NORDVIK

Hesjejordet 7B

3 soverom | 156 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Hesjejordet 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
32	Om boligen
46	Nabolagsprofil
52	Tilstandsrapport
77	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
85	Vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.08.2026







Nøkkelinformasjon

Attraktiv ½-part av 2Mbolig. Solrik, skjermet hage, garasje, elbillader, 3 sov. & v.vendt terrasse. Familievennlig idyll!

Prisantydning	**8 250 000,-**
Omkostninger	**207 340,-**
Totalpris	**8 457 340,-**
BRA-i	**156 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort om boligen

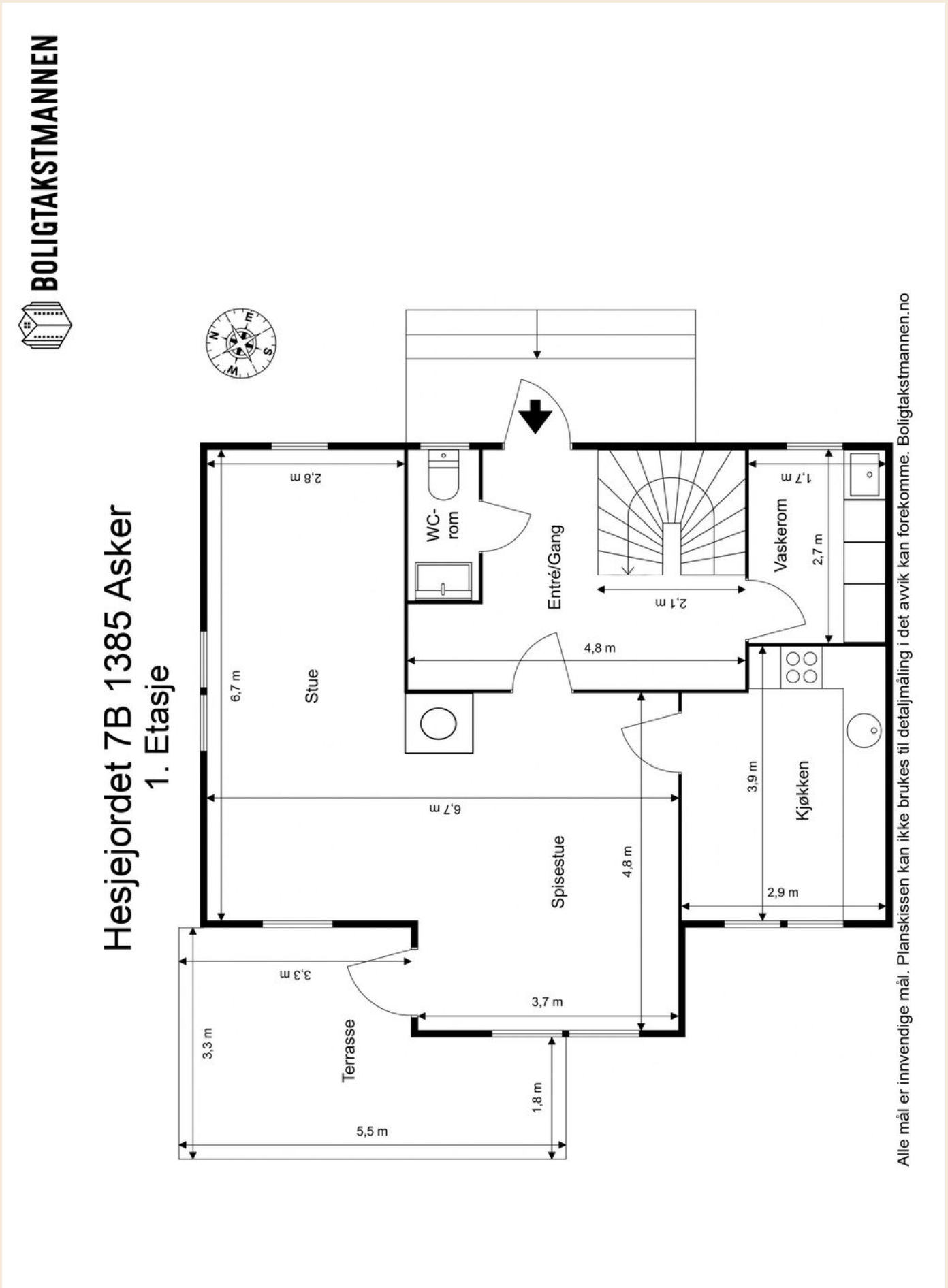
Engelsrud er morgenlyset som siler mellom trærne, stier som lokker innover i marka og speilblanke innsjøer. Her kan dagen fylles med bærplukking, badeliv eller padleturer, før vinteren forvandler landskapet til et eventyr av preparerte skiløyper og glitrende skøyteis, alt i rolige, naturskjønne omgivelser, med byen aldri langt unna.

Huset ligger trafikkstille til, med solrik hage mot nordvest, skjermet av trær og hekk. Det sosiale hovedplanet rommer en luftig stue med utgang til terrasse som sto ny i år, et lyst kjøkken med spiseplass, samt separat vaskerom og toalettrom - perfekt for familien.

Oppe har loftstuen inngang til alle 3 soverom, bad med badekar og en praktisk bod. Begge etasjer har vannbåren gulvvarme, og ute er det garasje og parkering på steinsatt gårdsplass med elbillader.

