NORDVIK

Røykenveien 189E

4 soverom | 138 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Røykenveien 189E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
30	Om boligen
41	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
80	Vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.02.2026

Nøkkelinformasjon



Vertikaldelt tomannsbolig m/4 soverom, 3 bad, hage og sydvest-vendt terrasse. Garasje og lader. Nær skole/barnehage/buss

Prisantydning	**6 680 000,-**
Omkostninger	**168 380,-**
Totalpris	**6 848 380,-**
BRA-i	**138 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Røykenveien 189E, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et attraktivt og familievennlig boligområde på Gullhella i Asker. Her bor du med kort vei til fjorden, flotte turområder og gode rekreasjonsmuligheter, samtidig som Asker sentrum er lett tilgjengelig. Området har nærhet til barnehager, skole og dagligvarebutikker. Gullhella togstasjon og bussholdeplass gir enkel adkomst til offentlig kommunikasjon. Selger beskriver nabolaget som et trygt og sosialt nærmiljø med godt naboskap og fine uteområder, noe som gjør dette til et svært godt sted å bo.

Høydepunkter:

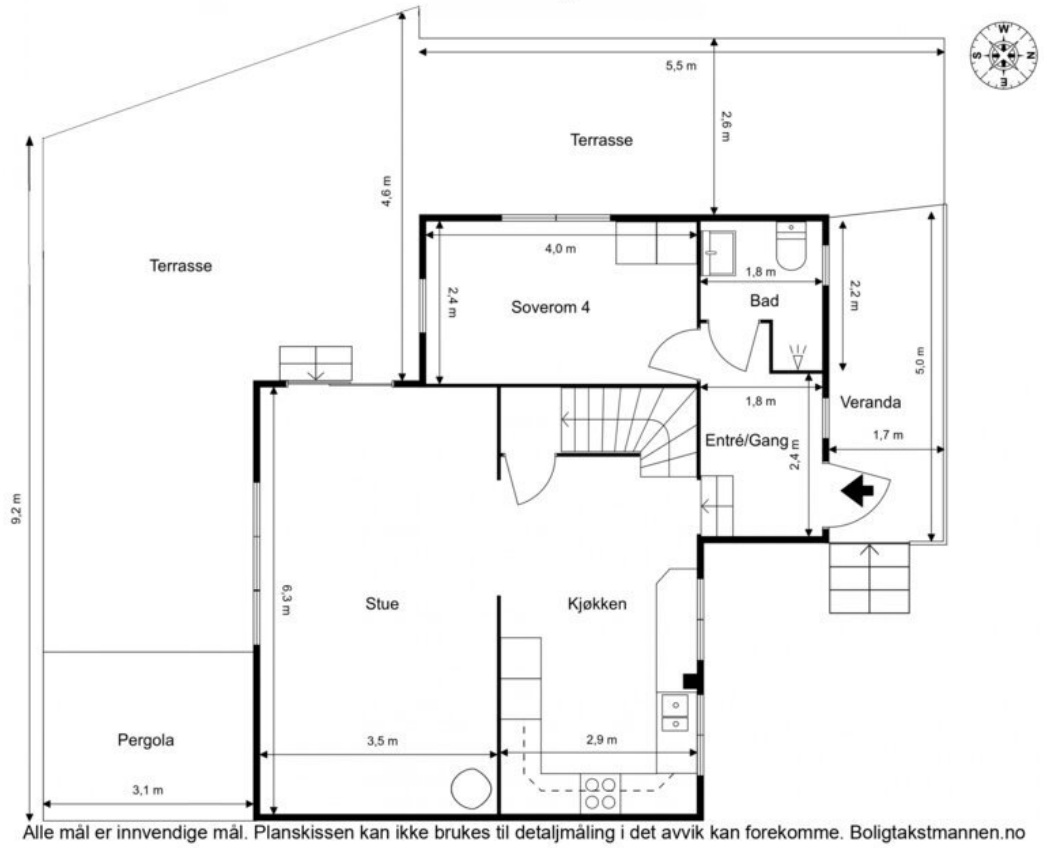
- Familievennlig planløsning
- 4 soverom og 3 bad
- Romslig sydvest-vendt terrasse
- Pent opparbeidet hage
- Varmepumpe og peisovn
- Garasje og ladestasjon

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 63 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Røykenveien 189e 1386 Asker
1. Etasje



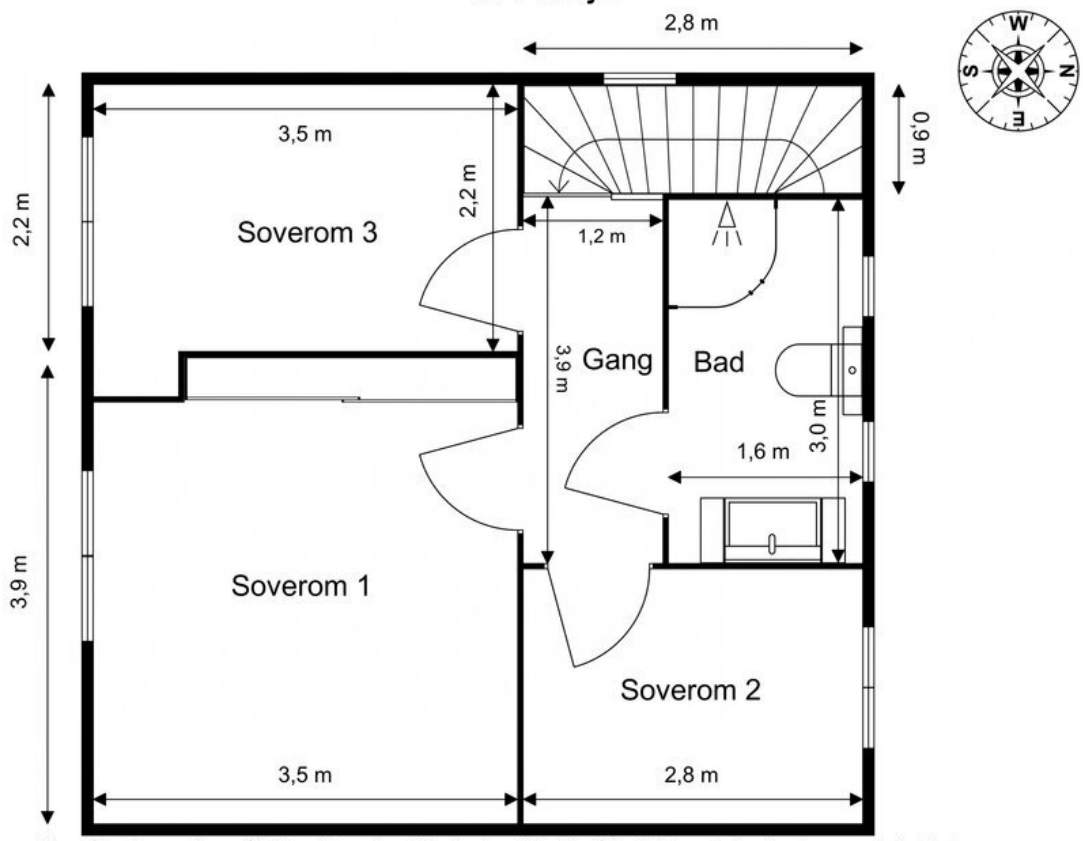
Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Røykenveien 189e 1386 Asker
2. Etasje



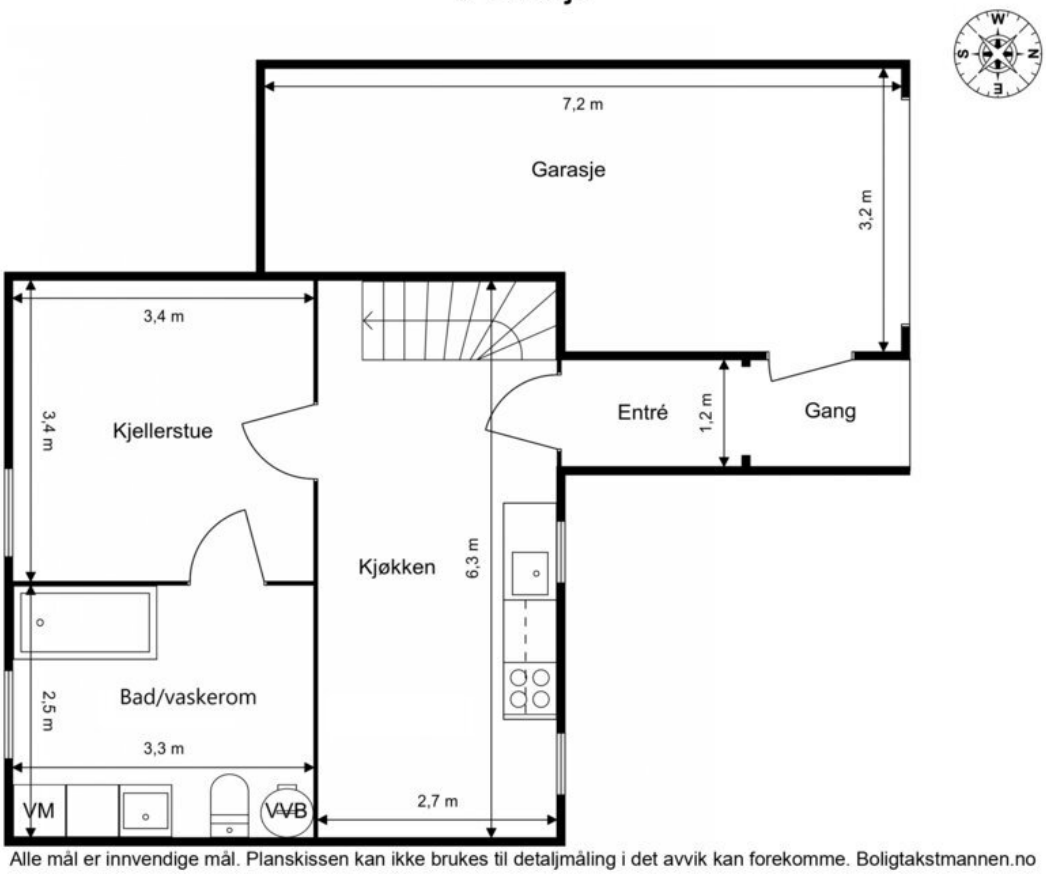
Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 58 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Røykenveien 189e 1386 Asker
U-etasje



