

Østskogveien 1



Velkommen til

Østskogveien 1



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

Bødalen

Enebolig med peis, garasje og gode lysforhold. Naturskjønt utsyn. Kort vei til buss, skole og turmuligheter

Prisantydning	5 600 000,-
Omkostninger	160 550,-
Totalpris	5 760 550,-
BRA-i	174 kvm
Totalt BRA	190 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1962

Megler	Jostein Sommervoll
Telefon	995 93 420
E-post	j.sommervoll@nordvikbolig.no
Megler 2	Julie Danielsen
Telefon	994 72 853
E-post	j.danielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Østskogveien 1, presentert av Jostein Sommervoll i Nordvik Asker.

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Bødalen, omgitt av grønne omgivelser og flotte turmuligheter året rundt. Her har man kort vei til lekeplass, nærbutikk, bussholdeplass, barnehager og barneskole, mens ungdomsskole ligger innen grei sykkelavstand. Med få minutters kjøring når man Slemmestad sentrum, som har hurtigbåtforbindelse til Aker Brygge på ca. 30 minutter, samt badeplasser, småbåthavner og idrettspark med et bredt aktivitetstilbud. Området har gode kollektivforbindelser med buss.

Høydepunkter:

- Spisestue med utsyn mot grønne omgivelser
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Romslig stue med peis
- Garasje og gode parkeringsmuligheter
- Nærhet til buss

Arealer og innhold

BRA-i:	174 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	190 kvm
TBA:	60 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Internt bruksareal (BRA-I):
Underetasje 85 kvm: Vindfang, gang, 2 stuer, kjøkken, bad, soverom, vaskekjeller (ikke våtrom), entré.
1. etasje 89 kvm: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
Underetasje 22 kvm: Veranda ved entré i underetasjen.
1. etasje 38 kvm: Veranda ved stuen.

Garasje
Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 16 kvm: Garasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 12.08.2025, utført av Mathias Walla Brandshaug. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at hele underetasjen med unntak av badet, samt soverommet til høyre innenfor entré i 1. etasje ikke er omsøkt/godkjent for varig opphold. Se mer under punkt om ferdigattest.

Østskogveien 1

1. Etasje



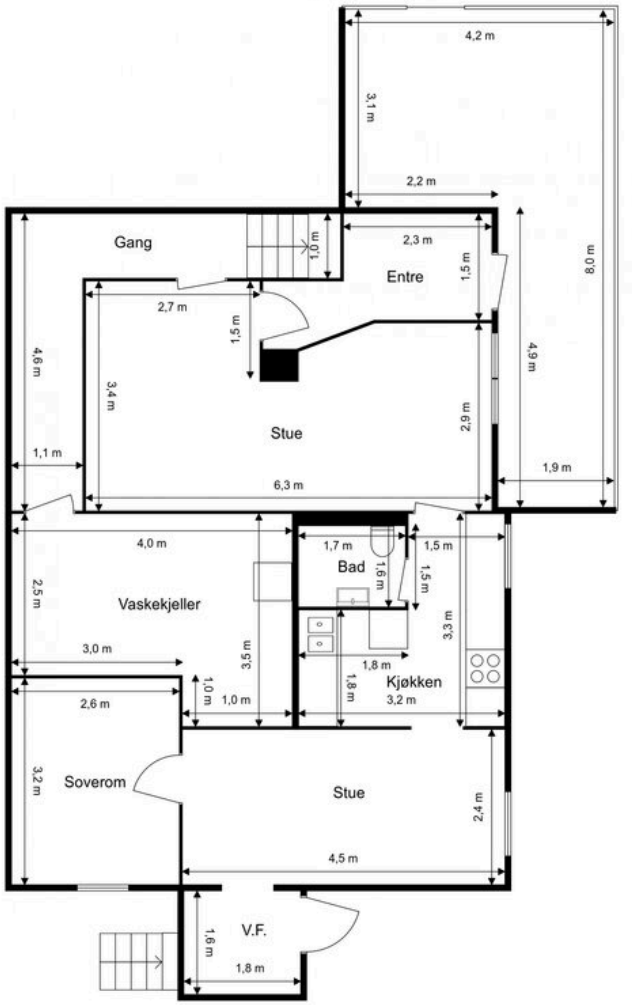


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Østskogveien 1

Underetasje





FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.







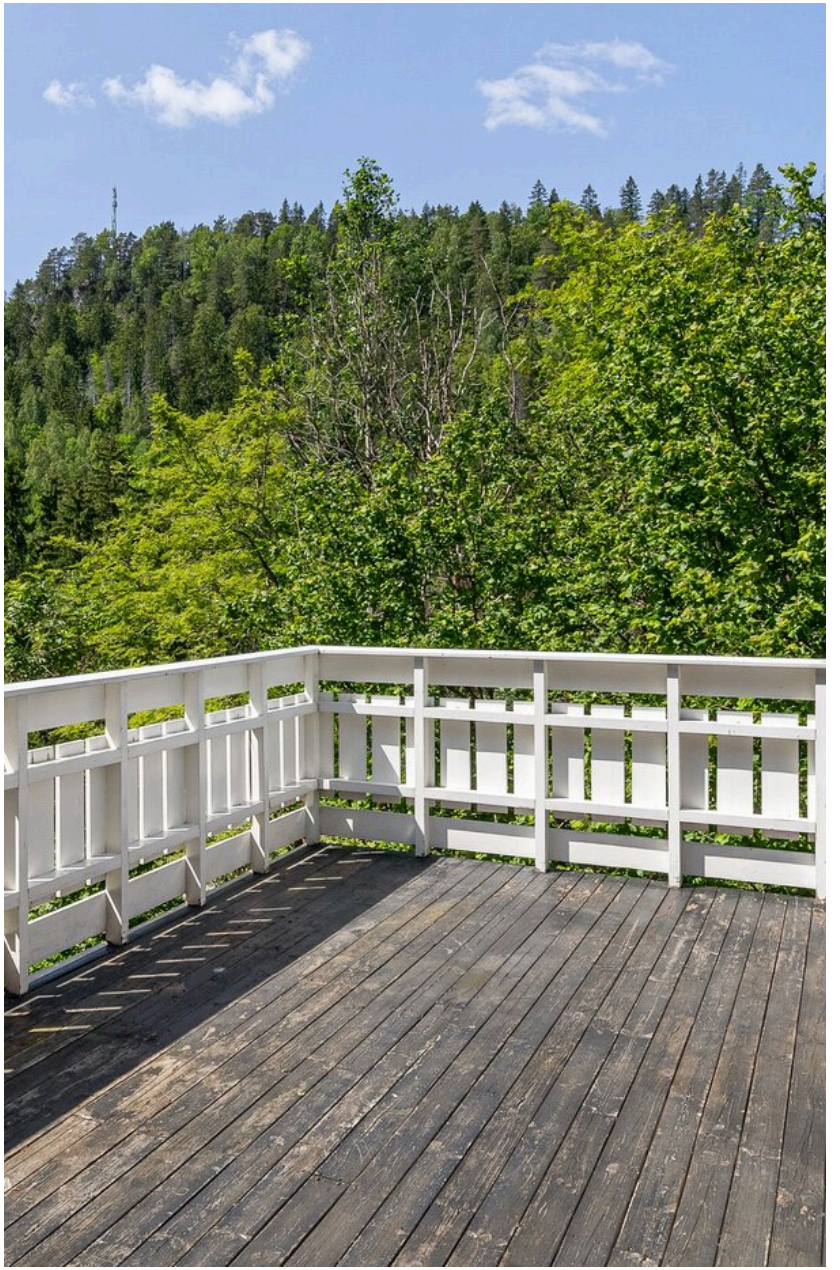





































Blomster
i vann


















Rortunet kjøpesenter
Hurtigbåt til Oslo



Ditt nye nabolag

Eiendommen ligger i et fredelig og etablert boligområde i Bødalen, omkranset av grønne omgivelser. Boligen har flotte turstier og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, et perfekt utgangspunkt for aktive familier som setter pris på både ro og natur.