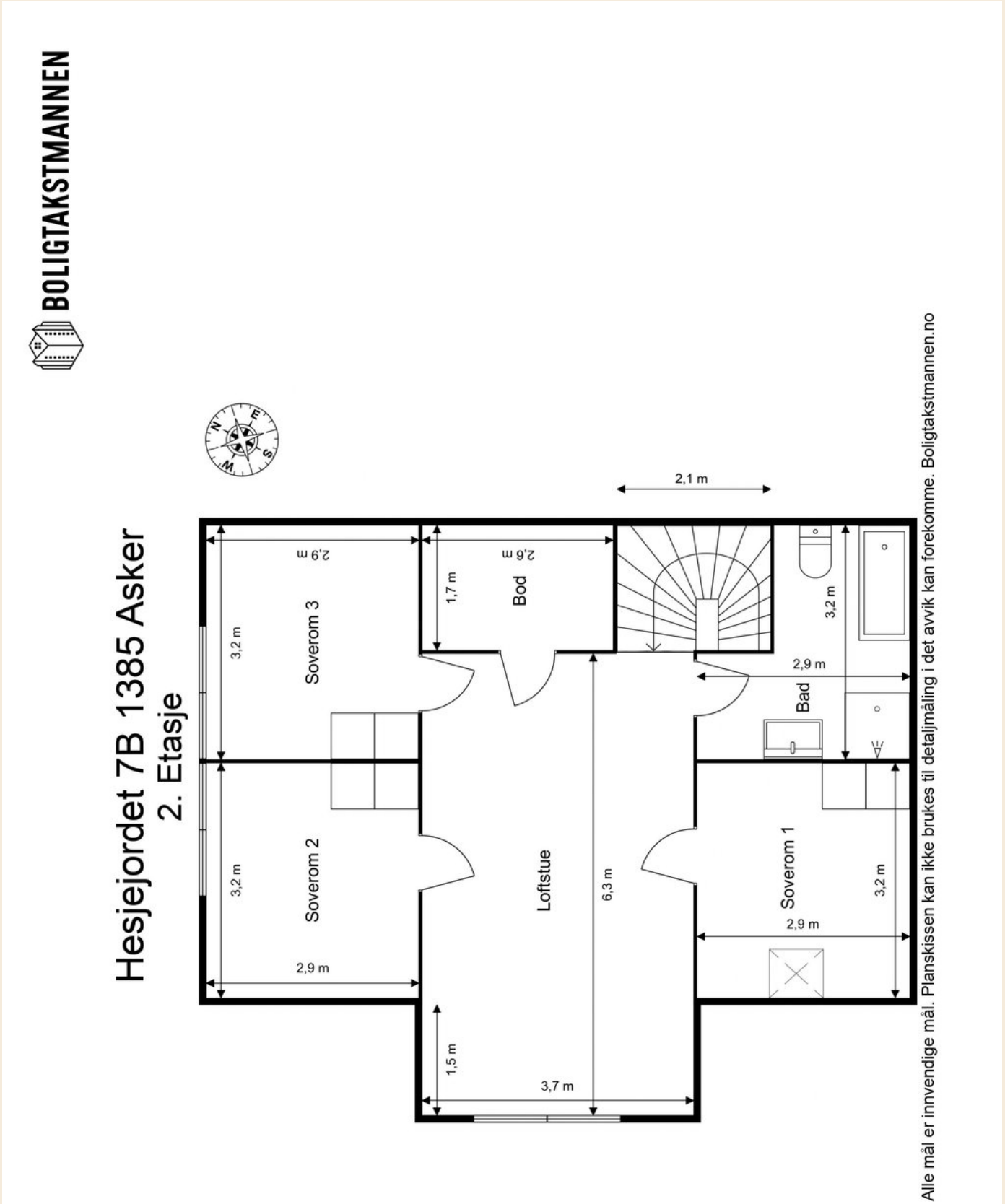
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm


































19






















EP 60732




EP 60732







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0169/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hesjejordet 7B, 1385 ASKER
Gnr 92, bnr 603, snr 2 (ideell andel 1/2) / Gnr 92, bnr 471 (ideell andel 1/13) / Gnr 92, bnr 628 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Selgere
Raymond Urne
Annette Urne

Kjøpesum og omkostninger
8 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
206 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
207 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
227 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 457 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 477 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 156 kvm
Totalt BRA: 156 kvm
TBA: 15 kvm

Vertikaldelt tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entre/gang, bad/vaskerom, WC rom, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Loftstue, baderom, bod og 3 soverom.
Total BRA: 65 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Frittstående garasje med motorisert garasjeport.
Total BRA: 17 kvm.

Ikke målbare arealer:
Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger):
"Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

- GUA (gulvareal): 70 kvm
- BRA (målbart areal): 65 kvm
- ALH (arealer med lav himlingshøyde): 5 kvm

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 30.06.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høydepunkter

- Tiltalende, vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2003
- Familievennlig planløsning med tre soverom
- Skjermet og idyllisk hage med gode solforhold
- Ny, vestvendt terrasse fra 2026 på ca. 15 kvm
- Steinsatt gårdsplass med elbillader
- Egen garasje med elektrisk port
- Overbygd inngangsparti med skiferplatting
- Vannbåren gulvvarme i begge etasjer
- Romslig entré med gode garderobemuligheter
- Kjøkken med stort vindu og hyggelig spiseplass
- Lys og luftig stue med plass til flere soner
- Loftstue – et ekstra sosialt oppholdsrom
- Tre gode soverom samlet i 2. etasje
- Romslig bad med både badekar og dusj
- Praktisk vaskerom og separat toalettrom
- Gode lagringsmuligheter med bod og lagringsloft
- Attraktivt og familievennlig område med flotte aktivitetsmuligheter

Ditt nye hjem - rom for rom

Entré
Velkommen inn i en tiltalende bolig fra 2003 med familievennlig planløsning, luftige rom og vannbåren gulvvarme som gir en ekstra lun opplevelse. Hovedplanet i første etasje er lagt opp for et sosialt familieliv og har en romslig entré med god plass til oppbevaringsløsninger, samt mulighet for plassbygging av mer oppbevaring under trappen.

Trappen er trehvit med åpne trinn, gulvet er i skifer med vannbåren varme, veggene er lysmalte og himlingen er i panel med spotlamper. Fra entreen er det inngang til både vaskerom, separat toalettrom og kjøkken, samt dør med glassfelt inn til stuen. Trappen fører opp til en luftig loftstue i andre etasje.

Stue
Stuen er stor og luftig med sjenerøse vindusflater på tre sider og utgang til en solrik terrasse vendt mot hagen.

Stuens vinkelform gir to naturlige soner, med god plass til tv-lounge i den ene delen og stort spisebord i delene mot kjøkkendøren. Både kjøkkendøren og døren mot entreen har glassfelt.

Stuen har parkettgulv, lysmalte veggflater, panelhimling med downlights, samt pipeløp som gir mulighet for ildsted. Det er for øvrig vannbåren varme i gulvet som sørger for lun temperatur året gjennom.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger adskilt i eget rom, med direkte adkomst til spisestuedelen av stuen. Et stort vindu skaper godt med dagslys og utsyn til grønne omgivelser, og det er fin plass til spisebord mot vinduet. Kjøkkeninnredningen er plassert i en praktisk L-form med takhøye skap som har lyse, profilerte fronter i klassisk stil, samt to vitrinedører.

Benkeplaten er i trehvit laminat med nedfelt vaskekum i stål, og det er lagt beige fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskmaskin i benken og nisje til kjøleskap. Rommet er utført med mørke skiferfliser på gulvet, lyse veggflater og panelhimling med downlights som gir godt arbeidslys.