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


















MAMMA




merabi














Sole



























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0011/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Røykenveien 189E, 1386 ASKER
Gnr 61, bnr 681 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Ole Gunnersen

Kjøpesum og omkostninger
6 680 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 848 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 868 080,- (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
1960

Antall soverom
4

Innhold
Totalt bruksareal: 162 kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 138 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 24 kvm.
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 69 kvm

Vertikaldelt tomannsbolig
Internt bruksareal (BRA-I):
Underetasje 38 kvm: Entré, kjellerstue, bad/vaskerom og kjøkken.
1. etasje 59 kvm: Entré/gang, bad, kjøkken, stue og et soverom.
2. etasje 41 kvm: Gang, bad og tre soverom.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
Underetasje 20 kvm: Garasje.
1. etasje 4 kvm: Utebod.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje 60 kvm: Terrasse rundt boligen fra sør mot vest på totalt ca 60 kvm.
1. etasje 9 kvm: Veranda mot nord ved inngangspartiet på ca 9 kvm.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
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 05.02.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Entré, kjøkken og kjellerstue i underetasjen er byggemeldt som matbod og disponibelt rom. Deler av bad i 2. etasje er byggemeldt som kott. Rommene er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det var mye snø på befaringsdagen slik at tilstanden på terrassebord ikke kunne undersøkes nærmere.

Arealet på terrassen ble også målt etter beste evne, det tas likevel forbehold om at den estimerte terrassen størrelse på ca. 60 kvm kan avvike.

Standard
Entré
Boligen har adkomst via entré i 1. etasje. Entréen er flislagt og har varmekabler i gulv. Det er mulighet for oppheng av yttertøy langs vegg, samt plass til benk og skooppbevaring.

Stue og spisestue
Stue og spisestue ligger i åpen løsning mot kjøkken, noe som gir en romslig og funksjonell planløsning. Det er naturlig soneinndeling med egen sofakrok. I stuen er det installert peisovn som bidrar til ekstra komfort. Fra spisestue er det skyvedør med direkte utgang til terrassen.

Kjøkken
Kjøkkenet har åpen løsning mot spise- og oppholdsdel, noe som gir en god og sosial planløsning. Kjøkkeninnredningen er fra 2006 og har profilerte fronter med både over- og underskap, som gir rikelig med oppbevaringsplass. Det er montert belysning under overskapene. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Benkeplaten er i heltre og har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps, svingbart blandingsbatteri i krom. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Det er installert aquastopp som stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje. På kjøkkenet er det montert en varmepumpe.

Bad i 1. etasje
Badet er flislagt med fliser på gulv og vegger. Det opplyses i tidligere salgsrapport at rommet ble renovert i 2006. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt dusjnisje med forheng. Det er varmekabler i gulvet og nedsenket himling med downlights. Rommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte.

Soverom
Boligen har totalt fire soverom, hvorav tre er plassert i 2. etasje og ett i 1. etasje. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, samt skyvedørsgarderobe som gir praktisk oppbevaring. De øvrige soverommene har fleksibel størrelse og utforming, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad i 2. etasje
Romslig bad med flislagte gulv- og veggflater. Ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave ble badet oppgradert i 2006. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speil og belysning over, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er varmekabler i gulvet og panelhimling med downlights. Badet har naturlig ventilasjon. Deler av rommet er byggemeldt som kott, se punkt om "Ferdigattest".

Kjellerstue
I underetasjen er det innredet til kjellerstue og egner seg godt som ekstra oppholdsrom, TV-stue eller lekerom. Rommet har lyse overflater og en åpen planløsning som gir gode møbleringsmuligheter. Rommet er ikke godkjent for varig opphold, se mer under punkt om "Ferdigattest".

Bad/vaskerom i underetasje
Kombinert bad og vaskerom i underetasjen. Rommet har vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det ble i 2024 lagt nytt vinylbelegg på gulv samt nye våtromsplater på vegger. Vinylbelegget er lagt over tidligere monterte varmekabler i gulv. Det er etablert nytt sluk, klemt i vinyl mot opprinnelig avløp/sluk. Rommet er innredet med benkeplate i laminat og nedfelt vaskekum i stål med ettgreps blandingsbatteri. Rommet har videre gulvstående toalett og badekar. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, som går på samme stikkontakt (10 A), og bør derfor ikke benyttes samtidig. Varmtvannsbereder, vannmåler og hovedstoppekran er plassert i rommet. Det er varmekabler i gulv. Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkken i underetasje
I underetasjen er det innredet til kjøkken enkel innredning. Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedsenket servant med ettgreps blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp. Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg. Rommet er ikke godkjent for varig opphold, se mer under punkt om "Ferdigattest".

Parkering
Parkering for en bil i garasje. Videre er det parkeringsmuligheter på egen gårdsplass. Det er montert ladestasjon for elbil.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om at det er gjort følgende oppgraderinger i boligen:
- Store deler av boligen er overflatebehandlet
- Parkett i stue og trapp er slipt og lakkert
- Vaskerom har nye veggplater, laminat og benk.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i september 2021. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Vaskerom i kjeller: Welhaven Rør og Elektro AS har byttet ut rør og satt opp ny fordeler. 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Det er lagt ny vinyl over gammelt gulv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Welhaven Rør og Elektro AS. 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Ingeniør Ivar Pettersen AS har montert elbillader, samt byttet en lysbryter i 2. etasje. 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Ingeniør Ivar Pettersen AS. 2023.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Det er ved enkelte anledninger observert skjeggkre i boligen. Forekomsten har vært sjelden.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei. Det har tidligere vært utleid i kjelleren.
Meglers kommentar: Arealet er ikke godkjent for varig opphold og kan ikke leies ut for beboelse, se mer under punkt om "Ferdigattest".

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Felles avtale for alle i Røyekveien 189 (A-E) om privat brøyting på vinteren.

Tilleggsinformasjon til punkt 18.
Selger opplyser videre om at det har vært observert i enkelte rom tilknyttet veggen mot naboen. De dukker opp sporadisk og er ikke i et stort antall. Selger har satt ut feller, men ikke benyttet gift eller vært i kontrakt med firma som driver med skadedyrbekjempelse.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke foreligger mangler ved det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring. Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn datert 19.10.2022 og registrerte avvik ble utbedret i 27.01.2023 av Pettersen Ingeniør AS.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, herav en underetasje. Byggeår er 1960. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med foldet glass og 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken i 2006. Vannledninger i rør i rør system. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Rørfordelerskap, vannmåler og hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Rørfordelerskap til bad er plassert på det ene soverommet. Sikringsskap med automatsikringer. Det er montert varmepumpe i 1. etasje. Varmtvannsbereder fra 2023 på 200 liter er plassert på vaskerom. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på baderom i 1. etasje, mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 4
TG-1: 12
TG-2: 13
TG-3: 0
TG-IU: 4

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i garasjen indikeres fukt.
- Rom under terreng: Ved hulltaking i utlektet vegg i kjellerstue ble det målt noe forhøyde fuktverdier.
- Vinduer og dører: Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag.
- Yttervegger: Kledningen er stedvis værslitt.
- Kjøkken i underetasje: Eldre kjøkkeninnredning.
- Varmepumpe: Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.
- Bad/vaskerom i underetasje: Ujevnt gulv. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Bad i 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.

- Bad i 2. etasje: Det er ikke tilgang til undertak fra loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Følgende er kommentert med TGIU:
- Grunnmur og fundament: Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
- Balkong, terrasse, platting: Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.
- Skorstein over tak: Det var mye snø på taket og ikke mulig å inspisere skorstein på utsiden.
- Taktekking: Taket var dekket med snø på befaringsdagen.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Hvitevarer på kjøkkenet (kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin)

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Pergola
- Uttrekkbare levegger i hagen (plassert ved rundt bord)
- Hylle i stua
- Luftballong-lampe på soverom
- Runde lamper på soverommet
- Dørlås fra Yale
- Fryser i garasje

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

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

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

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

Selger opplyser om at underetasjen tidligere har vært leid ut. Arealet er ikke godkjent for varig opphold, og kan derfor ikke leies ut for beboelse. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler på alle bad, samt i entré i 1. etasje. På kjøkkenet er det montert varmepumpe, og i stuen er det peisovn. I øvrige rom har panelovner vært benyttet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 000 kWh. Dette inkluderer lading av elbil. 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 16 943,-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 kr 12 096,- pr år. Dette er bygningsforsikring fullverdi inkludert råte og skadedyr.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 900,- pr mnd.
- Brøyting av privat vei (felles avtale mellom Røykenveien 189A-E) rundt kr 3 500,- i året.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 356 928
Som sekundærbolig: kr 5 427 710

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 8654075

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 458 kvm (Eiertomt)
Boligen har en pent opparbeidet tomt med en koselig hage utenfor terrassen i 1. etasje. Det er opparbeidet med hekk og beplantning.