I nærområdet finner man flere fasiliteter innen kort gangavstand, blant annet lekeplass, nærbutikk, bussholdeplass og Bødalen IFs fotballanlegg. Det er trygge og barnevennlige omgivelser med kort vei til barnehager og barneskole, mens ungdomsskole ligger innen grei sykkelavstand.

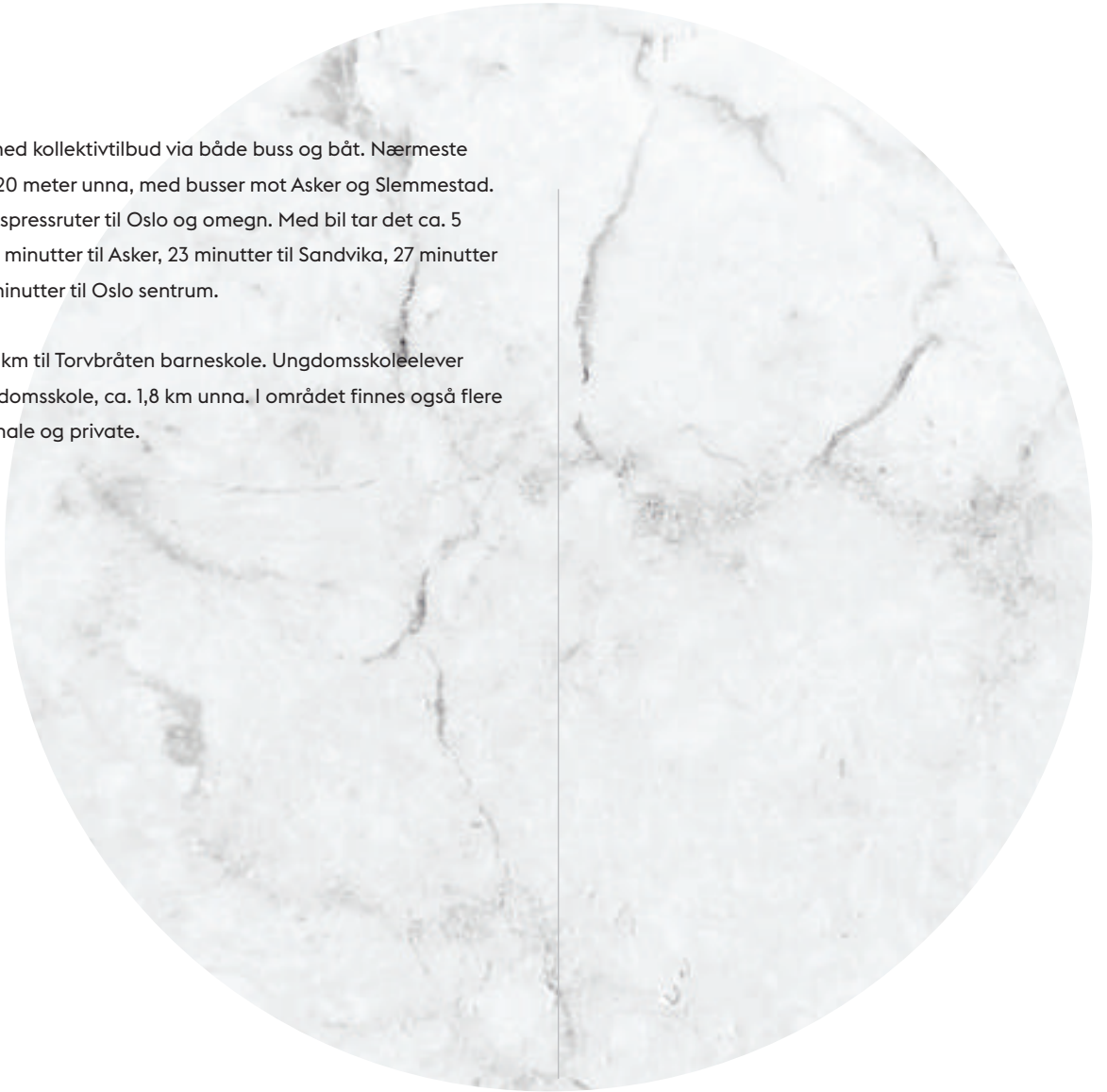
Innen få minutters biltur når man Slemmestad sentrum, hvor hurtigbåtforbindelsen til Aker Brygge gir en effektiv og behagelig pendlermulighet til Oslo, der overfarten tar ca. 30 minutter. Langs fjorden finner man flere populære badeplasser og småbåthavner. Slemmestad idrettspark tilbyr et bredt spekter av aktiviteter med kunstgressbaner, sandvolley, beachhåndball, løpebane og mer. Her finner man også Slemmestadhallen med blant annet treningssenter, håndballbane og squash.

Kulturopplevelser finnes også innen rekkevidde - blant annet Sekkefabrikken kulturhus og populære Ramton Camping med både strand, restaurant og dans på brygga. For golfinteresserte ligger både Ramton og Kjekstad Golfklubb en kort kjøretur unna, sistnevnte med 18-hulls bane, treningsområde og klubbfasiliteter. For bade- og treningsglede hele året anbefales Røykenbadet, et moderne anlegg med svømmebasseng, klatrevegg, treningsrom og kafé.

Nærbutikken Kiwi ligger i gangavstand fra boligen, mens større utvalg finnes ved Rortunet kjøpesenter i Slemmestad. Her finner man blant annet Meny, vinmonopol, serveringstilbud og spesialbutikker. I tillegg er det kort vei til både Asker sentrum med Trekanten senter og større handlesentre som Sandvika Storsenter og Liertoppen.

Området er godt betjent med kollektivtilbud via både buss og båt. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 120 meter unna, med busser mot Asker og Slemmestad. Fra Slemmestad går det ekspressruter til Oslo og omegn. Med bil tar det ca. 5 minutter til Slemmestad, 16 minutter til Asker, 23 minutter til Sandvika, 27 minutter til Drammen og rundt 40 minutter til Oslo sentrum.

For skolebarn er det ca. 1,3 km til Torvbråten barneskole. Ungdomsskoleelever sogner til Slemmestad ungdomsskole, ca. 1,8 km unna. I området finnes også flere barnehager, både kommunale og private.