Loftstue
Loftstuen ligger som et sosialt midtpunkt utenfor soverommene i andre etasje. Her er det fin plass til sofa og tv-løsning, leksestasjon eller kontorpult. Loftstuen har parkettgulv, malte veggflater og skråhimling i panel, samt et stort vindu mot hagen. Dette gir en lys og lett atmosfære som bidrar til ekstra trivsel.

Soverom og garderobe
Boligen har tre fine soverom, alle plassert i andre etasje, en spesielt god løsning for barnefamilien. Alle soverommene har adkomst fra loftstuen, og det er bad i etasjen. Rommene har parkettgulv, lysmalte vegger og panelhimling. Det er gode vindusflater på alle rommene, og det ene har takvindu.

I rommet med takvindu er det satt inn et hvitt garderobeskap med to dører. Etasjen har ellers en praktisk bod med inngang fra loftstuen og adkomst til kaldloft med lagringsplass.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har et bad i andre etasje, samt et vaskerom og et separat toalettrom i første etasje. Toalettrommet ligger praktisk plassert med adkomst fra entreen, perfekt når man har gjester eller barn i huset. Rommet har lyse veggflater, panelhimling, skiferfliser på gulvet og et vindu, samt hvit servantinnredning og et toalett.

Badet er lyst og fint med takvindu som gir godt med naturlig dagslys. Rommet er utført med lyse fliser på veggene, brune fliser på gulv med gulvvarme og panelhimling med downlights. Under takvinduet er det plassert et badekar og toalett. Badet har også dusjhjørne med skyvedører, servantinnredning med trehvite fronter,

matchende høyskap og speil med belysning. Det må påregnes modernisering.

Vaskerom
Vaskerommet har adkomst fra entreen og vindu mot gårdsplassen. Rommet er uført med skiferfliser på gulvet, gulvvarme, lysmalte veggflater og himling i panel. Innredningen består av hvite benkeskap med nedfelt vaskekum i treplate, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning. Vaskerommet huser også varmtvannsbereder.

Solforhold

Det er generelt gode solforhold. Vestvendt terrasse med ettermiddag og kveldssol.

Modernisering og påkostninger

2021: Fasader ble malt.
2023: Finn Haugen AS monterte el-billader.
2024: Vannbåren varme i boligen ble renovert og utbedret i forbindelse med en forsikringssak. Teien Rørservice AS gjennomførte arbeidet.
2026: Terrasse ble bygd på nytt.

Uteområde

Den vertikaldelte tomannsboligen fra 2003 ligger i et familievennlig og attraktivt område med lite trafikk, omgitt av vakker natur med flere innsjøer, skiløyper i marka og helårs turmuligheter så å si utenfor stuedøren. Det er kort gangavstand til områdets egen sandstrand, perfekt på varme sommerdager. Feltet kan også skilte med kunstgressbane og kajakk-klubb hvor det mulig for oppbevaring av båt.

Boligen omkranses av en steinsatt gårdsplass mot nordøst, samt en frodig og velpleid hage mot nord og vest. Hagen har gode plenarealer, samt flere store trær, hekk og prydvekster i tomtegrensen, noe som er med på å skape ekstra privatliv og idyll. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 15 kvm fra 2026, som ligger vendt mot hagen i vest.

Uteplassen har gode solforhold, dekke av terrassebord, utebelysning og god plass til komfortable utemøbler. Kledningen på boligen ble malt opp i 2021 og taktekkingen ble gjennomgått samme år, så det hele fremstår velholdt. Ved inngangspartiet er det anlagt en skiferbelagt platting med overbygg som gir et hyggelig førsteinntrykk.

Parkering
Det er parkering i frittstående garasje med motorisert garasjeport og på biloppstillingsplass med elbillader fra 2023 utenfor boligen.
Øvrig parkering i gaten etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ditt nye nabolag?

Boligen ligger i et attraktivt, trafikkstille og barnevennlig boligområde på Engelsrud i Asker kommune. Her bor du i naturskjønne omgivelser med marka som nærmeste nabo, samtidig som skoler, barnehager, dagligvarebutikk, offentlig kommunikasjon og Asker sentrum er lett tilgjengelig. Det er også enkel adkomst til E18 og gode bussforbindelser til Asker, Oslo og Drammen.

Området innbyr til en aktiv livsstil gjennom hele året. Fra dørstokken er det kort vei til lysløype og et omfattende nettverk av turstier som leder innover i marka – perfekt for både skiturer om vinteren, bærplukking på sensommeren og flotte naturopplevelser året rundt.

Like i nærheten ligger de vakre Dikemarkvannene, med flere sammenhengende innsjøer som byr på bading, padling og gode fiskemuligheter. På varme sommerdager er områdets egen sandstrand et naturlig samlingspunkt, mens vinteren forvandler vannene til et eldorado for skøyteentusiaster med lange, brøytede løyper over isen.

For familier er beliggenheten ekstra attraktiv, med kort gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og Dikemark IFs idrettsplass. Området har også kunstgressbane, kajakklubb med mulighet for båtopplag og et rikt aktivitetstilbud som gjør det enkelt for både små og store å finne en fritidsinteresse tett på hjemmet.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Extra Vardåsen eller Kiwi Lierskogen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Asker et rikt og variert utvalg. Drammen, Liertoppen og Sandvika Storsenter ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Fra Engelsrud er det god tilgang på offentlig kommunikasjon med to busslinjer (71-bussen og 280-bussen) som gir mange avganger pr. time til Asker sentrum. Fra Asker er det hyppige avganger med tog videre mot Oslo og Drammen. Nærmeste holdeplass er Engelsrud terrasse, som ligger ca. 400 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Asker, 15 min til Sandvika, 18 min til Drammen og 28 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det ca. 1,4 km til Vardåsen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det rundt 4 km til Borgen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består av rekkehus.

Skoler og barnehager
Engelsrud barnehage (1-5 år)
Nedre Stabæk barnehage (1-5 år)
Vardåsen barnehage (1-5 år)

Vardåsen skole (1-7 kl.)
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)
Asker videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart, 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.