Ved inngangspartiet er det en veranda på ca 9 kvm som vender mot nord. Denne leder deg videre mot hagen og terrassen ved stuen.

Boligen har en stor og flott terrasse på rundt 60 kvm som strekker seg langs husveggen fra syd mot vest. Det er adkomst via skyvedører fra spisestuen. På terrassen har du plass til både spisebord, loungegruppe og solsenger. Det er direkte tilgang til hagen fra terrassen.

Selger opplyser om at man har sol på eiendommen gjennom dagen frem til rundt kl 19 på terrassen midtsommers.

Det gjøres oppmerksom på at pergola og uttrekkbare levegger ikke medfølger ved salg.

Uteboden er plassert på tomtegrensen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Røykenveien 189E har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Gullhella i Asker. Her bor du med kort vei til både natur, servicetilbud og offentlig kommunikasjon, samtidig som Asker sentrum er lett tilgjengelig.

Området byr på et bredt tilbud av rekreasjons- og friluftsmuligheter. Det er kort vei til fjorden med flere populære badeplasser som Sjøvollbukta, Spirabukta, Blakstadbukta og Hvalstrand. I tillegg finnes det gode muligheter for båtliv, med blant annet Asker seilforening ved Børsholmen og flere nærliggende båthavner, herunder Leangbukta, Holmenskjæret og Vollen Marina. Den populære kyststien følger fjorden og byr på flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser.

For den som trives i skog og mark, ligger Vardåsen i kort avstand fra boligen og byr på noen av Askers beste tur- og skiløyper. Vardåsen skisenter er lett tilgjengelig og er et populært tilbud vinterstid. Ved Eid mellom Gullhella og Heggedal er det skiløyper med lys om vinteren.

Risenga-området og Askerhallen ligger en kort kjøretur unna og byr på et variert idretts- og aktivitetstilbud med blant annet fotballbaner, ishockeyhall, tennishall og svømmehall. Området har også et godt tilbud av barnehager og skoler.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med ca. 18 minutters gange til Gullhella togstasjon og rundt 4 minutters gange til nærmeste bussholdeplass. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Gullhella eller Kiwi Bondi. På Vettre, ca. 5 minutters kjøretur unna, finner du et hyggelig nærsenter med blant annet dagligvarebutikk, apotek, lege, kafé og veterinær. Asker sentrum nås på ca. 6 minutter med bil og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud. Høsten 2025 åpnet det mathall i Asker.

Intervju med selger
Selger beskriver området som svært praktisk og familievennlig, med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Barnehage, buss og butikker ligger i umiddelbar nærhet, og Asker sentrum nås på få minutter med bil.

Det har vært spesielt verdifullt å kunne gå til barnehagen og enkelt reise videre til jobb. Nærmiljøet oppleves som trygt og oversiktlig, med gode servicetilbud og enkel tilgang til kollektivtransport.

Nabolaget består hovedsakelig av etablerte barnefamilier, og det er et godt og inkluderende naboskap. Barna leker på tvers av hager og tomtegrenser, og det sosiale miljøet styrkes gjennom vellets initiativ til dugnader og felles arrangementer som 17. mai-feiring. Området byr også på gode rekreasjonsmuligheter med tur- og skiløyper samt flere lekeplasser i nærheten – et sted selgerne beskriver som et svært godt sted å bo for hele familien.

Bebyggelse
Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Espira Gullhella
Barnas hus Gullhella

Blakstad barneskole
Hovedgården ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen (tomannsbolig) datert 16.12.1960. 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:

1. Det må settes inn murrister i ventilåpninger i grunnmur.
2. Rundt huset må det planeres.
3. På inngangstrapp må det settes opp gelender.
4. Det mangler trapp foran inngang til den ene leilighet.
4. Det må settes inn dører i garasjen og gulvene må støpes.
6. I den ene leilighet mangler det luftavtrekk fra kjøkken.
7. Det må spekkes rundt røkrør fra ovn i stue.
8. I det ene bad mangler det hulkil langs veggen.
9. Fugen ved pipebeslag må spekkes.
10. I kjelleren må det settes inn dører.
11. Det må pusses inn mot karm på kjellervinduene.
12. Foran utgangsdørene fra stuene mangler trapper.
13. Brannstige må anskaffes.

Det er uklart om alt overnevnte er utført. Det fremkommer ikke hvilken enhet av de to i tomannsboligene enkeltsakene omhandler. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Boligens underetasje er opprinnelig byggemeldt som matbod og disponibelt rom. Rommene er i dag innredet til entré, kjøkken og kjellerstue og oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold. Videre er deler av badet i 2. etasje byggemeldt som kott. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Arealet hvor det i dag er etablert bad og soverom i 1. etasje er ikke definert på opprinnelige byggetegninger. Basert på rommenes plassering, takhøyde og vindusstørrelse anses det likevel som sannsynlig at arealet opprinnelig var tiltenkt benyttet som oppholdsrom med mellomgang og soverom.

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

Adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei. Arealet der den private stikkveien går over ligger på samme gårds- og bruksnummer som Røykenveien.

Naboene i Røykenveien 189A til E som benytter den private stikkveien har felles avtale om privat brøyting om vinteren. Dette har hatt en årlig kostnad på rundt kr 3 500,-.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt to reguleringsplaner. 427 kvm av eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Gullhella datert 11.11.1952. Videre er 31 kvm av eiendommen regulert til gang-/sykkelvei i henhold til reguleringsplan Røykenveien fra Skytterveien til Ulfs vei datert 31.10.1973.

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutt på eiendommen.

Dagboknr 3402947, tinglyst 27.11.2020, type heftelse: Bestemmelse om vannledning og vedlikehold av anlegg/ledninger - Det foreligger en tinglyst erklæring om drift og vedlikehold av felles privat vannledning. Vannledningen betjener eiendommene gnr. 61 bnr. 138, 139, 143 og 681 i Asker kommune og eies i fellesskap med lik andel mellom eiendommene. Avtalen regulerer rettigheter og plikter knyttet til bruk, drift og vedlikehold av vannledningen. Eierne av berørte eiendommer har samtykket til at vannledningen ligger over eiendommene, samt at nødvendige inngrep kan foretas ved reparasjon eller utbedring, mot at eiendommene settes i stand etterpå. Utgifter til rehabilitering, utbedring og eventuelle lekkasjer fordeles likt mellom sameierne. Flertall av sameierne kan beslutte utbedringer og eventuell senere tilknytning av nye eiendommer. Erklæringen er tinglyst og kan ikke slettes uten samtykke fra flertall av sameierne.

Overnevnte servitutt er og tinglyst som en rettighet for denne eiendommen. Man har rett til å legge vannledninger over naboens eiendom på gnr. 61, bnr. 138 (Røykenveien 189A) og 139 (Røykenveien 191).

Videre er det tinglyst en rettighet samme dato med dokumentnummer 3402754 som og omhandler vannledning med tilhørende anlegg. Det foreligger en tinglyst rettighet som gir eiendommene gnr. 61 bnr. 681 (denne eiendom), 138, 139 og 143 rett til å etablere og ha liggende felles privat stikkledning for vann, med stoppekran, over eiendommen gnr. 61 bnr. 141 (Røykenveien 189B), slik vist på vedlagt kart datert 23.10.2020. Rettigheten omfatter tilgang til stoppekran og vannledning ved behov for stenging av vann, samt rett til nødvendig ettersyn, vedlikehold og oppgradering. Arbeider skal varsles på forhånd, og berørt areal skal settes tilbake i opprinnelig stand uten ugrunnet opphold. Eventuelle skader som påføres eiendommen skal erstattes. Eier av den tjenende eiendommen kan ikke foreta tiltak som vanskeliggjør adkomst til eller kan skade vannledningen eller stoppekranen. Rettigheten er tinglyst og kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaverne.

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
Vederlag:
Provisjon: 0,80% 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. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. 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).