KIWI
mini
pris
7-23


TORILL

Østskogveien 1

Skoler

Torvbråten skole (1-7 kl.)	241 elever, 14 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Sydskogen skole (1-7 kl.)	144 elever, 10 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ...	334 elever, 20 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Røyken videregående skole	820 elever	9 min 🚗 6.5 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	16 min 🚗 12 km

Sport

⚽ **Sørmarka balløkke**	6 min 🚶
⚽ **Bødalen idrettsplass**	10 min 🚶
🏂 **Feel24 Slemmestad**	20 min 🚶
🏂 **SATS Slemmestad**	3 min 🚗

Offentlig transport

🚌 **Østskogen** Linje 260, 260E	2 min 🚶 0.1 km
🚌 **Heggedal stasjon** Linje L1	10 min 🚗 7.5 km
✈ **Oslo Gardermoen**	1 t 7 min 🚗

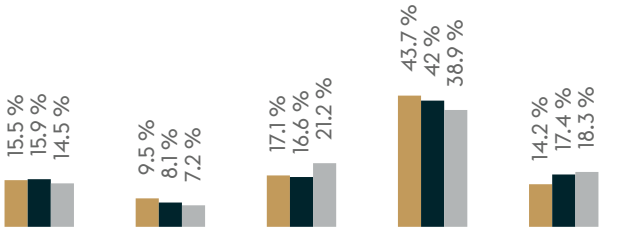
Barnehager

Torvbråten Kanvas-barnehage (1... 62 barn	13 min 🚶 1 km
Sydskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	21 min 🚶 1.8 km
Morbergtoppen Fus barnehage (1... 93 barn	4 min 🚗 2.3 km

Dagligvare

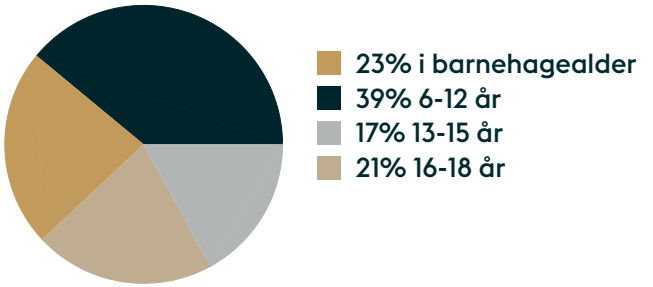
Kiwi Bødalen	10 min 🚶
Kiwi Rortunet	20 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Østskogen	1 530	607
Kommune: Asker	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



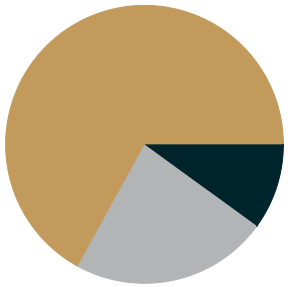
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Bødalen	10 min
Kiwi Rortunet	20 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



- 67% enebolig
- 10% blokk
- 23% annet



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

Informasjon

Østskogveien 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0140/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Østskogveien 1, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 237, bnr 180 i Asker kommune

Selger
Tove Sandnes

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke Hus* (valgfritt))
140 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
141 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Hus))
160 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Hus))
---
5 741 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Hus))
5 760 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Hus))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Antall soverom
2

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.

Standard
Boligen går over to plan og er innredet med en hoveddel i 1. etasje, og en hybeldel i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at hele underetasjen med unntak av badet, samt det ene soverommet i 1. etasje ikke er omsøkt/godkjent til varig opphold og dermed heller ikke godkjent for utleie.

Entré
Boligen har adkomst både via 1. etasje og underetasjen. Entréen i 1. etasje har

laminat på gulvet og plass til klesoppbevaring langs veggen. I underetasjen er det flislagt gulv med varme og garderobeskap til oppbevaring, samt plass til oppheng av jakker langs veggen.

Stue og spisestue
Stuen og spisestuen i 1. etasje er romslige og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommene har tregulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himlingen. I stuedelen er det montert peis som gir ekstra varme på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en terrasse med plass til utemøbler. Spisestuen ligger i forlengelsen av stuen og har store vinduer med utsyn mot grønne omgivelser, som gir en lys og trivelig spiseplass.

Underetasjen har to stuer, begge med laminat på gulv og malt overflate på vegger. Himlingen har malt overflate, og oppvarming skjer via panelovn.

Kjøkken
Kjøkkenet i 1. etasje har laminat på gulv, fliser på vegg over benkeplaten og malt overflate på øvrige vegger. Himlingen har malt overflate. Innredningen består av kjøkkenfronter i laminat og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er montert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, samt plass til komfyr, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin. Store vindusflater gir godt med dagslys og utsyn mot grønne omgivelser.

Kjøkkenet i underetasjen har laminat på gulv, fliser på vegg over benkeplaten og malt overflate på øvrige vegger. Himlingen har malt overflate. Innredningen består av glatte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, samt plass til komfyr, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom
Boligen er innredet med tre soverom i 1. etasje og et soverom i underetasjen. På hovedsoverommet i 1. etasje har du god plass til dobbeltseng og langs veggen er det garderobeskap. De to andre rommene i denne etasjen har vært benyttet til barnerom/kontor. Soverommet i underetasjen har plass til dobbeltseng, alternativ enkeltseng og skrivebord. Soverommet i underetasjen og soverommet til høyre for entréen i 1. etasje er ikke godkjent for varig opphold.

Bad
Badet i 1. etasje har fliser på gulv og vegger, samt malt overflate i himlingen. Det er gulvvarme og mekanisk avtrekk. Rommet er utstyrt med dusjnisje, wc og servantskap med ettgreps blandebatteri.

Badet i underetasjen har fliser på gulv og malt overflate på vegger. Himlingen har malt overflate. Oppvarming skjer via veggmontert varmeovn, og det er naturlig avtrekk. Rommet er utstyrt med wc og servantskap med ettgreps blandebatteri.

Parkering
Boligen har en enkeltgarasje. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i desember 2022. 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, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom underetasje: Fjernet dusjkabinett, byttet servant/kran/varmeovn i 2022. Rørlegger fjerne eldre varmvannsbereder og monterte ny i 2023, rør til kjøkken i underetasje. Baderom 1. etasje: byttet termostat, da varmekabler ikke virket. Baderom i underetasje, nytt servantskap med vask i 2023, utført på egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei:
Eventuell kommentar: Kun kvitteringer på utførte arbeider med bytte av varmtvannsbereder og etablering av vannledning inn til kjøkken i underetasje.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket skiftet(takstein) i 2008 iht informasjon gitt fra tidligere eier. Montert loftstrapp i desember 2022, egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Drenering og utvendig fuktsikring på oversiden av bygget utbedret i ca. 2013. Dette ble utført av tidligere eier og ble utført på egeninnsats.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei:
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ukjent om det foreligger samsvarserklæring, men foreligger kvittering på utført arbeider i forbindelse med etablering av oppvaskmaskin til kjøkken i underetasje. Samt fjerning av eldre varmtvannsbereder i kjøkken i underetasje. Kun mindre oppgraderinger. Sikringer i sikringsskap ble byttet ut til automatsikringer 2015.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun kvitteringer på utførte arbeider ved bytte av varmtvannsbereder og etablering av vannledning inn til kjøkken i underetasje. Tidligere eier fikk et foretak til å legge ny vann/og avløpsledning til kommunalt nett for ca. 13 år siden.

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

Arbeid som er utført: Det er gjort mindre oppgraderinger av innvendige overflater i senere år, dette er utført på egeninnsats. Ny benkeplate og oppvaskkum på kjøkken i 1.etasje i 2023, egeninnsats. Installert ny kjøkkenbenk under vindu i kjøkken i 1. etasje i 2023, egeninnsats. Nytt gulv på kjøkken og ytterste gang i 2023, egeninnsats. 2 nye skap under bank på kjøkken i underetasje i 2023, samt satt inn ny oppvaskmaskin, egeninnsats. Åpnet mellom hybel og hoveddel i 2023, egeninnsats. Nytt rekkverk rundt terrasse i underetasje i 2023, egeninnsats.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, utført i 2014 av tidligere eier. Målingene ga da verdiene: 48 bq/m3 +15bq/m3 og 63bq/m3 +15bq/m3.