Kort prat med selger

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Deilig vannbåren varme i alle gulv. Skjermet og idyllisk hage med terrasse. Nærhet til marka med skimuligheter, turmuligheter og bærplukking. Nærhet til flere sammenhengende innsjøer der man kan bade, padle, og benytte seg av fantastisk skøyteis med brøytede løyper om vinteren. Kort vei til buss med god korrespondanse til Asker, Oslo og Drammen. Kort avstand til idrettsplassen på DIF.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Hyggelig og rolig, stor demografisk spredning med mennesker i alle aldre. Lite gjennomtrekk da folk som bor her ønsker å bli.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
Naturskjønne omgivelser med nærhet til marka, badevann og DIF idrettsanlegg. Det er bare noen få minutter til flere sammenhengende innsjøer der man slappe av, bade, padle, gå på tur mm. På vinteren brøytes isen slik at man kan gå kilometervis på skøyter eller på beina fra vann til vann. Det er kort vei til Kjekstadmarka og Vardåsen med flotte skiløyper på vinteren. her er det også mye sopp og bær. Boligen ligger få minutter fra busstopp der det svært ofte går buss til Asker og Drammen for korrespondanse videre.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Tur opp Brattleina til Vardåstoppen, joggetur til Høgåstoppen, blåbærtur til Blåfjell, joggetur på Kjærlighetsstien rundt vannene, sykkeltur via golfbanen til Solli, Sandungen, Gupu, Semsvannet og hjem igjen, skøytetur på vannene.

Øvrig innformasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i desember 2003. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Finn Haugen AS. Installert billader.
Samsvarserklæringen er sammen med arbeid utført på boligen i 7a (var ikke seksjonert på tidspunktet).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Finn Haugen AS. 2003. Montert el-billader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Byttet noen armaturer og rørdeler ifbm. en frostskade (forsikringssak. 2024). Utført av Teien Rørservice AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Bygget ny terrasse/platting i 2026.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Sprekk i et par fliser. Hullrom under flis.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Ikke annet enn frostskade i 2024. Utberdret av Teien Rørservice AS.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis 10.07.26.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis 10.07.26.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Boligen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 21
TG-2: 10
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
Vinduer og dører: Det er påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming: avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Taktekking: Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon

Etasjeskille og gulv på grunn: Det er rystelser eller nedbøyning i gulvet i 2 etg ved hard gange.

Innvendig trapp: Noe slitte overflater på trappetrinn.

Varmtvannsbereder: Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Baderom 2 etg:
- Overflate gulv: Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flis. Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Membran, tettesjikt og sluk: Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Vaskerom:
- Membran, tettesjikt og sluk: Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- Sanitærutstyr: Fuktskadet benkeplate.
- Dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Til informasjon:
- Det er ikke montert snøfanger i områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D

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

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

Oppvarming
Hele boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme, inkludert andre etasje og våtrom.

Gulvvarmen kan styres med app, i tillegg til termostater, og anlegget ble renovert i 2024 av Teien Rørservice AS.

Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og våtrom.

Boligen har en varmtvannsbereder med to tanker på henholdsvis 198 og 120 liter, plassert i vaskerommet.

Sikringsskapet har automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 770kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 35 928,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp: 12 806,88 kr
- Feiing: 355,00 kr
- Renovasjon: 10 560,00 kr
- Vann: 12 206,23 kr

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

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

- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1389,- pr mnd.
- El-bil lading
- Brøyting av felles vei, ca. 1250 kr i året.
- Kjøper må selv tegne innboforsikring og bygningsforsikring.

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

Sameiet

Om sameiet
Sameiet Hesjejordet 7 omfatter seksjone 1 og 2 under gnr. 92, bnr. 603 i Asker Kommune.

Vedtekter og husordensregler
Hver seksjonseier har ansvar for drift, vedlikehold og utskifting av egen seksjon og tilhørende område. Kostnader til eventuelle felles installasjoner deles likt mellom seksjonene. Kart datert 25.06.26 viser seksjonenes eksklusive uteområder.

Seksjonene og fellesarealet skal benyttes uten sjenanse for noen seksjonseier.

Seksjonseierne skal påse at hageanlegg og fellesareal holdes i god og ryddig stand. Dette gjelder også beplantning, beskjæring og felling av trær og busker.

Vedtekter ligger vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt. Det finnes ingen regler som regulerer dette i sameiet.

Tomt

Tomtestørrelse: 1 022 kvm (Eiertomt)

Felles, eiet tomt. Eiendommen er organisert som et eierseksjonssameie bestående av to seksjoner.

Eiendommen er organisert som et eierseksjonssameie bestående av to seksjoner.

Denne boligen utgjør seksjon nr. 2.

Begge seksjonseierne er medlemmer av sameiets styre, og styremøter avholdes etter behov. Den enkelte seksjonseier har ansvar for drift, vedlikehold og utskifting av egen seksjon med tilhørende utearealer.

Seksjonenes eksklusive utearealer fremgår av kart datert 25.06.2026.

Kostnader knyttet til eventuelle felles installasjoner fordeles likt mellom seksjonene. Seksjonene og fellesarealene skal benyttes uten å være til sjenanse for den andre seksjonseieren. Begge eiere plikter å bidra til at hageanlegg og fellesarealer holdes i god og ryddig stand, herunder nødvendig beplantning, beskjæring og felling av trær og busker.

Endring av farge på bygningene krever enighet mellom seksjonseierne. For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Det medfølger andeler i to realsameier:
- Gbnr. 92/471 er regulert til felles lekeareal. Ideell andel

1/13
- Gbnr. 92/628 er regulert til felles avkjørsel og frittliggende småhusbebyggelse. Ideell andel 1/2.

Adkomst
Se kartskisse 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 visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig med garasje datert 21.09.2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er foretatt en sammenligning av godkjente byggetegninger og dagens plantegninger, og disse samsvarer med dagens planløsning.

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 via privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan «Engelsrud», vedtatt 17.02.1993.

I Kommuneplan for Asker 2023–2035 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes i tillegg av bestemmelsesområde «#8 Nullvekst nord», med bestemmelser knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Det foreligger også kommuneplan under arbeid, «Kommuneplanens arealdel 2027–2039», som har status planforslag.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

20.02.2002 – Dok.nr. 5232 – Erklæring/avtale – bestemmelse om fellesareal

Den tinglyste erklæringen gjelder overføring av ideelle andeler mellom eiendommene. Det fremgår at en ideell 1/13-andel av gnr. 92 bnr. 475 og en ideell 1/13-andel av gnr. 92 bnr. 476, begge fra gnr. 92 bnr. 471, ble overført til henholdsvis gnr. 92 bnr. 603 og 604.

Meglers kommentar:
Erklæringen innebærer at eiendommen er tillagt ideelle eierandeler i de aktuelle fellesarealene. Dette må ses i sammenheng med områdets fellesarealer og innebærer at eiendommen har en eierandel i disse. Erklæringen vurderes som en ordinær bestemmelse knyttet til organiseringen av fellesarealene i området.