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





Røykenveien 189E

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	6 min 0.6 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Heggedal skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	4 min 2.6 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	4 min 2.3 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	5 min 2.6 km
Asker videregående skole 486 elever	5 min 2.8 km

Sport

Gullhella balløkke	6 min
Blakstad skole	7 min
Feel24 Asker Langenga	4 min
Feel24 Vollen	5 min

Offentlig transport

Jørgens vei Linje 285, 290, 296	3 min 0.2 km
Gullhella stasjon Linje L1	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 25.8 km
Oslo Gardermoen	57 min

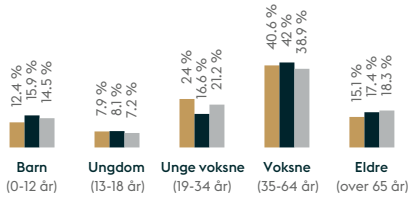
Barnehager

As Barnas Hus Gullhella (1-5 å... 48 barn	3 min 0.3 km
Espira Gullhella barnehage (1-... 96 barn	8 min 0.6 km
Østenstad menighetsbarnehage (... 18 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

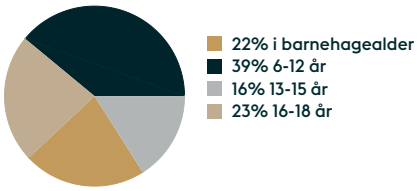
Rema 1000 Gullhella	4 min
Kiwi Bondi	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gullhella	935	468
Kommune: Asker	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



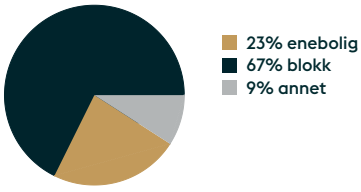
Ladepunkt for el-bil

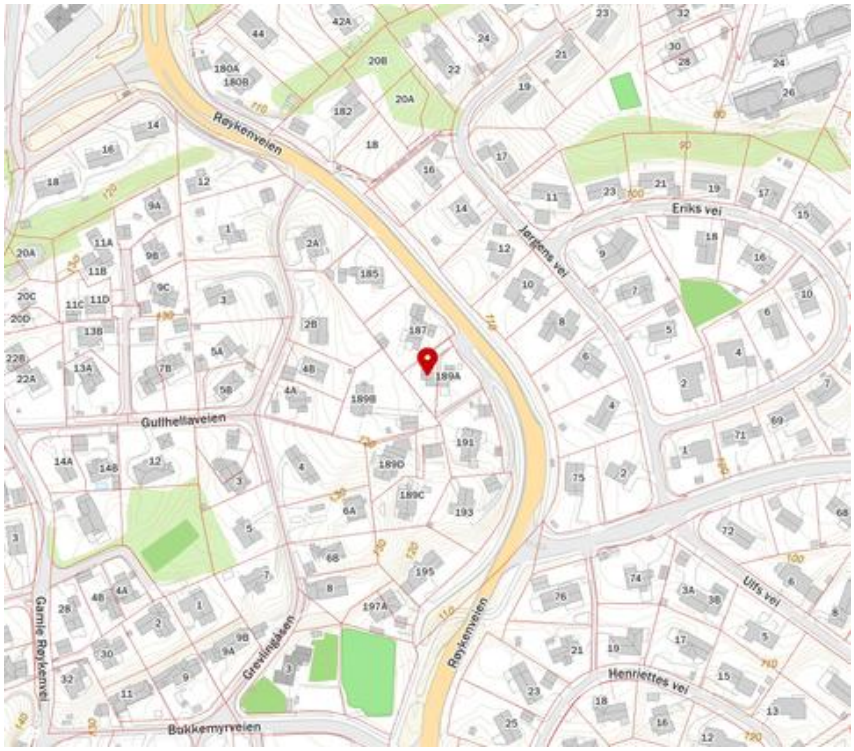
Rema 1000 Gullhella	4 min
Kiwi Bondi	13 min

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Boligmasse





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

Det er rundt 18 min gange til Gullhella stasjon. Bussholdeplass er kun få minutter unna boligen og bussen tar deg mot Asker eller Blakstad terminal med videre forbindelser til Slemmestad og Oslo.





Like i nærheten finner man to barnehager, Espira Gullhella ved Korpefaret og Barnas Hus som ligger ved Rema.

Barna sogner til Blakstad barneskole og Hovedgården ungdomsskole. Barneskolen ligger i gangavstand fra boligen.



Dagligvarehandelen kan gjøres på både Rema1000 og Kiwi. Rema ligger få minutters gange unna.





I nærområdet finnes det mange fine turstier.

Langs fjorden finner man blant annet båthavnen i Leangbukta og Blakstadbukta.




Blakstad skole
Buss

Røykenveien 189 E
1386 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1960
BRA:	162 m^2
BRA-i:	138 m^2
Rapportdato:	5.2.2026 (Gyldig til 5.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	12	13	0	4

Supertakst

GNR: 61 BNR: 681

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Røykenveien 189 E
1386 Asker

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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/39395

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	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i garasjen indikeres fukt.
Rom under terreng	Ved hulltaking i utlektet vegg i kjellerstue ble det målt noe forhøyde fuktverdier.
Vinduer og dører	Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag.
Yttervegger	Kledningen er stedvis værslitt.
Kjøkken: Avlastningskjøkken i U-etasje.	Eldre kjøkkeninnredning med benkeplate og nedsenket servant og integrerte hvitevarer.
Varmesentral	Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater	Ujevnt gulv.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Våtrom: Bad 1 etg. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Bad 1 etg. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Bad 2 etg. - Overflater	Det er ikke tilgang til undertak fra loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer.
Våtrom: Bad 2 etg. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Bad 2 etg. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Balkong, terrasse, platting	Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.
Skorstein over tak	Det var mye snø på taket og ikke mulig å inspisere skorstein på utsiden.
Taktekking	Taket var dekket med snø på befaringsdagen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Rom i U-etasjen som er byggemeldt som "matbod" og "disponible rom" er blitt innredet og brukes idag som kjøkken og kjellerstue. Eieren opplyser at det ikke ble søkt om bruksendring hos kommunen. Skal rommene brukes som idag anbefaler jeg at det søkes om bruksendring hos kommunen. Byggemeldt vaskerom er blitt gjort om til bad og vaskerom, noe som ikke er et søknadspliktig tiltak.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom i underetasje oppfyller ikke krav til varig opphold. Byggteknisk forskrift (TEK17) inneholder en rekke bestemmelser og krav for at et rom skal være godkjent for varig opphold. bl.a. krav til dagslys forhold med vindusglass minst 10% av gulvflate, krav til takhøyde på minimum 2 meter i eldre boliger og krav til rømningsvei.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.1.2026	**5.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Ole Gunnersen** 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:	**Røykenveien 189 E, 1386 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**61**	Bruksnr:	**681**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1960**						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Boligen ble ifølge tidligere salgsoppgave vesentlig oppgradert med bl.a. nye vinduer, takstein, renner/nedløp, 2 baderom og kjøkken.	Nei
2021	Gulvene i stuen, trapp og gangen i 2 etg ble slipt og overflatebehandlet. Himling i 1 etg ble malt av malerfirma, malte vegger gjennom egeninnsats.. På kaldloft ble det lagt ny isolasjon på gulv og nytt gulv. Kjøkkenfronter ble overflatebehandlet.	Ja
2023	Nye våtromsplater og vinyl på gulv ble montert på vaskerom. Welhaven Rør og Elektro AS monterte ny varmtvannsbereder. Ingeniør Ivar Pettersen AS monterte elbillader, samt byttet en lysbryter i 2. etasje.	Nei

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

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**58**	**38** Romfordeling: Entre, kjøkken, kjellerstue og bad/vaskerom.	**20** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
1. etasje	**63**	**59** Romfordeling: Entre/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.	**4** Romfordeling: Utebod.	**0**	**69**
2. etasje	**41**	**41** Romfordeling: Gang, baderom og 3 soverom.	**0** Romfordeling: 0	**0**	**0**
Totalt m²	**162**	**138**	**24**	**0**	**69**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en utebod på ca. 3,5 m2. Kaldloft med gulv som brukes til lagring. Garasje i underetasje på totalt ca. 20 m2. Terrasse rundt boligen fra sør mot vest på totalt ca. 60 og veranda mot nord ved inngangspartiet på ca. 9 m2. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt, el-billader ved garasjen. Tomteareal på ca. 458 m2.
Det var mye snø på befaringsdagen og arealet på terrassen ble målt etter beste evne, det tas likevel forbehold om at den estimerte terrasse størrelse på ca. 60 m2 kan avvike.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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 bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-2**

Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år slik at dreneringen/fuktsikring har uansett nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tomten er snødekt og terrengforhold er heller ikke kontrollert.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i kjellerstue og i garasjen. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur både i kjellerstue og i garasjen. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En god måte å ivareta en tørt kjeller er det å drenere rundt boligen, noe som anbefales. For videre omtale se "rom under terreng". Videre undersøkelser i utvendig drenering 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/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Grunnmur er innvendig utlektet i enkelte rom (kjellerstue og bad/vaskerom) og ikke derfor ikke mulig å kontrollere for sprekker eller skader. Det ble ikke registrert noe sprekker eller skader i den synlige utvendig del av grunnmuren.

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



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

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er noe over faregrensen for utvikling av skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillarkrefter, 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. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Annet

Terrasse rundt boligen fra sør mot vest på totalt ca. 60 m2 med tilgang fra stue og hage. Deler av terrassen på sørsiden av boligen er med pergola. Veranda mot nord ved inngangspartiet på ca. 9 m2.
Det var mye snø på befaringsdagen slik at tilstanden på terrassebord ikke kunne undersøkes nærmere. Arealet på terrassen ble også målt etter beste evne, det tas likevel forbehold om at den estimerte størrelsen på ca. 60 m2 kan avvike.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassebord ble beiset av eieren i 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**

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

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.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med foldet glass (2+1) og 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører er med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

De fleste vinduene i 1 og 2 etg ble skiftet i 2006. Kjeller vinduene og baderoms vindu i 1 etg er fra byggeår. Vindu i kjellerstuen er fra 2015. Terrasseskyvedør i stuen er fra 1989.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

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

Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Det ble registrert stedvis noe oppsprekking og maling avflassing i utvendige vinduskarmer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.6 Yttervegger

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

Ifølge tidligere salgsoppgave ble fasadene sist overflatebehandlet i 2006.

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

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det er ikke mulig å kontrollere lufting og eventuell bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon pga snø rundt boligen.
Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. Kledningen er stedvis værslitt og TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Enkelte steder går bordkledning stedvis nesten helt ned i terreng, noe som medfører til at det blir for lite lufting samtidig som deler av panel ligger i fuktig miljø over lang tid. For å hindre oppfukting av den nederste delen av kledningen bør denne avsluttes minst 30 cm over bakkenivå. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater dette, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan risikerer betydelige og uforutsette kostnader.