Feil og mangler:
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja:
Beskriv: Utettheter i tak på garasjen, synlig fukt i tak i garasjen. Vindu på soverom i 1. etasje bør byttes, punktert og ødelagt åpne funksjon.

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 har vært småmaur, dette har vært fjernet med maurmiddel.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ bygge godkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja:
Beskriv: Kommunen skal på sikt etablere gangfelt i Østskogveien, dette kan påvirke grensene mot eiendommen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja:
Beskriv: Antatt asbest plater på vegg i vaskerom i underetasje fra byggeår.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

Enebolig over to plan, herav en underetasje. Byggeår er 1962. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker, og er utvendig pusset, er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Eldre vinduer med 2-lags glass og nye vinduer med 2-lags glass.

Boligen er bygget med solide materialer fra byggeår. Boligen har hatt enkelte oppgraderinger opp gjennom årene. Eldre boliger som dette vil ha avvik opp mot dagens byggeforskrifter og NS 3600. Boligen fungerer til dagens bruk, men det må forventes oppgraderinger for å komme til dagens standard

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

som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 7
TG-2: 23
TG-3: 2
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-3 med utbedringskostnad:
- Etasjeskille og gulv på grunn: Registrert høydeforskjeller i flere rom, med opptil ca. 28 mm over 2 meter. Tiltak anbefales først ved eventuell større renovering. Ingen umiddelbar kostnad.
- Ventilasjon på bad i underetasje: Rommet har kun luke videre til vaskekjelleren. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Under 10 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Delvis oppgradert (2013) på oversiden av bygget, ellers eldre/ukjent. Mangler toppløft og helhetlig drenering. Terreng fører overflatevann mot boligen – anbefaler fall fra grunnmur eller drenerende tiltak.
- Støttemur: Skjevhet og sprekker/setningsskader. Mangler rekkverk der høydeforskjell overstiger 0,5 meter.
- Rom under terreng: Fuktmåling viser 14,2 % (høyt nivå) og feil oppbygning med dampsperre. Bør overvåkes for utvikling.
- Veranda: Slitte overflater, malingsavflassing, oppsprekking og råteskade i ett rekkverksbord.
- Vinduer/dører: Værslitte karmer, tidligere kondens på soverom, justeringsbehov. Eldste vinduer har begrenset levetid.
- Yttervegger: Mindre råteskader, manglende lufting av kledning, oppsprekking og malingsavflassing på grunnmur.
- Loft: Utettheter ved vinduer og strømtilkobling kan gi innsig av regn.
- Taktekking: Stedvis noe mosevekst.
- Utstyr på tak: Mangler snøfangere.
- Ildsted/skorstein: Over halvparten av forventet brukstid passert - anbefaler kontroll av brann- og feiervesen.
- Kjøkken (begge etasjer): Skader og fuktsvelling på innredning. Funksjonelt, men oppgradering anbefales.
- Trapp: Høyde og åpninger i rekkverk ikke iht. dagens krav, mangler håndløper enkelte steder.
- Avløpsrør: Høy alder, økt risiko for skader - utskifting anbefales ved oppgradering av våtrom/kjøkken.
- Vannledninger: Høy alder, økt lekkasjerisiko - utskifting anbefales ved oppgradering av våtrom/kjøkken.
- Varmtvannsbereder: Mangler vannstoppeventil.
- Ventilasjon: Flere rom mangler klaffventiler på yttervegg.
- Våtrom bad underetasje: Manglende fall til sluk, bom i gulvflis, riss/sprekker i fuger. Ukjent membran, nærmer seg utskiftning. Fukt bør overvåkes.
- Våtrom bad 1. etasje: Mindre skader i fliser/fuger, eldre membran med usikker tetthet. Mindre sprekk/krakkelering i servant.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Elektrisk anlegg: Eldre elanlegg uten dokumentasjon, ikke fullstendig kontrollert. Det anbefales NEK 405-2 el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person, med

nødvendige tiltak deretter.

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 ikke ved salg:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Fryseskap i 1. etasje
- Kjøleskap og komfyr i 1. etasje

Følgende medfølger ved salg:
- Oppvaskmaskin i begge etasjer
- Kjøleskap og komfyr i underetasje (nytt i 2023)

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

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

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

Adgang til utleie

Store deler av underetasjen er innredet til hybel. Det gjøres oppmerksom på at rommene ikke er godkjent for varig opphold. Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er peisovn i stuen. På badet i underetasjen er det varmeovn montert på veggen og på bad i 1. etasje er det gulvvarme. 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. 30 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 983,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 936 844,-
Som sekundærbolig: kr 7 747 375,-

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: 8585897

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 613 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med skrånet tomt med ulike nivåer. Det er gruslagt innkjørsel og plenarealer. I tillegg er eiendommen beplantet med busker og trær.

Boligen har to uteplasser, med en veranda utenfor entréen i underetasjen er det en veranda på ca 22 kvm og en veranda ved stuen i 1. etasje på ca 38 kvm. Denne uteplassen er delvis overbygget og du har god plass til både sittegruppe, grill og solseng. Det er fint utsyn over de grønne omgivelsene.

Det gjøres oppmerksom på at selger har fått varsel om at det på sikt skal etableres et gangfelt i Østskogveien, og at dette kan påvirke grensene mot eiendommen. I henhold til planoversikten oversendt av kommunen er 47 kvm regulert til veigrunn. Dette arealet vil kunne avvike. Tomtegrensen vil potensielt bli flyttet nærmere boligen fra veien.

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. Tidligere eier utførte måling i 2014. Målingene ga da verdiene iht. info fra tidligere selger: 48 bq/m3 +15bq/m3 og 63bq/m3 +15bq/m3.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Torvbråten Kanvas-barnehage
Sydskogen barnehage

Torvbråten barneskole
Slemmestad ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 23.01.1963. 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:

- Utvendig og innvendig pussing av grunnmur.
- Støping av kjellergulv.
- Innsetting av kjellerdører.
- Opplegg av lys i kjeller.
- Innsetting av friskluftsventiler i oppholdsrommene.
- Avtrekk på kjøkken.
- Mangler noe isolasjon på loft.
- Noe planeringsarbeid rundt huset.

Gjenstående arbeider skulle vært utført innen 01.06.1963.

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

Det er gjort flere endringer i boligen som avviker fra opprinnelige tegninger fra 1960/nye fasade tegninger ifm. oppføring av garasje i 1960:

- Det er oppført to verandaer med en i hver etasje, samt uteplass over garasjen.
- Bygget overbygg over veranda i 1. etasje en gang mellom 1960 og 1965.
- Bakre del av underetasjen er utgravd og innredet.
- Satt inn vindu på innredet soverom i underetasjen.
- Bygget vindfang på endeveggen i underetasjen og utvidet vindfang i 1. etasje en gang mellom 1960 og 1965.
- Opprinnelig dør midt på langsiden bygget i underetasjen er bygget med vindu.

Det gjøres oppmerksom på at overnevnte endringer ikke er meldt eller godkjent hos kommunen.

Det foreligger tegninger på garasjen som er stemplet av kommunen april 1965 og oktober 1966. Garasjen samsvarer med tegningene, med unntak av at det ikke er et vindu på endeveggen i dag. Det foreligger ingen ferdigattest på garasje i

kommunens arkiv.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige tilknyttet alt overnevnte i dette punktet.

Videre er det satt inn balkongdør og et større vindu som vender ut mot veranda fra stue/spisestue i 1. etasje. Dette ble meldt som en søknad til kommunen og kommunen svarte tilbake at dette ble vurdert til å ikke være søknadspliktig fasadeendring.