27.03.2003 – Dok.nr. 8054 – Erklæring/avtale – felles vann- og avløpsanlegg

Erklæringen gjelder felles privat vann- og avløpsanlegg for flere eiendommer. Anlegget eies i fellesskap av de tilknyttede eiendommene, med eierandel etter den andelen den enkelte har anlagt eller senere er tilknyttet. Senere tilknytninger kan skje dersom øvrige sameiere samtykker.

Det fremgår videre at et flertall av sameierne kan beslutte rehabilitering og utbedring av fellesanlegget. Kostnadene fordeles mellom sameierne i henhold til deres respektive andeler. Den enkelte eiendom må også tåle nødvendig adkomst og inngrep dersom fellesanlegget skal utbedres. Eier plikter samtidig å avstå fra tiltak på egen eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelige. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Meglers kommentar:
Eiendommen er tilknyttet et privat felles vann- og avløpsanlegg og har rettigheter og forpliktelser knyttet til dette. Dette innebærer blant annet at eier må påregne å delta i kostnader til nødvendig vedlikehold, rehabilitering og utbedring av anlegget etter sin andel. Dersom ledninger ligger på eller berører eiendommen, må eier også akseptere nødvendig adkomst og inngrep ved arbeider på anlegget, og kan ikke utføre tiltak som vanskeliggjør tilgangen til ledningene.

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 625,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Samarbeid teksforfatter kr. 2 369,-

Samlet skal selger betale kr. 128 694,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 28. august 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






VARDÅSEN
SKOLE





Hesjejordet 7B

Nabolaget Engelsrud - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	6 min 3.8 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 301 elever, 19 klasser	9 min 5 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 456 elever, 30 klasser	12 min 6 km
Asker videregående skole 486 elever	10 min 5.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 5.8 km

Offentlig transport

Ingolfs vei Linje 280	3 min 0.3 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	8 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	58 min

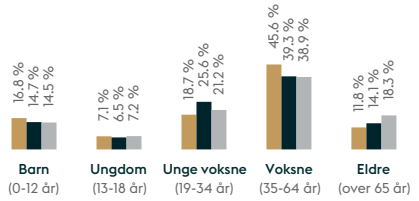
Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.9 km
Nedre Stabæk barnehage (1-5 år... 53 barn	15 min 1.3 km
Vardåsen barnehage (1-5 år) 66 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Vardåsen	16 min
Kiwi Lierskogen	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engelsrud	1 322	525
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Engelsrud ballbinge	9 min
Vardåsen skole	14 min
Actic Liertoppen	4 min
EVO Asker Sentrum	9 min

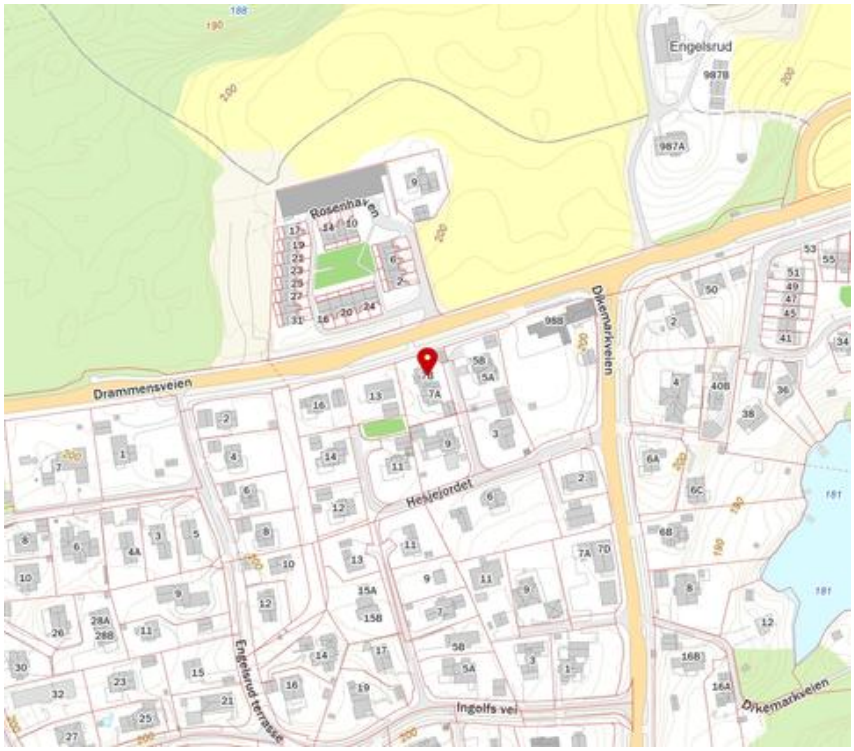
«Nærhet til både storby (Oslo) og natur. Badevann og skogsterreng rett ved. Et herlig sted å bo!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100



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


CAOZ
Sale

















Hesjejordet 7 B
1385 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	2003
Vertikaldelt tomannsbolig. BRA:	139 m^2
Vertikaldelt tomannsbolig. BRA-i:	139 m^2
Sum alle bygg BRA:	156 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	139 m^2
Rapportdato:	14.8.2026 (Gyldig til 14.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	21	10	0	0

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Det er påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming: avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er rystelser eller nedbøyning i gulvet i 2 etg ved hard gange.
Innvendig trapp	Noe slitte overflater på trappetrinn.
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Baderom 2 etg. - Overflate gulv	- Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flis - Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Baderom 2 etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Vaskerom. - Sanitærutstyr	- fuktskadet benkeplate.
Våtrom: Vaskerom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger i områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.6.2026	**14.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Annette Urne**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Raymond Urne**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hesjejordet 7 B, 1385 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**92**	Bruksnr:	**603**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**2003**						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Fasader ble malt.	Nei
2023	Finn Haugen AS monterte el-billader.	Ja

2024	Vannbåren varme i boligen ble renovert og utbedret i forbindelse med en forsikringssak. Teien Rørservice AS gjennomførte arbeidet.	Ja
2026	Terrasse ble bygd på nytt.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Vertikaldelt tomannsbolig.	139	139	0	0	15
Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	**156**	**139**	**17**	**0**	**15**