6.7 Skorstein over tak



Peisovn montert i stue.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-IU**

Det var mye snø på taket og ikke mulig å inspisere skorstein på utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser på skorsteinen 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	Saltak
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-1**

Konstruksjonen var snødekt på befarings tidspunktet, og utvendig inspeksjon kunne derfor ikke utføres. På innvendig inspeksjon på kaldloft ble det ikke registrert noe fukt eller andre forhold.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble ifølge tidligere salgsoppgave skiftet i 2006.	
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-IU**

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Jeg anbefaler ytterligere befaring av taktekking når forholdene er lagt til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales når forholdene tillater det, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

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

6.11 Kjøkken: Avlastningskjøkken i U-etasje.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Eldre kjøkkeninnredning med benkeplate og nedsenket vask. Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedsenket servant og ett greps blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

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

6.12 Lovlighet / HMS

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Rom i U-etasjen som er byggemeldt som "matbod" og "disponible rom" er blitt innredet og brukes idag som kjøkken og kjellerstue. Eieren opplyser at det ikke ble søkt om bruksendring hos kommunen. Skal rommene brukes som idag anbefaler jeg at det søkes om bruksendring hos kommunen. Byggemeldt vaskerom er blitt gjort om til bad og vaskerom, noe som ikke er et søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det ble ikke kontrollert om det er brannskille mellom boligene. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Dette bør undersøkes nærmere og ved manglende brannskille mellom boligene må dette etableres. Brannceller skal være utført slik at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest datert 16.12.1960.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Rom i underetasje oppfyller ikke krav til varig opphold. Byggteknisk forskrift (TEK17) inneholder en rekke bestemmelser og krav for at et rom skal være godkjent for varig opphold. bl.a. krav til dagslys forhold med vindusglass minst 10% av gulvflate, krav til takhøyde på minimum 2 meter i eldre boliger og krav til rømningsvei.

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

6.13 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.



Avløpsrør i underskap vask på avlastningskjøkken.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken i 2006.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.14 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på vaskerom.



Vannmåler og hovedstoppekran er lett tilgjengelige på vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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-1**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	



Rørfordelerskap plassert på soverom 4, i vegg mot baderom.

6.15 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer.

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

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn datert 19.10.2022 og registrerte avvik ble utbedret i 27.01.2023 av Pettersen Ingeniør AS
Takstmannen har foretatt 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.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.16 Varmesentral



Varmepumpe montert i 1. etg.

Type anlegg	Varmepumpe
Det er installert varmepumpe i 1. etg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er blitt montert etter byggeår, men ukjent hvilket år.	
Når var siste service på anlegget?	
Eldre varmepumpe hvor det ikke har vært service i nåværende eiers tid.	

Totalvurdering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på baderom i 1 etg, mekanisk avtrekk på kjøkkenet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og ytterveggene. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.	

6.19 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt ny vinyl på gulv og våtromsplater i vegger i 2024. Vinylbelegget ble lagt over tidligere montert varmekabler i støpt gulv. Nytt sluk klemt i vinyl mot opprinnelig avløp/sluk. Støpt underlag for vinyl er noe ujevn.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Baderomssluk plassert under boblebadekar.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

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

Anbefalte tiltak overflater

Støpt underlag for vinyl er noe ujevn, bør avrettes med helhetlig fall mot sluk når rommet eventuelt skal renoveres.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sluket er plassert under boblebadekar, men man kommer til sluk ved å ta ut fronten til denne.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert benkeplate i laminat, nedfelt vaskekum i stål med ett grepps blandingsbatteri. Opplegg vaskemaskin og tørk (går på samme stikkontakt på 10 A - bør ikke brukes samtidig). Varmtvannsbereder, vannmåler og hovedstoppekran er plassert på rommet. Varmekabler i gulv. Naturlig avtrekk på rommet.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Bad 1 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere salgsrapport at rommet ble renovert i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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



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

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjnisje med forheng. 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
Det er installert elektrisk avtrekksvifte på rommet.	
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 entre/gang 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: Bad 2 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt oppgradert i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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)

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

Oppsummering av overflater	**TG-2**

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speil og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og panelhimling 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	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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra gang 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

6.22 Øvrig

Beskrivelse
Steinbelagt gårdsplass og innkjørsel til garasje. Støttemur i betongstein (mangler sikring og må sikres). Innvendige og utvendige trapper mangler mangler håndløper mot vegg, samtidig som det er for store åpninger mellom spiler i rekkverk som er noe lavere enn dagens krav. Det er fare for fall og personskader, det anbefales å utbedre ovenfornevnte forhold.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig

U. etasje



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gunnersen, Ole	9578-5997-4-3454384	2026-01-17 21:05:31

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
17. jan. 2026

Oppdragsnummer
33-0011/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Røykenveien 189E, 1386 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Ole Gunnersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 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: 8654075
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller: Welhaven Rør og Elektro AS har byttet ut rør og satt opp ny fordeler. 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt ny vinyl over gammelt gulv.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Welhaven Rør og Elektro AS. 2023

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Ingeniør Ivar Pettersen AS har montert elbillader, samt byttet en lysbryter i 2. etasje. 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Ivar Pettersen AS. 2023

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er ved enkelte anledninger observert skjeggkre i boligen. Forekomsten har vært sjelden.

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

Eventuell kommentar: Det har tidligere vært utleid i kjelleren.

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Felles avtale for alle i Røyekveien 189 (A-E) om privat brøyting på vinteren.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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: 33-0011/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gunnersen, Ole	**2026-01-17**

Identifikasjon

bankID Gunnersen, Ole

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Røykenveien 189 E
Postnr	1386
Sted	ASKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	61
Bnr.	681
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	16268496
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1291568
Dato	27.07.2021



Innmeldt av	Marie Hermansen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Herr Kristian Yri,
Gullhella,
A s k e r .

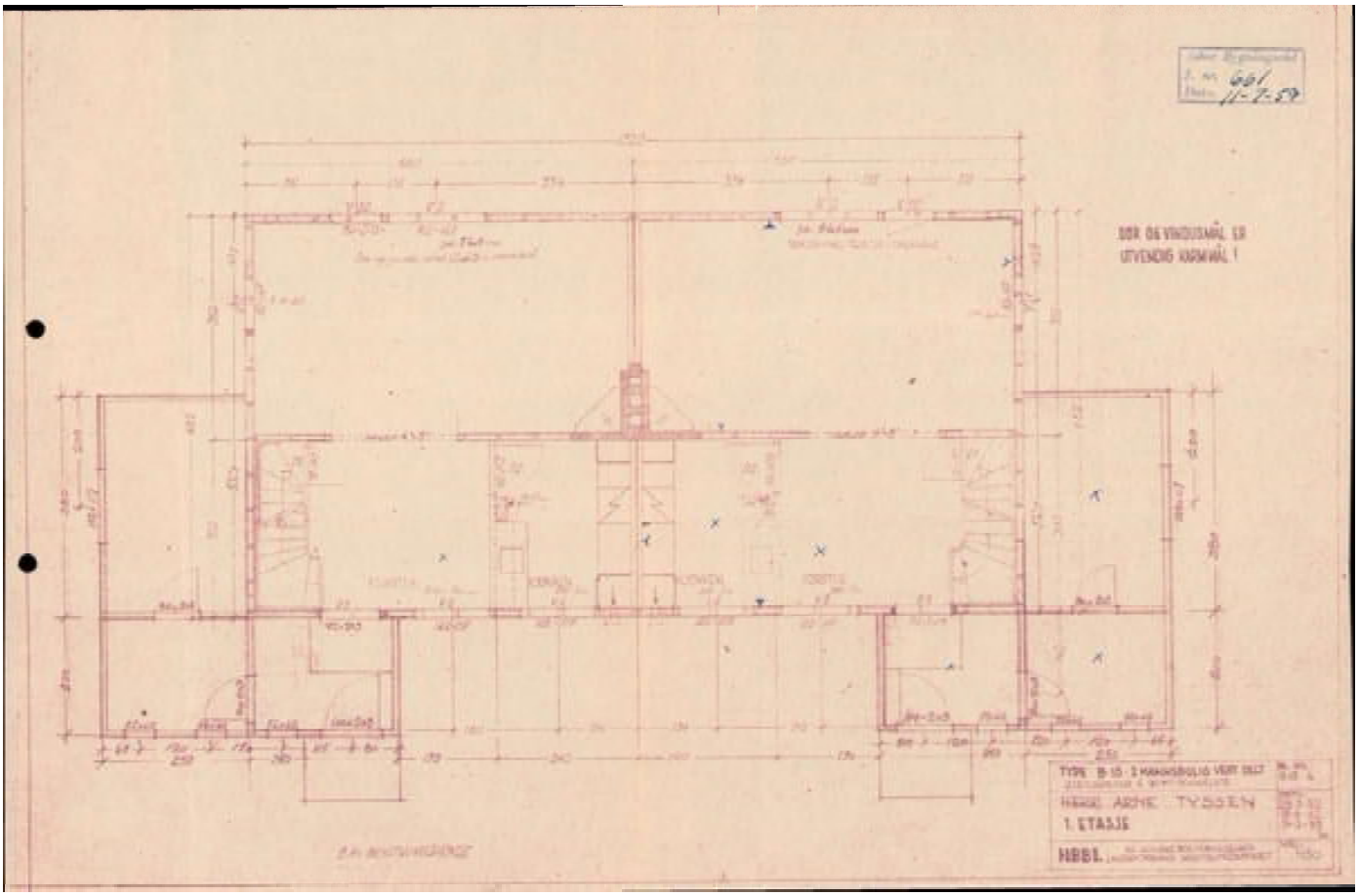
Herved gis midlertidig tillatelse til å ta ibruk tomannsbolig på gnr. 61, bnr. 138 på betingelse av at tilbakestående arbeider blir utført innen 1/6-1961.