Hele underetasje med unntak av badet (entré, kjøkken, soverom, vaskekjeller, gang og de to stuene), samt det ene soverommet i 1. etasje (til høyre når man kommer inn entréen) er byggemeldt som bod, udefinert eller ikke utgravd. Rommene er i senere tid innredet til bruk for varig opphold. For at rommet 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.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt to reguleringsplaner. Eiendommen er regulert til boliger (1 373 kvm) i henhold til reguleringsplan Østskogen datert 07.12.1992. Videre er 194 kvm regulert til boligbebyggelse og 47 kvm til annen veigrunn - grøntareal i henhold til reguleringsplan Detaljregulering for del av Østskogveien datert 13.01.2023.

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 servitutter på eiendommen.

Dagboknr 401577, tinglyst 13.05.1961, type heftelse: Erklæring/avtale. Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om skråning, grøft og vegkant, med flere bestemmelser - Eldre skjøte fra da eiendommen ble skilt ut i 1961. Pålegg om å holde skråning, grøft og veikant i pusset og ordentlig stand utenfor sin tomt. Eiendommen skal kun bebygges beboelseshus (maks 2-mannsboliger) og det er ikke tillatt med innredning til verksteder, forretningslokaler eller lignende. Pliktig å knytte kloakk til fellesanlegg. Tomtene kan ikke deles opp av kjøperne. Det kan ikke bygges mer en ett våningshus på tomten.

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

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2025

Megler

Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

Megler 2

Julie Danielsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99472853

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Østskogveien 1

Østskogveien 1
3470 SLEMMESTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1962
BRA: 174 m^2
BRA-i: 174 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	23	2	1

Supertakst
GNR: 237 BNR: 180
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Østskogveien 1
3470 Slemmestad

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32560

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 28 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 28 mm.

Underetasje:
Ved enkel nivellering i stor stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 18 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun luke videre til vaskekjelleren. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk direkte ut samt å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Tidligere prospekt/enerklæring opplyser at dreneringen på oversiden av bygget er fra ca. 2013. Det er ikke benyttet toppløst på dreneringen som er lagt på oversiden i 2013.
Det er ikke registrert noe drenering på sidene eller nedsiden av bygget og utifra alderen til boligen er det mest sannsynlig ikke brukt.

Terrengforholdet fører til at overflatevann ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak rundt hele boligen i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Det registreres sprekker/ setningsskader.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rekkverk bør etableres.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gangen bak døren til vaskekjelleren.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som gjør at kunstrukjsonen bør holdes under tilsyn. 14,2 %.
Akseptabelt nivå 12-15% for fukt i konstruksjonen.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå og oppbygningen av utlektede vegger gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres vær slitte overflater med malingsavflassing og oppsprekking treverk. Det er ett bord i rekkverket fra 1. etasjen ved kjøkkenvinduet som har råteskader.

Anbefalte tiltak

Utskifting av råteskadet bord og overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte med malingsavflassinger og på soverommene har det vært kondensering på glasset som har gjort at fuktighet her ligget nederst på ruten. Enkelte eldre vinduer har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for de eldste vinduene, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger og justeringer anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sporadisk mindre råteskader i enkelte panelbord.
Kledningen er ikke luftet. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er oppsprekking, riss og malingsavflassing i puss/maling på grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og puss/maling. Bord med skader bør byttes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Både ved vinduene og ved innføring til strøm er det ikke tette overganger og det er mulig for at regn kommer inn.

Anbefalte tiltak

Gjennomføringer i vegg må tettes tilstrekkelig for å unngå vanngjennomtrengning.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Påpekt avvik bør utbedres.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken: Underetasje.

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad samt fuktsvellinger.

Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for vaskemaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder og registrerte avvik bør utbedringer/oppgraderinger påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad samt fuktsvellinger.

Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for vaskemaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder og registrerte avvik bør utbedringer/oppgraderinger påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 88 cm mens dagens krav er 90 cm. Åpninger i rekkverket måles til 14 cm mens dagens krav er under 90 cm. Det mangler håndbøker på deler av trappen der vinduet er.

Anbefalte tiltak

Høyde, lysåpning og håndbøker er ikke i henhold til dagens forskrift men godkjent ved oppføringstidspunkt. Det er ikke krav til utbedring av avvikene men det anbefales for øke sikkerheten.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og ved å åpne vinduer, avtrekk på våtrom.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i de rommene som mangler.

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt høydeforskjell fra sluk til flis ved terskel er 0,5 cm. Sluket er ikke plassert på våtrommets laveste punkt og det vil føre til større vannansamlinger ved eventuell lekkasje.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss/sprekker i hjørner og overganger på vegg og tak.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er brukt membran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Det er ukjent bruk av membran på badet. Badet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken inn mot der servanten er.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt 11,6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2. Fuktighet på under 12 % anses som tørt. Det er mulig denne fuktigheten kommer fra grunnen siden badet ikke har blitt aktivt brukt i selgers eie.

Anbefalte tiltak fukt

På grunn av det registrerte fuktnivået bør Konstruksjonen holdes under oppsyn for at fukten ikke forverrer seg.

Våtrom: Bad 1. etasje.

Oppsummering av overflater

Det er mindre estetiske skader på enkelte fliser og sprekker enkelte steder på silikonfug på overgang gulv-vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er mindre sprekker/krakkeleringer i svervanten.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefales å holdes under oppsyn, hvis det forverrer seg bør den skiftes.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparatene i boligen er over 10 år og det anbefales å kjøpe inn nytt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.6.2025	**12.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Tove Sandnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Asbjørn Kristian Sandnes (død)**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Østskogveien 1, 3470 Slemmestad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**237**	Bruksnr:	**180**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1962**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller og inneholder vindfang, gang, 2 stuer, kjøkken, bad, soverom, vaskerom, 2 entre, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker, og er utvendig pusset, er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Eldre vinduer med 2-lags glass og nye vinduer med 2-lags glass. Boligen har naturlig ventilasjon og varmes opp med panelovner og peisovn. Boligen er bygget med solide materialer fra byggeår. Boligen har hatt enkelte oppgraderinger opp gjennom årene. Eldre boliger som dette vil ha avvik opp mot dagens byggeforskrifter og NS 3600. Boligen fungerer til dagens bruk, men det må forventes oppgraderinger for å komme til dagens standard. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	174	174	0	0	60
Garasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	**190**	**174**	**16**	**0**	**60**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	85	85	0	0	22
1. etasje	89	89	0	0	38
Totalt m²	**174**	**174**	**0**	**0**	**60**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	85	85	0	Vindfang, gang, 2 stuer, kjøkken, bad, soverom, vaskekjeller (ikke våtrom), entre.	
1. etasje	89	89	0	Entre, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom.	
Totalt m²	**174**	**174**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	**16**	**0**	**16**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	0	16		Garasje.
Totalt m²	**16**	**0**	**16**		

Kommentar til arealberegning

På loftet er det platesalget ett areal på ca. 30 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt/generklæring opplyser at dreneringen på oversiden av bygget er fra ca. 2013.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Tidligere prospekt/enerklæring opplyser at dreneringen på oversiden av bygget er fra ca. 2013. Det er ikke benyttet toppløst på dreneringen som er lagt på oversiden i 2013.
Det er ikke registrert noe drenering på sidene eller nedsiden av bygget og utifra alderen til boligen er det mest sannsynlig ikke brukt.