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**74**	**74** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, WC-rom, kjøkken, spisestue og stue.	**0**	**0**	**15**
2. etasje	**65**	**65** Romfordeling: Loftstue, baderom, bod og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**139**	**139**	**0**	**0**	**15**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	70	65	5
Totalt m²	**70**	**65**	**5**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**17**	**0**	**17** Romfordeling: Frittstående garasje med motorisert garasjeport. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.	**0**	**0**
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kaldloft med lagringsmulighet. Frittstående garasje på ca. 16,6 m2, el-billader i biloppstillingsplass utenfor boligen. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Pukk/stein**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.4 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	**Terrasse**
Terrasse på ca. 15 m2 med terrassebord, etablert som uteareal på terrengnivå. Tilgang fra spisestue og terreng.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Plattingen ble bygd i 2026.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har en terrasse på ca. 15 m² med terrassebord etablert som uteareal på terrengnivå, med tilgang fra spisestue og terreng. Terrassen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Plattingen ble oppført i 2026. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.5 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og terrassebord med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:

- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

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

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Vinduer og dører er utført med 2-lags isolerglass i rammer og karmer av tre, malt inngangsdør og innvendige dører med malte dørblader. Det er ikke påvist punkterte ruter, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og glassene er ikke eldre enn 35 år. Ved kontroll av utvendig tetting er det stedvis registrert liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettet skal lede vann vekk fra vindu og fasade, og for å hindre oppsug av fukt i endeveden bør det være en avstand på minimum 6 mm ned til vannbrettet. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning og på sikt råteskader i karm og tilstøtende trevirke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.6 Yttervegg og fasade — TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Fasadene ble overflatebehandlet i 2021.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Yttervegg er oppført som trekonstruksjon med liggende kledning, og fasadene ble overflatebehandlet i 2021. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade, og kledningen vurderes å ha tilfredsstillende lufting. Musetetting i nedkant av kledningen er på plass. Bygningsdelen fremstår i normal stand i forhold til alder og byggemåte.

6.7 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er ikke registrert synlige avvik på takrenner eller nedløp ved befaringen.

6.8 Skorstein over tak TG-1



Skorstein over tak.

Inspisert fra:	**Takfot**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Skorstein over tak er inspisert fra takfot. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen, og skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.9 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Utvendig inspeksjon	**Via stige**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Takkonstruksjonen er utført som saltak med delvis innredet loft, tekket med takstein. Konstruksjonen er inspisert innvendig samt utvendig via stige. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er heller ikke observert fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Det foreligger ingen registrerte avvik på befaringstidspunktet.

6.10 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Via stige**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Trekking ble gjennomgått i 2021, enkelte ødelagte takstein ble skiftet ut.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

Oppsummering TG-2

Taket er et saltak tekket med takstein, inspisert via stige. Det er opplyst at tekkingen ble gjennomgått i 2021, hvor enkelte ødelagte takstein ble skiftet ut. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. Det er heller ikke observert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen. Tilstandsgrad er satt til TG 2 fordi alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er passert, idet vanntettesjiktet har oppnådd en alder hvor gjenværende levetid er begrenset. Utskifting av tekking må påregnes på sikt, og det anbefales jevnlig ettersyn frem til dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør undersøke undertak via kaldloft og med stige eller på taket på utsiden med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle lekkasjer fra tak. En slik kontroll med avvik, kan resultere til at f. eks. enkelte takplater må byttes ut eller at taktekking skal vurderes i sin helhet.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
1. etasje
Stue – ca. 3 mm
Kjøkken - ca. 2 mm

2. etasje
Loftsstue – ca. 3 mm
Soverom 1 – ca. 3 mm

Oppsummering TG-2

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens gulv på grunn er støpt plate på mark. Det er registrert avvik ved bygningsdelen, og skjevhetsmålinger er foretatt i utvalgte rom. Målingene viser høydeforskjeller på inntil 3 mm mellom høyeste og laveste punkt, hvilket er innenfor det som må påregnes for boligens alder og konstruksjon. De registrerte skjevhetene vurderes å ha begrenset betydning for bruken av gulvene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Pipeløpet har aldri vært i bruk.

Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har elementpipe, men det er ikke installert ildsted, og pipeløpet har ifølge opplysningene fra eier aldri vært i bruk. Det er ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn fem år. Det er ikke registrert at mer enn to sider av elementpipen er innkledd, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Ved eventuell fremtidig montering av ildsted må gjeldende monteringsanvisninger og avstandskrav følges.

6.13 Innvendig trapp TG-2



Innvendig trapp er en åpen tretrapp i furu.

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Ja**

Observerte avvik:
- Slitte trinn

Beskrivelse:
Innvendig trapp er en åpen tretrapp, noe slitte overflater på trappetrinn.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er utstyrt med en åpen tretrapp i furu. Det er registrert noe slitte overflater på trappetrinnene, utover det som anses som normalt for byggeåret. Slitasjen er av kosmetisk karakter, men vedlikehold av overflatene bør påregnes for å opprettholde trappens utseende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slite trinn anbefales overflatebehandlet.

6.14 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen består av overskap og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er ingen integrerte hvitevarer. Det anbefales å installere både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Slite overflater som anbefales overflatebehandling på.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter bestående av over- og underskap, med fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri. Det er ikke integrerte hvitevarer, og det anbefales å installere komfyrvakt og aquastopp. Overflatene bærer preg av slitasje, og overflatebehandling anbefales. Overflatene bærer preg av slitasje, og overflatebehandling anbefales.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger i områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.16 Toalettrom — TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Toalettrommet har mekanisk avtrekk, og funksjonstest av ventilasjonen viste ingen avvik. Det er ikke påvist fukt eller skader på rommet, og det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har ikke innebygd sisterne. Toalettrommet vurderes å være i normal og god stand.

6.17 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er av plast og stammer fra byggeåret i 2003. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Rørene har ikke nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke foretatt endringer eller arbeider på anlegget etter byggeår.

6.18 Vannledninger — TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**

Rørfordelerskap for varmt og kaldt vann.



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, med montert fordelerskap. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og stoppekranen har normal funksjon. Synlige vannrør har tilstrekkelig isolering, og det er ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Vannledningene er fra byggeåret og har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.19 Elektrisk

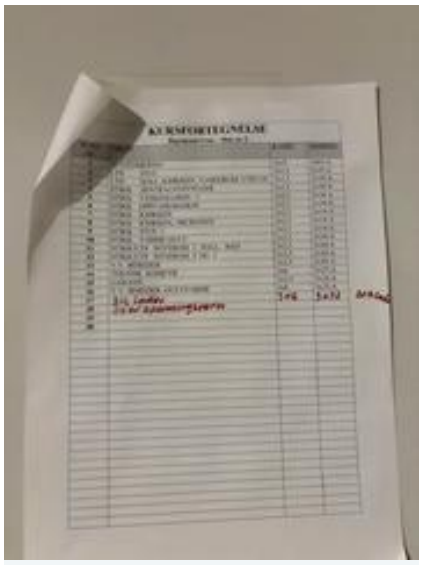


Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 2003. Boligen har automatsikringer sikringsskap plassert i entre/gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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



Kursfortegnelse sikringsskap.