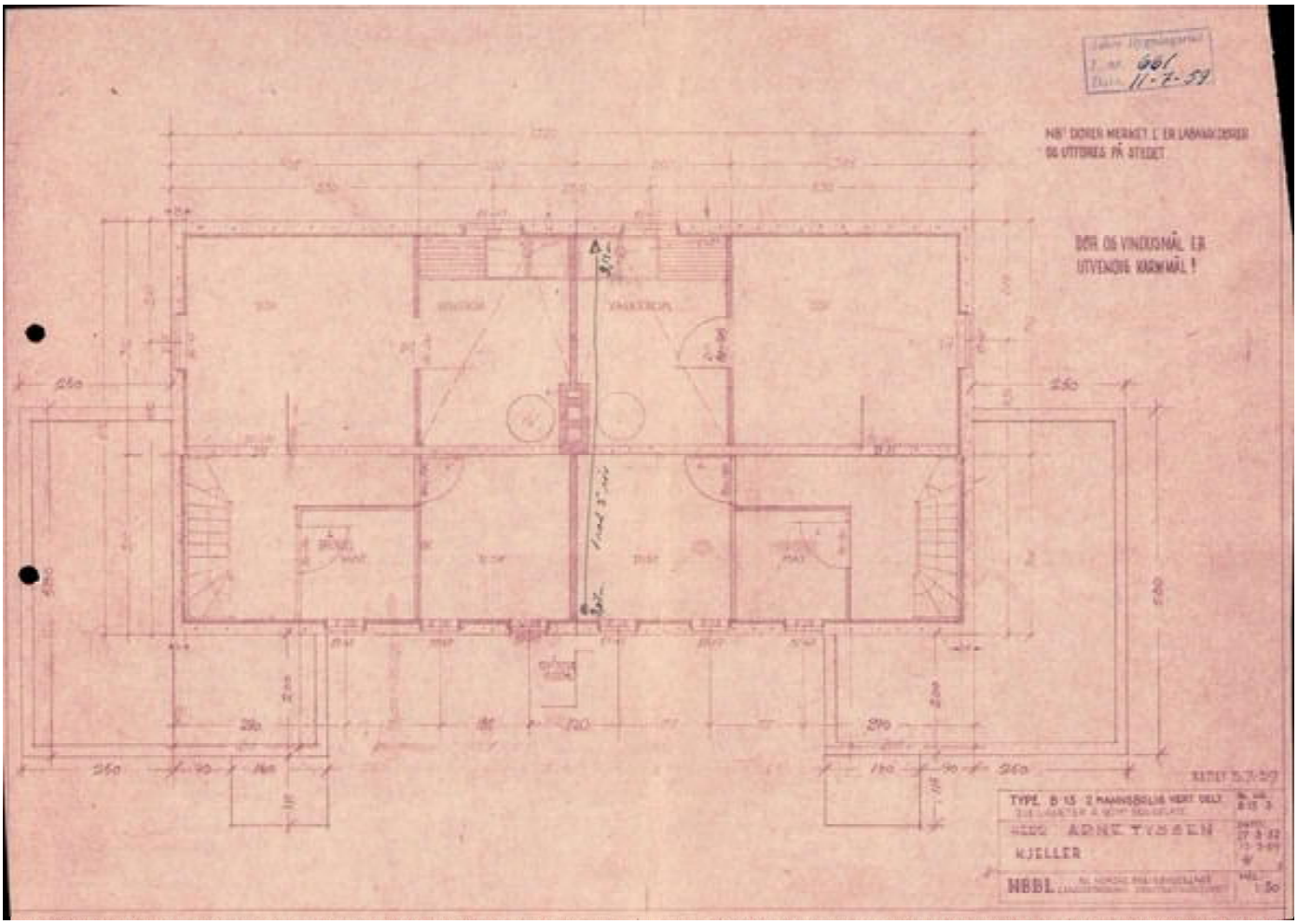
Av tilbakestående arbeider nevnes:

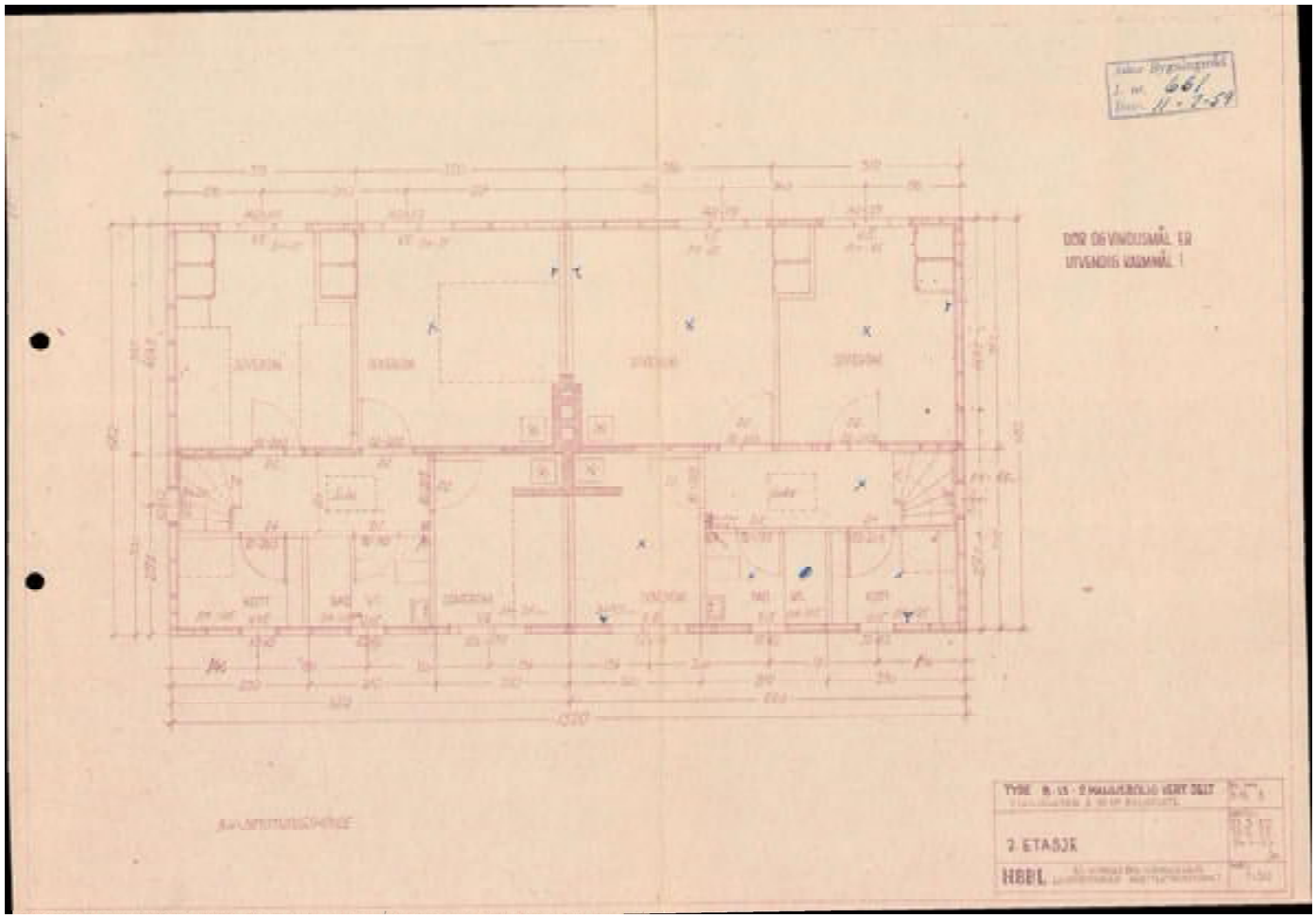
1. Der må settes inn murrister i ventilápninger i grunnmur.
2. Rundt huset må der planeres.
3. På inngangstrapp må det settes opp gelender.
4. Det mangler trapp foran inngang til den ene leilighet.
5. Der må settes inn døre i garasjer og golvene må støpes.
6. I den ene leilighet mangler der luftavtrekk fra kjøkken.
7. Der må spekkes rundt røkrør fra ovn i stue.
8. I det ene bad mangler der hulkil langs veggen.
9. Fugen ved pipebeslag må spekkes.
10. I kjelleren må der settes inn døre.
11. Der må pusses inn mot kram på kjellervinduene.
12. Foran utgangsdørene fra stuene mangler trapper.
13. Brannstige må anskaffes.

Asker bygningsvesen, den 16/12.1960.

Reidar Gudim.

