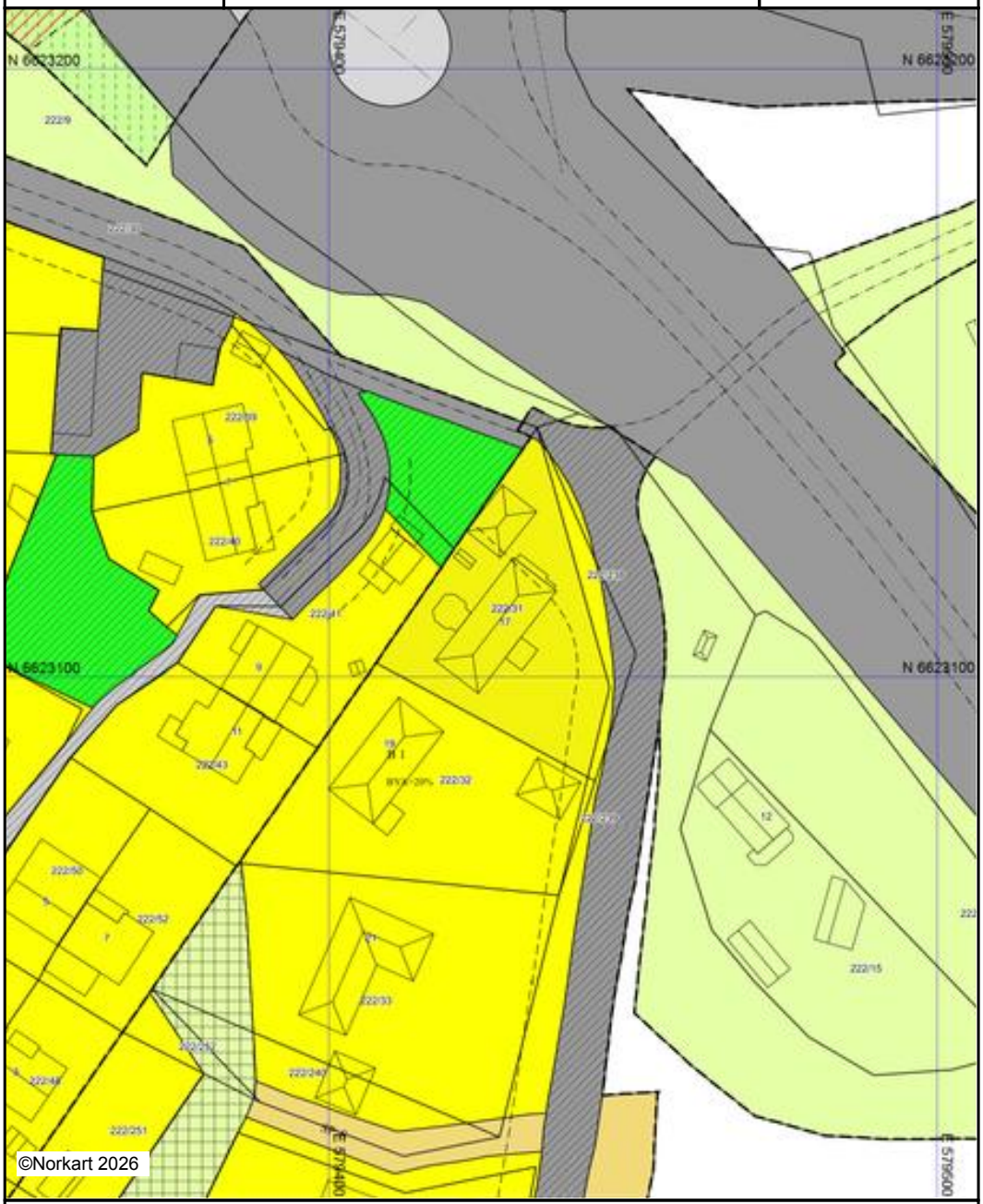
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 222/31
Adresse: Bjerkelundveien 17
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