Terrengforholdet fører til at overflatevann ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak rundt hele boligen i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong og naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Det registreres sprekker/ setningsskader.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rekkverk bør etableres.

6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gangen bak døren til vaskekjelleren.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som gjør at kunstrukjsonen bør holdes under tilsyn. 14,2 %.
Akseptabelt nivå 12-15% for fukt i konstruksjonen.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå og oppbygningen av utlektede vegger gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Balkonger oppført i tre og den ene er ut fra stuen i 1. etasje på 38 m² mens den andre er ut fra entreen under trappen i underetasjen på 22 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nåværende eier har byttet deler av rekkverket som var råttent.

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Det registreres vær slitte overflater med malingsavflassing og oppsprekking treverk. Det er ett bord i rekkverket fra 1. etasjen ved kjøkkenvinduet som har råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av råteskadet bord og overflatebehandling anbefales.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Inngangsdører i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Enkelte vinduer er stemplet med produksjonsår 2015 og 2012. Resterende vinduer er av ukjent alder og noen antagelig fra byggeår.

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Karmer er værslitte med malingsavflassinger og på soverommene har det vært kondensering på glasset som har gjort at fuktighet her ligget nederst på ruten. Enkelte eldre vinduer har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for de eldste vinduene, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger og justeringer anbefales.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det registreres sporadisk mindre råteskader i enkelte panelbord.
Kledningen er ikke luftet. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er oppsprekking, riss og malingsavflassing i puss/maling på grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og puss/maling. Bord med skader bør byttes.	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Både ved vinduene og ved innføring til strøm er det ikke tette overganger og det er mulig for at regn kommer inn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gjennomføringer i vegg må tettes tilstrekkelig for å unngå vanngjennomtrengning.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påpekt avvik bør utbedres.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-2**
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

1. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 28 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 28 mm.

Underetasje:
Ved enkel nivellering i stor stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 18 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-2

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.15 Kjøkken: Underetasje.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad samt fuktsvellinger.

Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for vaskemaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder og registrerte avvik bør utbedringer/oppgraderinger påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

6.16 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad samt fuktsvellinger.

Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for vaskemaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder og registrerte avvik bør utbedringer/oppgraderinger påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukningsapparatene i boligen er over 10 år og det anbefales å kjøpe inn nytt.

6.18 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Rekkverket måles til 88 cm mens dagens krav er 90 cm. Åpninger i rekkverket måles til 14 cm mens dagens krav er under 90 cm. Det mangler håndbøker på deler av trappen der vinduet er.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Høyde, lysåpning og håndbøker er ikke i henhold til dagens forskrift men godkjent ved oppføringstidspunkt. Det er ikke krav til utbedring av avvikene men det anbefales for øke sikkerheten.

6.19 Avløpsrør

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

Det er utført arbeid på anlegget siden byggeår men ukjent alder og omfang.

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Vannrør i kobber og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på anlegget siden byggeår men ukjent alder og omfang.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.	

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på enegget men ukjent alder og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskekjeller (ikke våtrom).	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
282 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og ved å åpne vinduer, avtrekk på våtrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i de rommene som mangler.	

6.24 Våtrom: Bad underetasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vegg montert varmeovn.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent når det sist ble utført arbeid på badet men sluket som er støpt i gulvet har produksjonsår 1998.	
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?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er tilnærmet flatt høydeforskjell fra sluk til flis ved terskel er 0,5 cm. Sluket er ikke plassert på våtrommets laveste punkt og det vil føre til større vannansamlinger ved eventuell lekkasje. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss/sprekker i hjørner og overganger på vegg og tak.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.	

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er brukt membran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg. Det er ukjent bruk av membran på badet. Badet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.	
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-3
Rommet har kun luke videre til vaskekjelleren. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk direkte ut samt å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	
Utbedringskostnader ventilasjon	**Under 10 000**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-2
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken inn mot der servanten er. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt 11,6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2. Fuktighet på under 12 % anses som tørt. Det er mulig denne fuktigheten kommer fra grunnen siden badet ikke har blitt aktivt brukt i selgers eie.	
Anbefalte tiltak fukt	
På grunn av det registrerte fuktnivået bør Konstruksjonen holdes under oppsyn for at fukten ikke forverrer seg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent når det sist ble utført arbeid på badet men sluket som er støpt i gulvet har produksjonsår 2002.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei

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

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er mindre estetiske skader på enkelte fliser og sprekker enkelte steder på silikonfug på overgang gulv-vegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utbedring anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjnisje, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er mindre sprekker/krakkeleringer i svervanten.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Anbefales å holdes under oppsyn, hvis det forverrer seg bør den skiftes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk styrt med bryter på utsiden. 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
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue inn mot dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Det opplyses at det er fuktskader / høy fuktighet i garasjen. Det anbefales videre undersøkelser av dette og tiltak deretter. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandnes, Tove	9578-5999-4-3559449	2025-08-19 21:03:52

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
19. aug. 2025

Oppdragsnummer
33-0140/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østskogveien 1, 3470 SLEMMESTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Tove Sandnes

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8585897
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom underetasje: Fjernet dusjkabinett, byttet servant/kran/varmeovn i 2022. Rørlegger fjerne eldre varmvannsbereder og monterte ny i 2023, rør til kjøkken i underetasje. Baderom 1. etasje: byttet termostat, da varmekabler ikke virket. Baderom i underetasje, nytt servantskap med vask i 2023, utført på egeninnsats.

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

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

Eventuell kommentar: Kun kvitteringer på utførte arbeider med bytte av varmtvannsbereder og etablering av vannledning inn til kjøkken i underetasje.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket skiftet(takstein) i 2008 iht informasjon gitt fra tidligere eier. Montert loftstrapp i desember 2022, egeninnsats.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Drenering og utvendig fuktsikring på oversiden av bygget utbedret i ca. 2013. Dette ble utført av tidligere eier og ble utført på egeninnsats.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ukjent om det foreligger samsvarserklæring, men foreligger kvittering på utført arbeider i forbindelse med etablering av oppvaskmaskin til kjøkken i underetasje. Samt fjerning av eldre varmtvannsbereder i kjøkken i underetasje. Kun mindre oppgraderinger. Sikringer i sikringsskap ble byttet ut til automatsikringer 2015.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun kvitteringer på utførte arbeider ved bytte av varmtvannsbereder og etablering av vannledning inn til kjøkken i underetasje. Tidligere eier fikk et foretak til å legge ny vann/og avløpsledning til kommunalt nett for ca. 13 år siden.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er gjort mindre oppgraderinger av innvendige overflater i senere år, dette er utført på egeninnsats. Ny benkeplate og oppvaskkum på kjøkken i 1.etasje i 2023, egeninnsats. Installert ny kjøkkenbenk under vindu i kjøkken i 1. etasje i 2023, egeninnsats. Nytt gulv på kjøkken og ytterste gang i 2023, egeninnsats. 2 nye skap under bank på kjøkken i underetasje i 2023, samt satt inn ny oppvaskmaskin, egeninnsats. Åpnet mellom hybel og hoveddel i 2023, egeninnsats. Nytt rekkverk rundt terrasse i underetasje i 2023, egeninnsats.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, utført i 2014 av tidligere eier. Målingene ga da verdiene: 48 bq/m3 +15bq/m3 og 63bq/m3 +15bq/m3.

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

Eventuell kommentar: Baderommet i 1. etasjen ble oppusset av tidligere eier i 2004.

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?

Ja

Beskriv: Utettheter i tak på garasjen, synlig fukt i tak i garasjen. Vindu på soverom i 1. etasje bør byttes, punktert og ødelagt åpne funksjon.