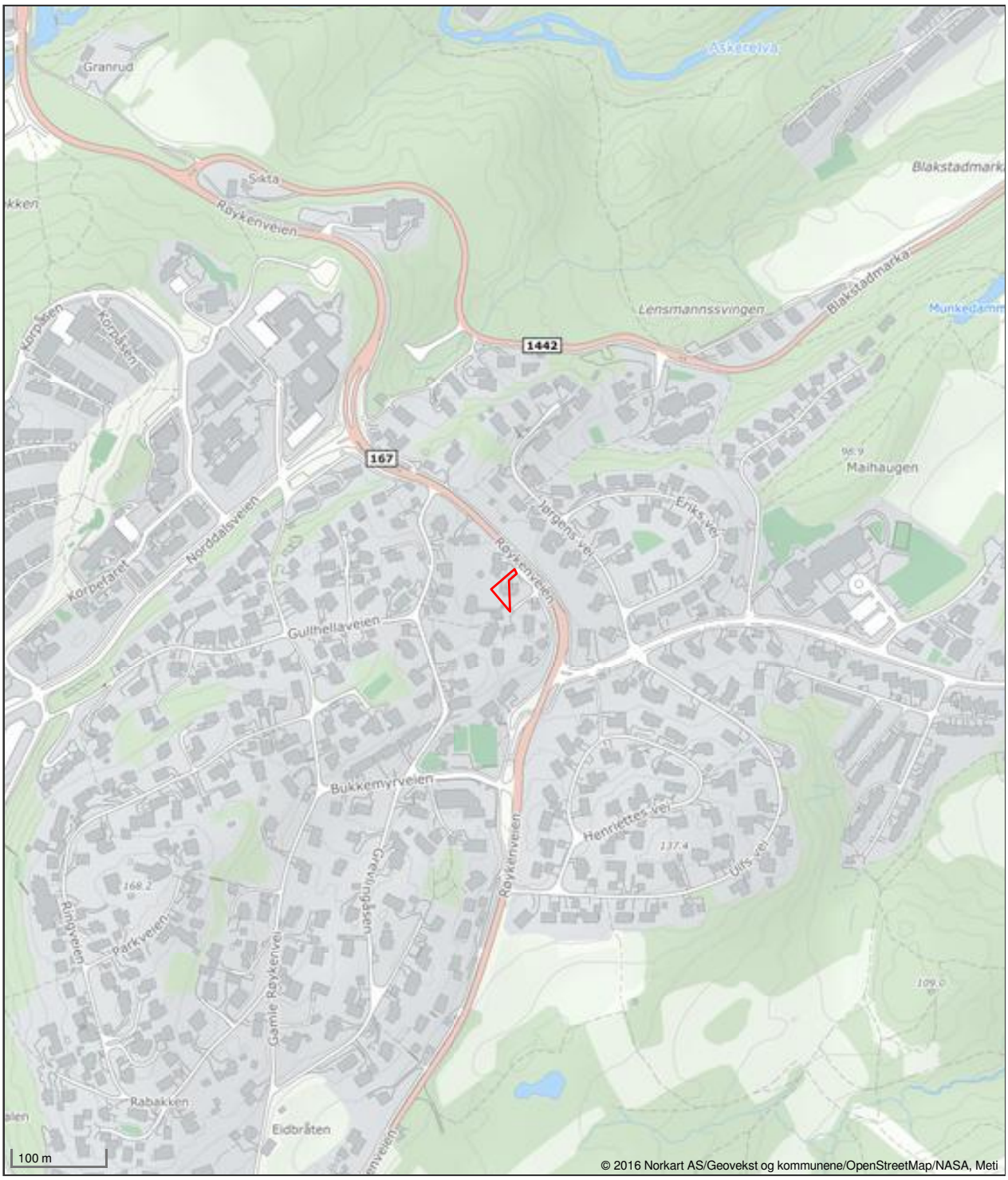

DØR OG VINDUSMÅL ER
UTVENDIG KARMMÅL !
TYPE B-15 - 2 MANNSBOLIG VERT SILT
HAMAR ARKIV TYSSEN
1. ETASJE
HBBL


DØR OG VINDUSMÅL ER UTVENDIG KARMMÅL !
TYPE B 13 2 MANNSBOLIG VERT DELT
ARNE TVEDEN
KJELLER
NBBL


2. ETASJE

Utskriftsdato: 28.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/681//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 61/681
Adresse: Røykenveien 189E
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

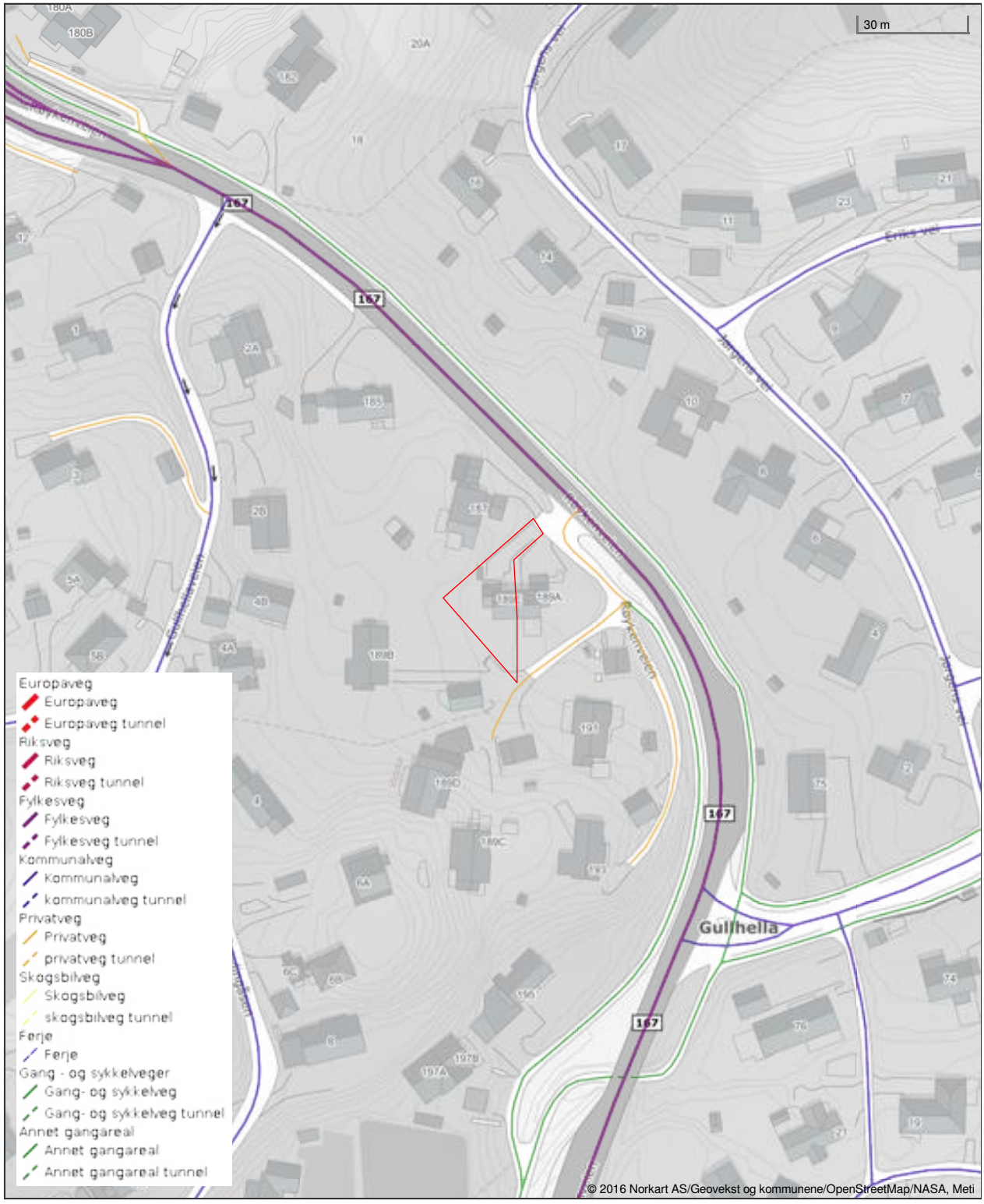
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 28.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/681//