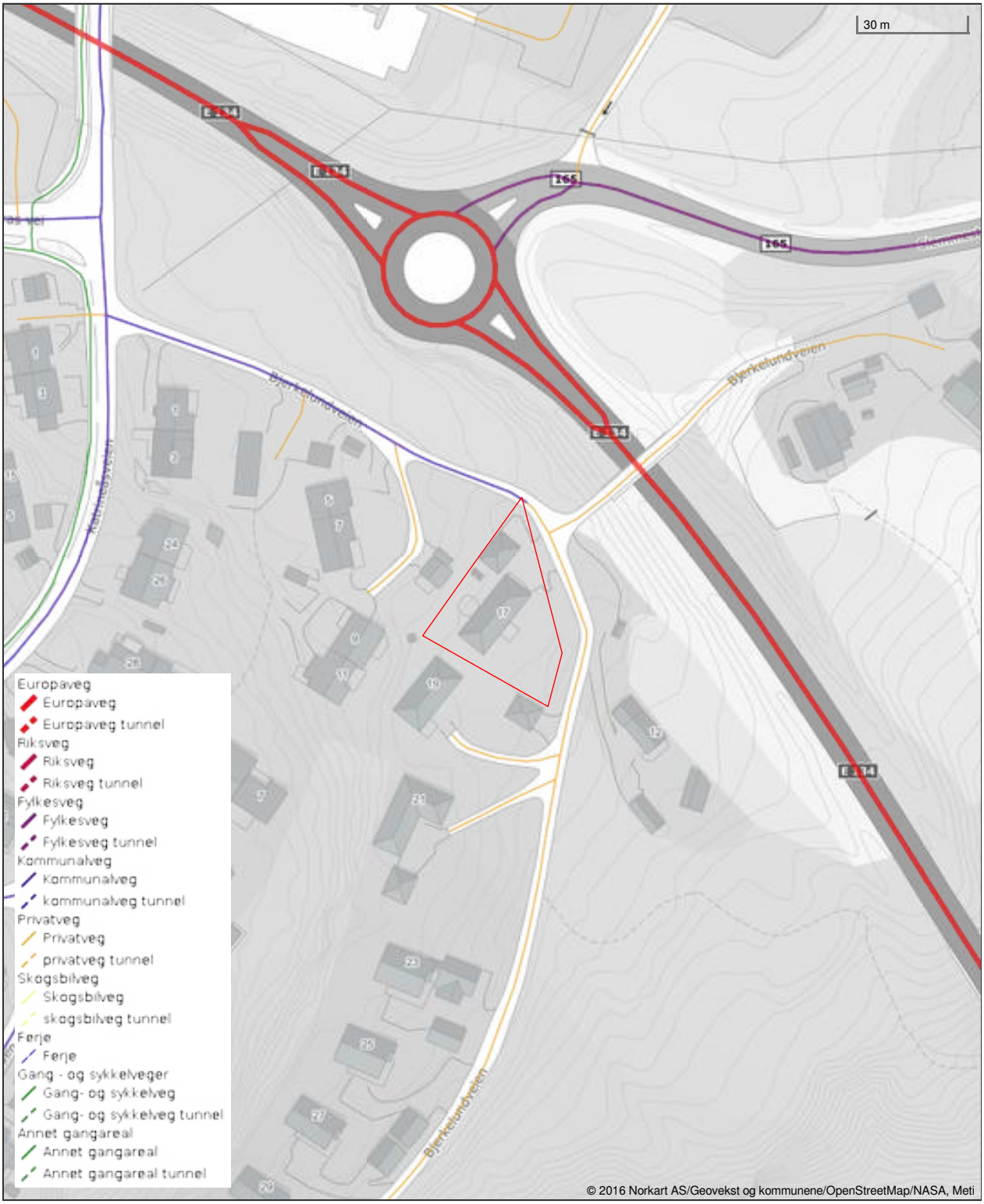
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 21.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 222/31//