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 har vært småmaur, dette har vært fjernet med maurmiddel.

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: Innredet hybel i deler av underetasje, denne er ikke godkjent.

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?
Ja

Beskriv: Kommunen skal på sikt etablere gangfelt i Østskogveien, dette kan påvirke grensene mot eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Antatt asbestplater på vegg i vaskerom i underetasje fra byggeår.

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: 33-0140/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sandnes, Tove	2025-08-19

Identifikasjon

bankID Sandnes, Tove

Signicat

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

J.nr. 147/63 TG/GB.

Herr Birger Andersen,
Slemmestad.

Ad. enebolig på gnr.27 bnr.18o tomt 21 i Østskogen.

Etter anmodning har bygningskontrollen foretatt besiktigelse av ovennevnte eiendom, og gir herved midlertidig innflyttingstillatelse på betingelse av at bl.annet følgende gjenstående arbeider blir utført innen 1.juni 1963.

Utvendig og innvendig pussing av grunnmur.

Støping av kjellergulv.

Innsetting av kjellerdører.

Opplegg av lys i kjeller.

Innsetting av friskluftsventiler i oppholdsrommene.

Avtrekk fra kjøkken.

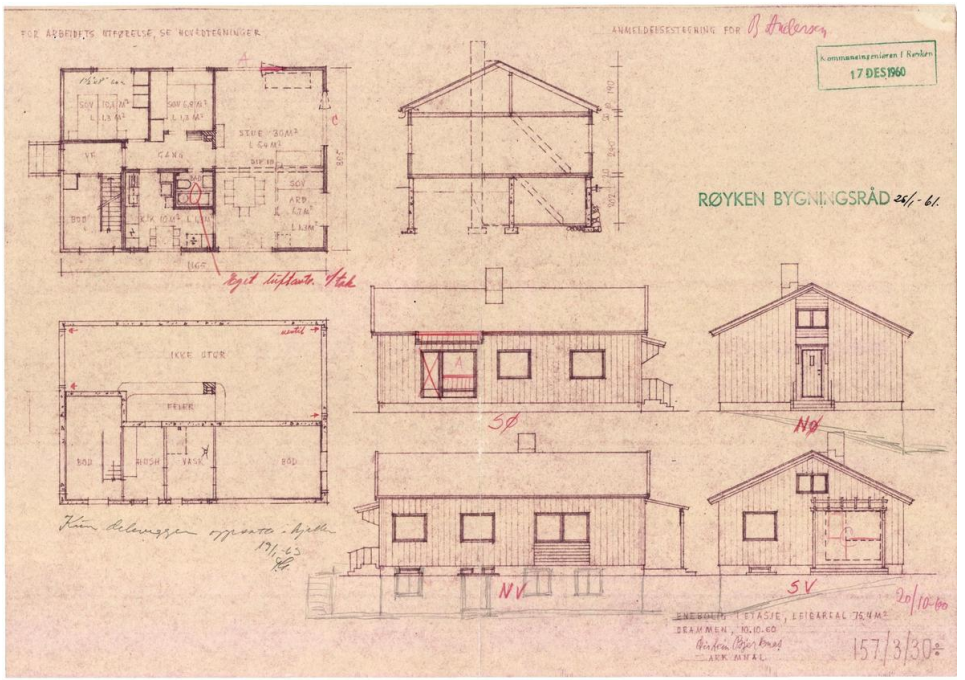
Mangler noe isolasjon på loft.

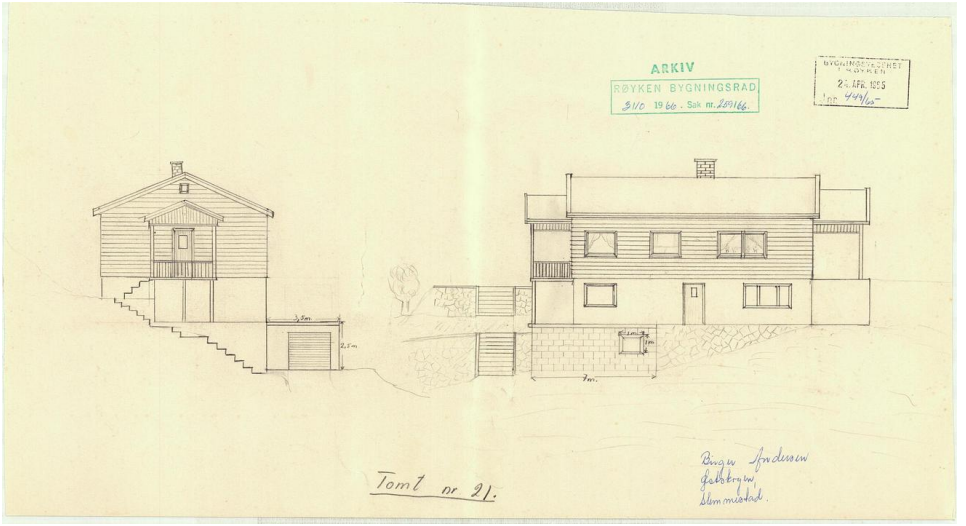
Noe planeringsarbeide rundt huset.

Bygningskontrolles bes varslet når arbeidene er utført.

Røyken Ingeniørvesen, den 23.januar 1963.

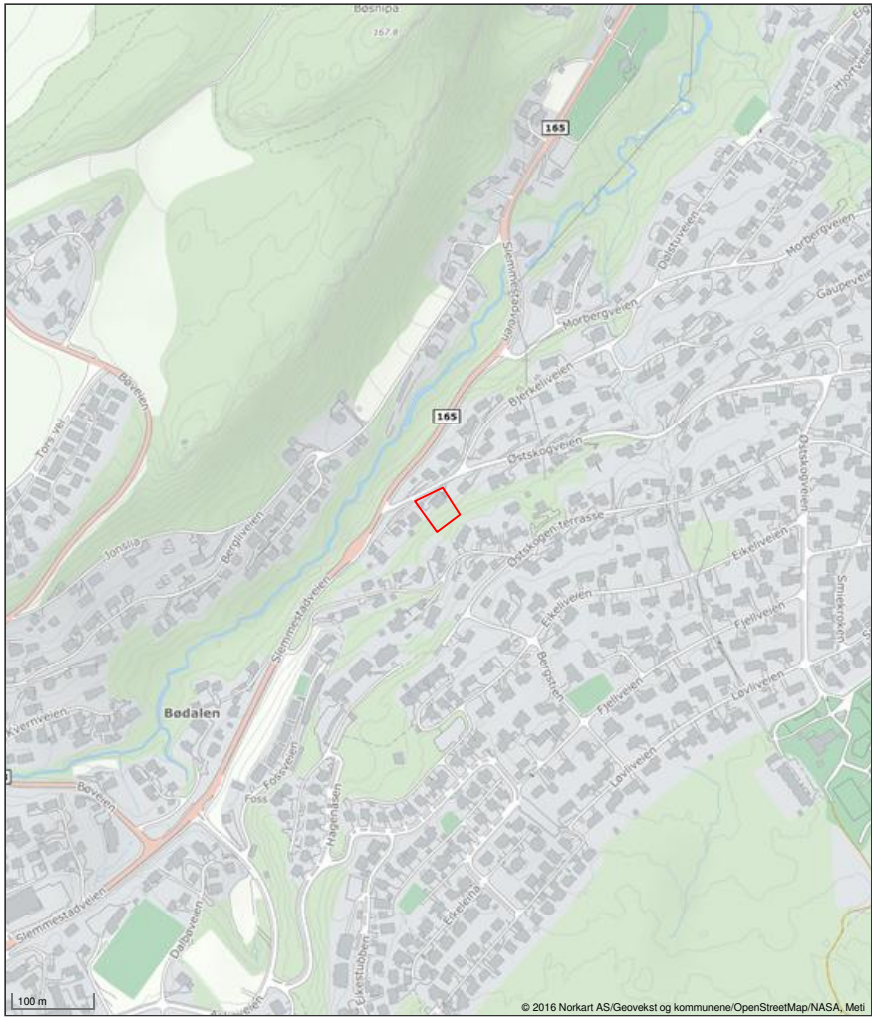
Thorbjørn Graff
bygn.fullm.