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

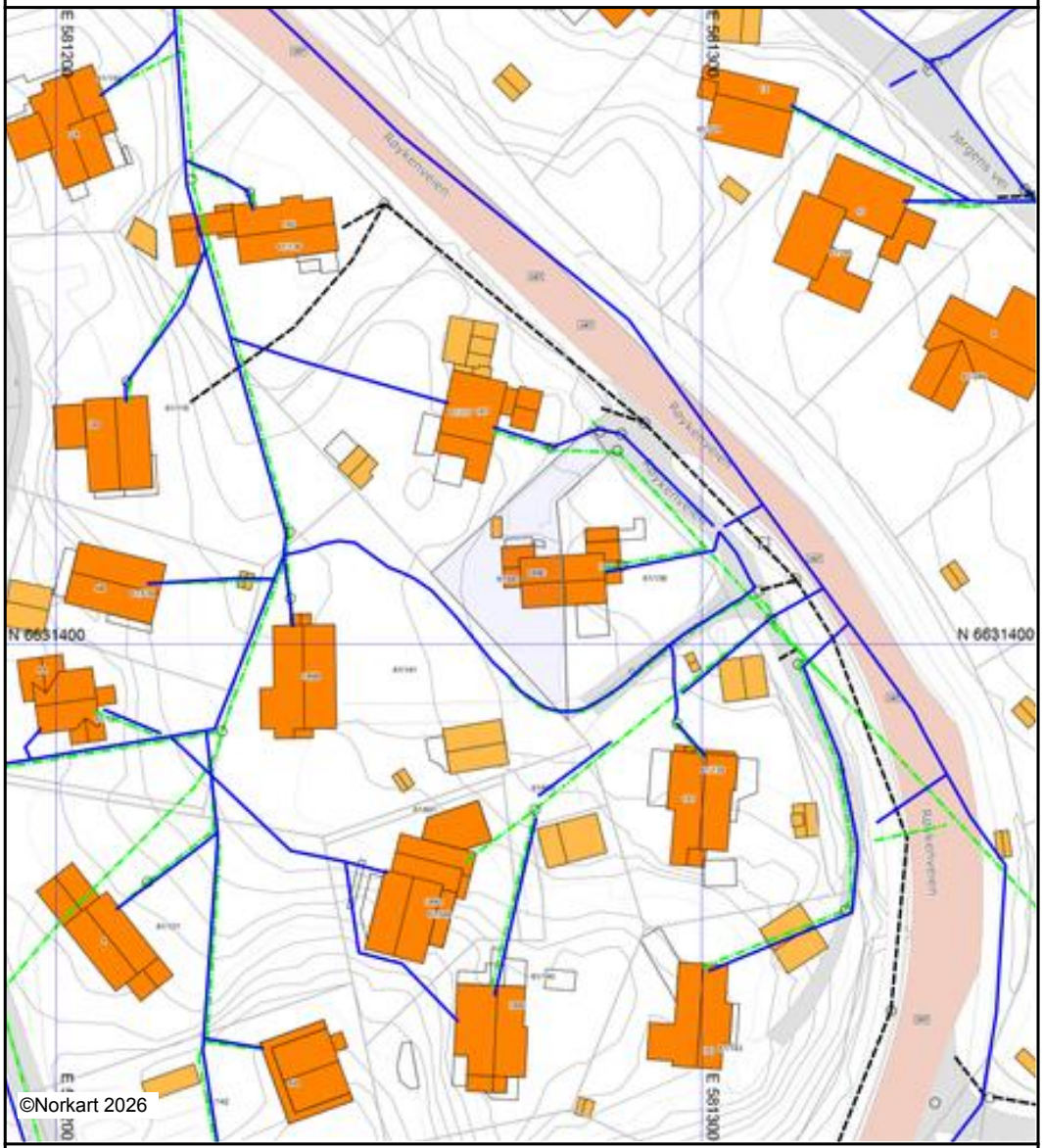
Eiendom: 61/681
Adresse: Røykenveien 189E
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:1000

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.

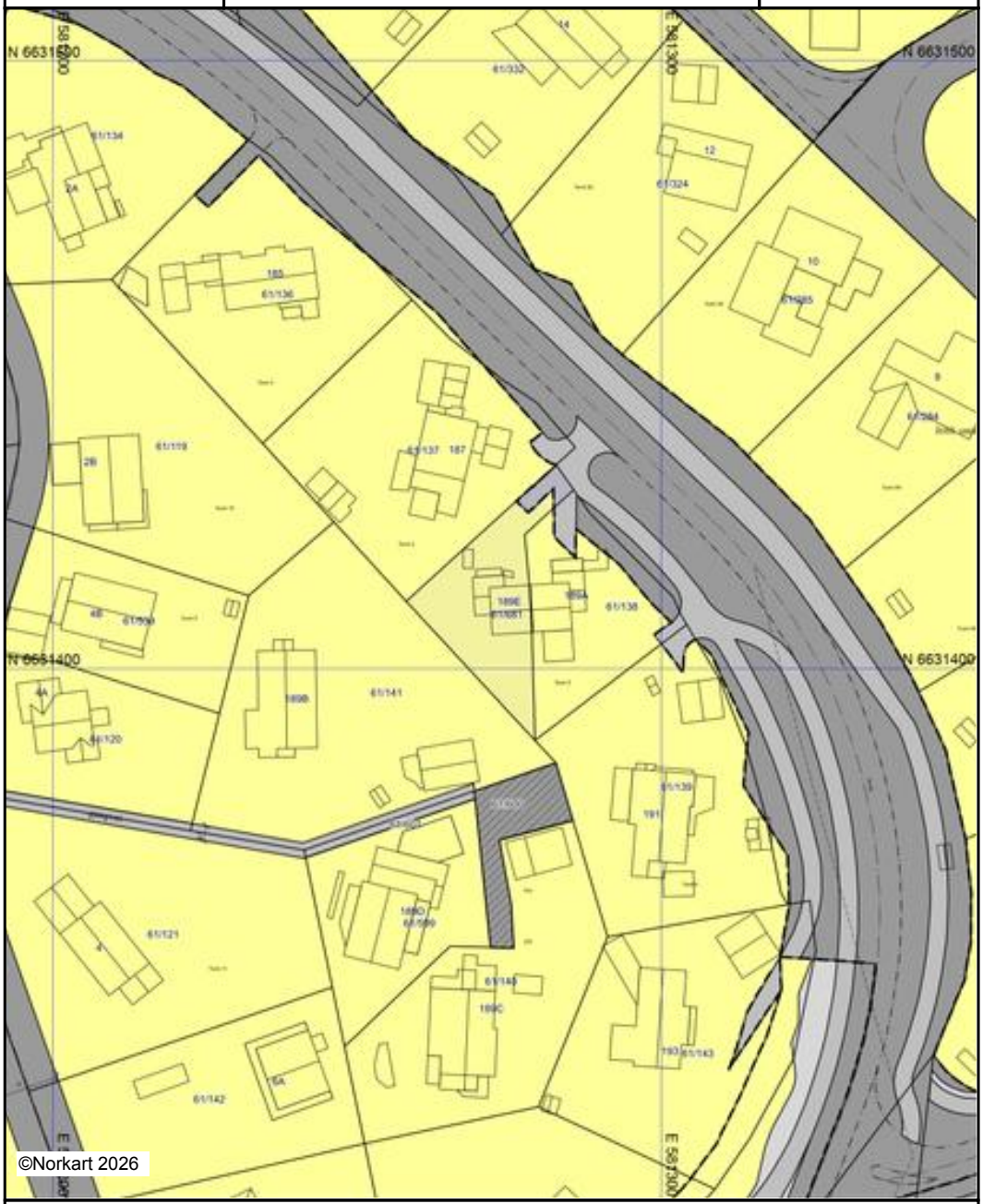
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/681
Adresse: Røykenveien 189E
Dato: 28.01.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

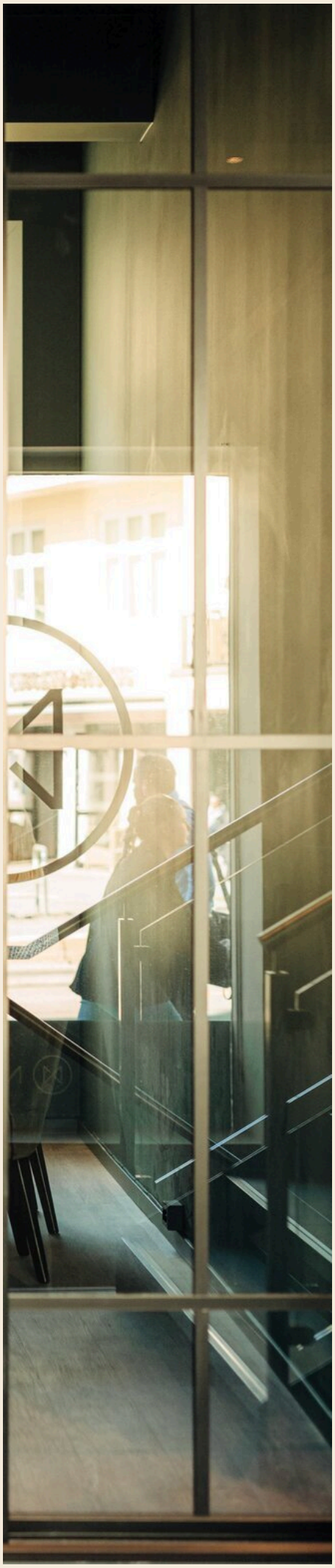


Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

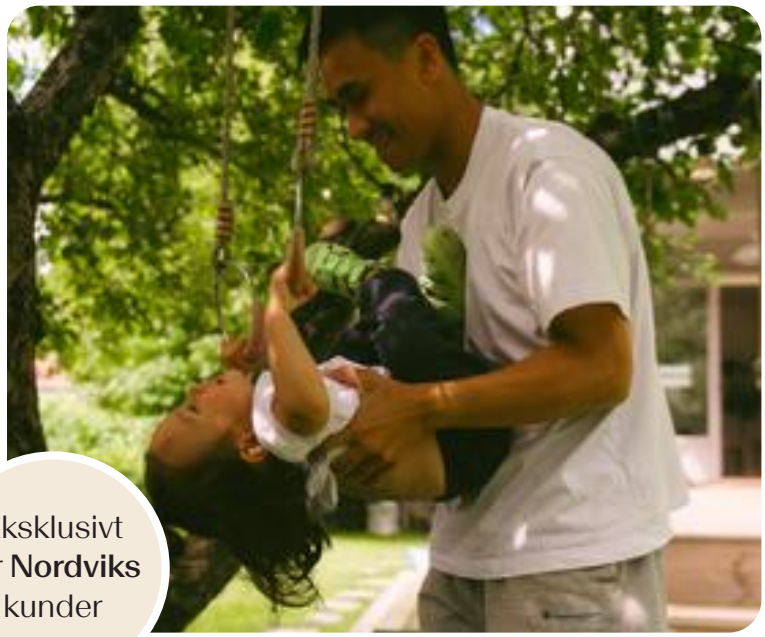


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0011/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Røykenveien 189E 1386 ASKER
Matrikkel: Gnr 61, bnr 681 (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