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 2003 og boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Manglende dokumentasjon på nyere kontroll gir usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, da eventuelle skjulte feil eller mangler ikke er verifisert av fagperson. Det ble for øvrig ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller andre synlige avvik ved befaringen.

6.20 Vannbåren varme — TG-1



Rørfordelerskap til vannbåren varme plassert i entre/gang.

Type anlegg	**Gulvvarme**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Anlegget ble renovert i 2024 i forbindelse med en forsikringssak. Teien Rørservice AS gjennomførte arbeidet.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**

Det var en lekkasje som førte til at anlegget ble utbedret i 2024.

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har vannbåren gulvvarme. Anlegget ble renovert i 2024 av Teien Rørservice AS i forbindelse med en forsikringssak, etter at det oppsto en lekkasje. Det er ikke påvist tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det er ikke registrert lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget.

6.21 Varmtvannsbereder — TG-2



Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2002**
Størrelse	**198/120 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en varmtvannsbereder med to tanker på henholdsvis 198 og 120 liter fra 2002, plassert på gulv i bod. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved beredernes plassering. Berederne har imidlertid passert 20 år og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker faren for lekkasje og driftsstans med alderen, og utskiftning må påregnes. Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid. Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

6.22 Ventilasjon TG-1



Mekanisk avtrekksvifte plassert på kaldloft med trekk fra kjøkken og våtrommene.

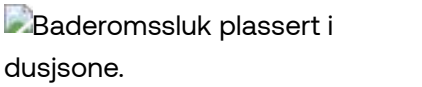
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Friskluftilførsel skjer via tilluftsventiler i vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres.

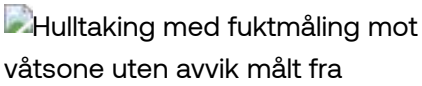
Oppsummering **TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk med viften plassert på kaldloft med trekk fra kjøkken og våtrommene. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.23 Våtrom: Baderom 2 etg. TG-2



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap og speil med og lys over. Gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører. Frittstående badekar. Varmekabler i gulv og panel i himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Baderommet har flisbelagte vegger. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke plassert vindu eller dør i våtsonen. Det ble heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflaten på vegg fremstår i tilfredsstillende stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
En gulvflis er knekt.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet på badet er flisbelagt. Det er registrert en knekt gulvflis, og det er påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen. Det ble ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet og øke risikoen for fuktbelastning over tid. En knekt flis bør utbedres for å hindre inntrengning av vann i underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.
Det anbefales å erstatte den knekte flisen og ta opp fliser med hullyd og lime disse på nytt.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

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

Badet har banemembran under flis med ukjent utførelse, samt sluk i plast med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er påvist at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel ikke er tilfredsstilt. Dette gir økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell vannlekkasje eller ved overvann på gulvet. Det ble for øvrig ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne, badekar, baderomsinnredning med servant og klosett. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og klosettet har utenpåliggende sisterne. Sanitærutstyret vurderes å være i tilfredsstillende stand ut fra alder og normal bruk.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

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

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot våtsone på baderommet. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet med digital Protimeter og Protimeter MMS3 ble det ikke registrert skadelig fukt i konstruksjonen. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner uten funn av fukt eller skader. Målingene gjelder området der hulltaking er foretatt, og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det ble fremlagt faktura for membran fra utførende selskap Protan Tak AS.

Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Det ble fremlagt faktura for membran fra utførende selskap Protan Tak AS.	

6.24 Våtrom: Vaskerom. TG-2



Sluk på vaskerom et et eldre sluk fra byggeår.

Generell beskrivelse

Vaskerom med flislagte gulv, malte vegger og panel i himling. Det er etablert benkeplate i limtre (fuktskadet) og nedsenket vaskekum i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Baderomsveggene har malt overflate. Det er ikke registrert vindu eller dør plassert i våtsone, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Rommet er et vaskerom uten dusj, og fallforhold mot sluk er derfor ikke vurdert som aktuelt. Det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Banemembran under flis med ukjent utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

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

Badet har banemembran under flis med ukjent utførelse, samt sluk i plast med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er påvist at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel ikke er tilfredsstilt. Dette gir økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell vannlekkasje eller ved overvann på gulvet. Det ble for øvrig ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskadet benkeplate.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med servant. Limtre i benkeplate er sprukket pga vannskade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det anbefales å reparere eller bytte benkeplate.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3, samt søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonen. Det er også foretatt fuktmåling i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsonen. Hulltaking er ikke foretatt, da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingene.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for våtrommet, og det mangler dermed opplysninger som kan bekrefte hvordan badet er utført. Uten tilfredsstillende dokumentasjon på blant annet membran og tettesjikt kan ikke utførelsen etterprøves, noe som medfører usikkerhet knyttet til rommets tilstand og eventuelle skjulte feil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig.

1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Raymond Urne	9578-5999-4-2664182	2026-08-19 08:43:23
Annette Urne	9578-5999-4-2641539	2026-08-19 08:53:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0169/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hesjejordet 7B, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Raymond Urne, Annette Urne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2003

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: 747584.3
Forsikret i: Knif Trygghet

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Bare byttet noen takstein

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finn Haugen AS. Installert billader. Samsvarserklæringen er sammen med arbeid utført på boligen i 7a (var ikke seksjonert på tidspunktet).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finn Haugen AS. 2003. Montert el-billader.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet noen armaturer og rørdeler ifbm. en frostskade (forsikringssak. 2024). Utført av Teien Rørservice AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget ny terrasse/platting i 2026.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Sprekk i et par fliser. Hullrom under flis.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn frostskade i 2024. Utberdret av Teien Rørservice AS.

---

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

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis 10.07.26.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis 10.07.26.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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: 33-0169/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Annette Urne	**2026-08-19**	**Raymond Urne**	**2026-08-19**

Identifikasjon

Annette Urne

Identifikasjon

Raymond Urne

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



Adresse	
Hesjejordet 7B, 1385 ASKER	
Dato for energimerking **15.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321802**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23079585**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **603**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
174,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
192,09 kWh/m²	**26 701 kWh**

Vedtekter for sameiet Hesjejordet 7

§ 1

Sameiet Hesjejordet 7 omfatter seksjon 1 og 2 under gnr. 92, bnr. 603 i Asker kommune.