Utskriftsdato: 10.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 237/180//



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

Asker kommune

Ledningskart

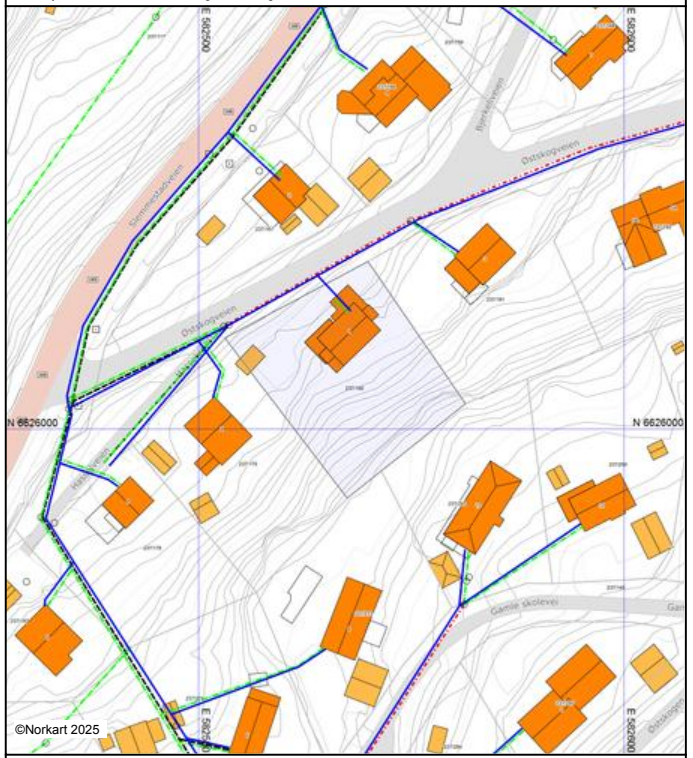
Eiendom: 237/180
Adresse: Østskogveien 1
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

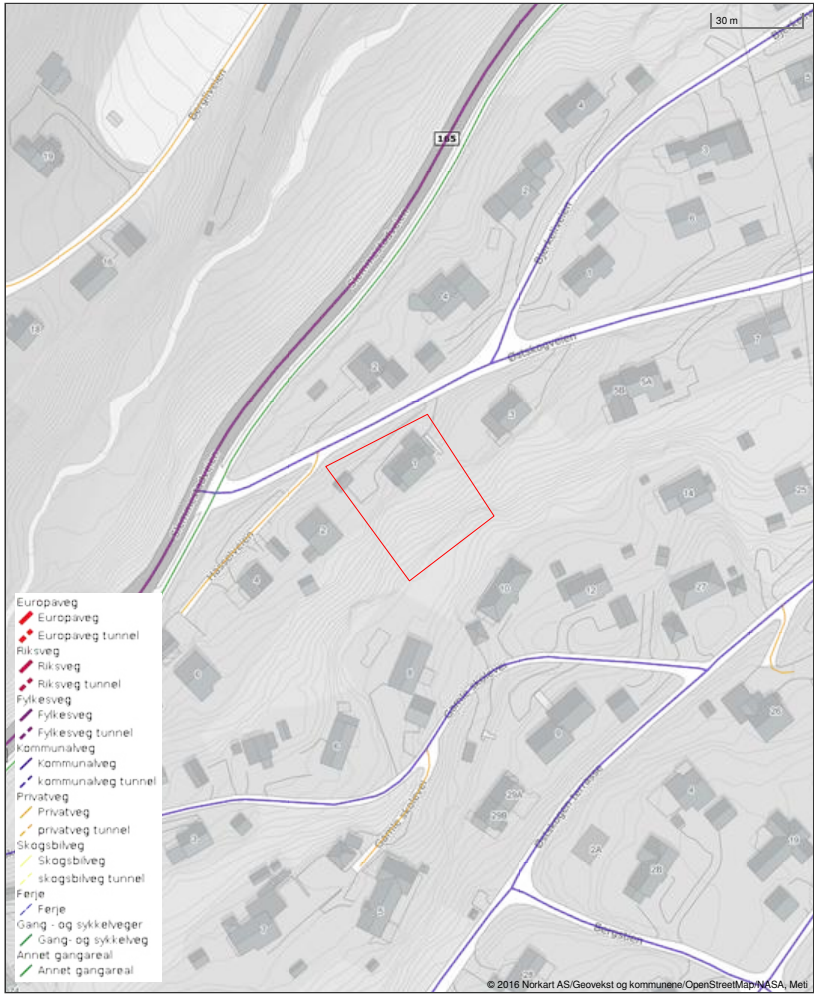
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 10.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 237/180//



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.

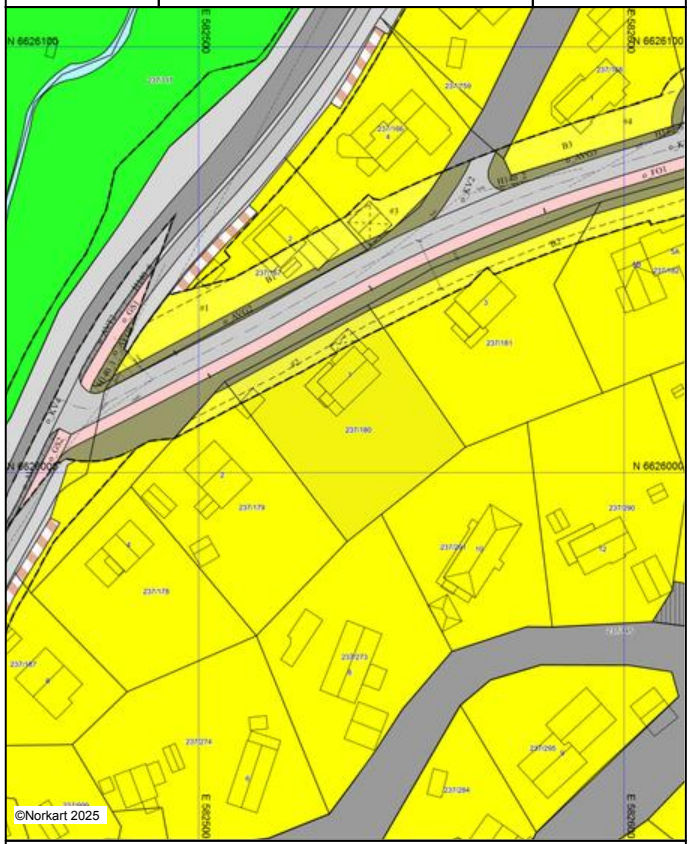
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 237/180
Adresse: Østskogveien 1
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 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.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

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

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 33-0140/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Østskogveien 1 3470 SLEMMESTAD

Betegnelse: Gnr 237, bnr 180 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no