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

Asker kommune

Ledningskart

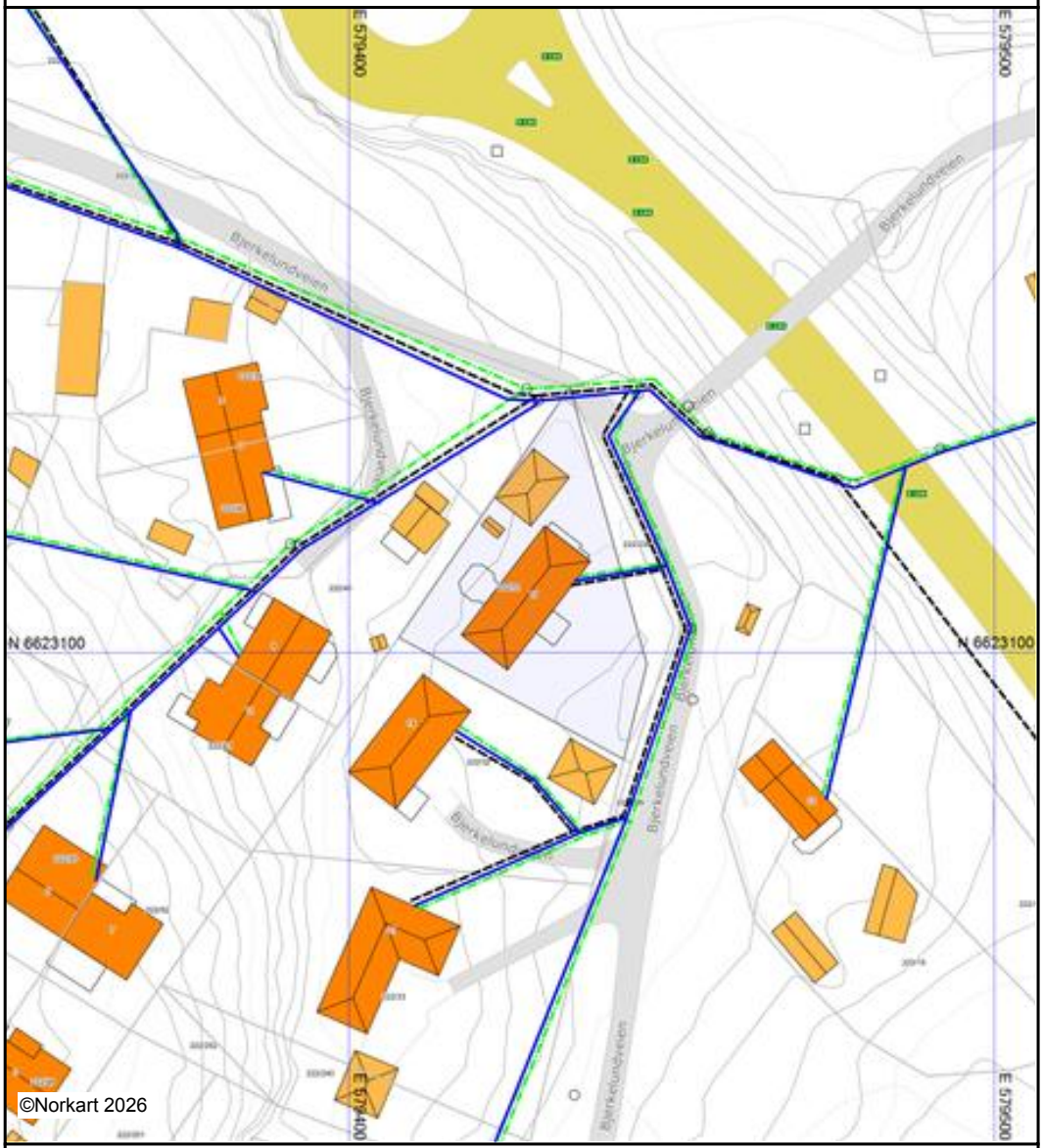
Eiendom: 222/31
Adresse: Bjerkelundveien 17
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

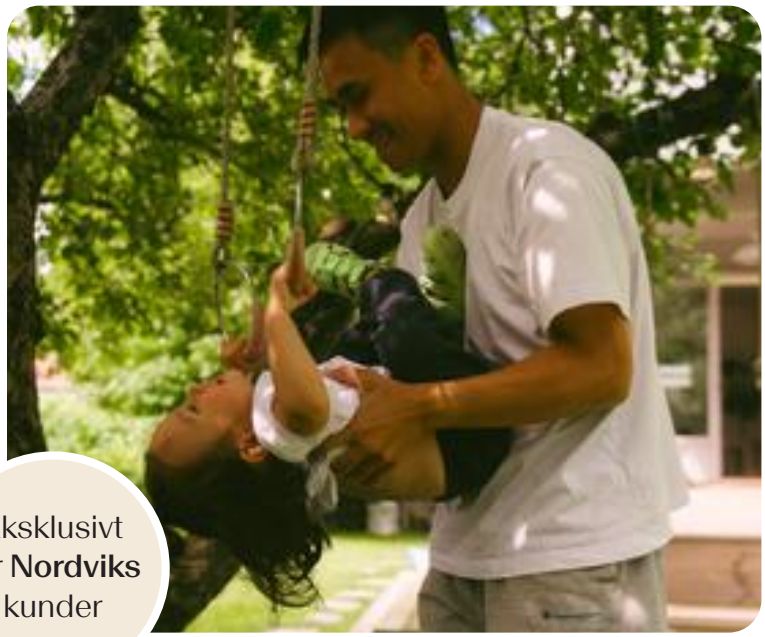


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0017/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjerkelundveien 17 3440 RØYKEN
Matrikkel: Gnr 222, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Håkon Borgund Espeseth

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