§ 2

Sameiet skal ha et styre hvor alle sameiere er medlemmer av styret. For en sameier som ikke er myndig fysisk person, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder hvor en seksjon har flere eiere.

§ 3

Styret skal ha møter så ofte som nødvendig.

§ 4

Hver seksjonseier har ansvar for drift, vedlikehold og utskifting av egen seksjon og tilhørende områder. Kostnader til eventuelle felles installasjoner deles likt mellom seksjonene. Kart datert 25.06.26 viser seksjonenes eksklusive uteområder.

§ 5

Seksjonene og fellesarealet skal benyttes uten sjenanse for noen seksjonseier.
Seksjonseierne skal påse at hageanlegg og fellesareal holdes i god og ryddig stand. Dette gjelder også beplantning, beskjæring og felling av trær og busker.
Man kan ikke endre farge på bygningene på eiendommen uten enighet mellom seksjonseierne.

§ 6

Bestemmelsene i lov om eierseksjoner gjelder når intet annet er bestemt.

§ 7

Nærværende vedtekter er godkjent av begge sameiere.

Asker, den 25.06.26

For seksjon nr.1

Raymond Urne

For seksjon nr. 2

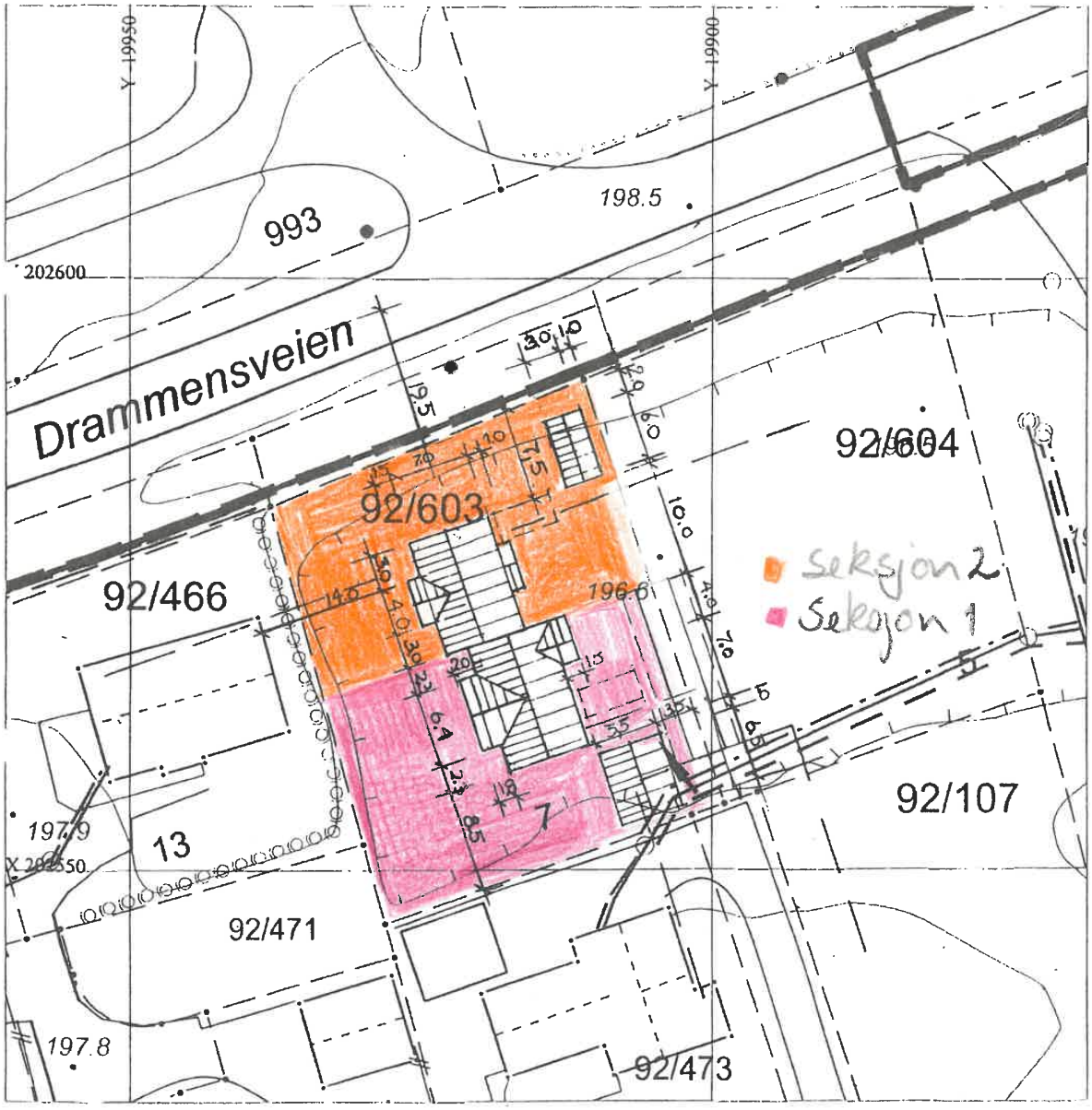
Annette Urne

SITUASJONSKART FOR

ASKER KOMMUNE

Gnr/Bnr:92/603 **Parsell:** **av b.nr:**

Målestokk: 1:500 Areal: 1111 m2 Kartblad: CK 043-1--56
Tiltakshaver: Raymond Urne Q4
Byggtype: rekkehus plan180d
Saksbehandler: rs Dato: 10/10/02



V Vannledning
SP Spillvannsledning
OV Overvannsledning
PSP Pumpeledning spillvann
HY Kum m/hydrant
Planens begrensning
Byggegrense /-linje
Frisiktlinje
Senterlinje reg. vei

Dette er et offentlig dokument, hvor de angitte, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Dybde og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.

Asker 25/6-2026

Annette Urne
Raymond Urne

Utskriftsdato: 17.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 92/603//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 603, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Hesjejordet 7 B, gatenr 1579	**Grunnkrets:**	1604	Engelsrud
(fra bruksenhet)	1385 Asker	**Valgkrets:**	5	Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070102	Vardåsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	26.06.2026	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 022,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	25.06.2026	Etablert/Endret	3203/92/603	0,0
	Matrikkelført:	25.06.2026	Etablert/Endret	3203/92/603/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/92/603/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hesjejordet 7 B	Bolig	135,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.02.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	27.03.2003
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.12.2003
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23079585			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.02.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.03.2003
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.12.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23079593			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				16,0	16,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



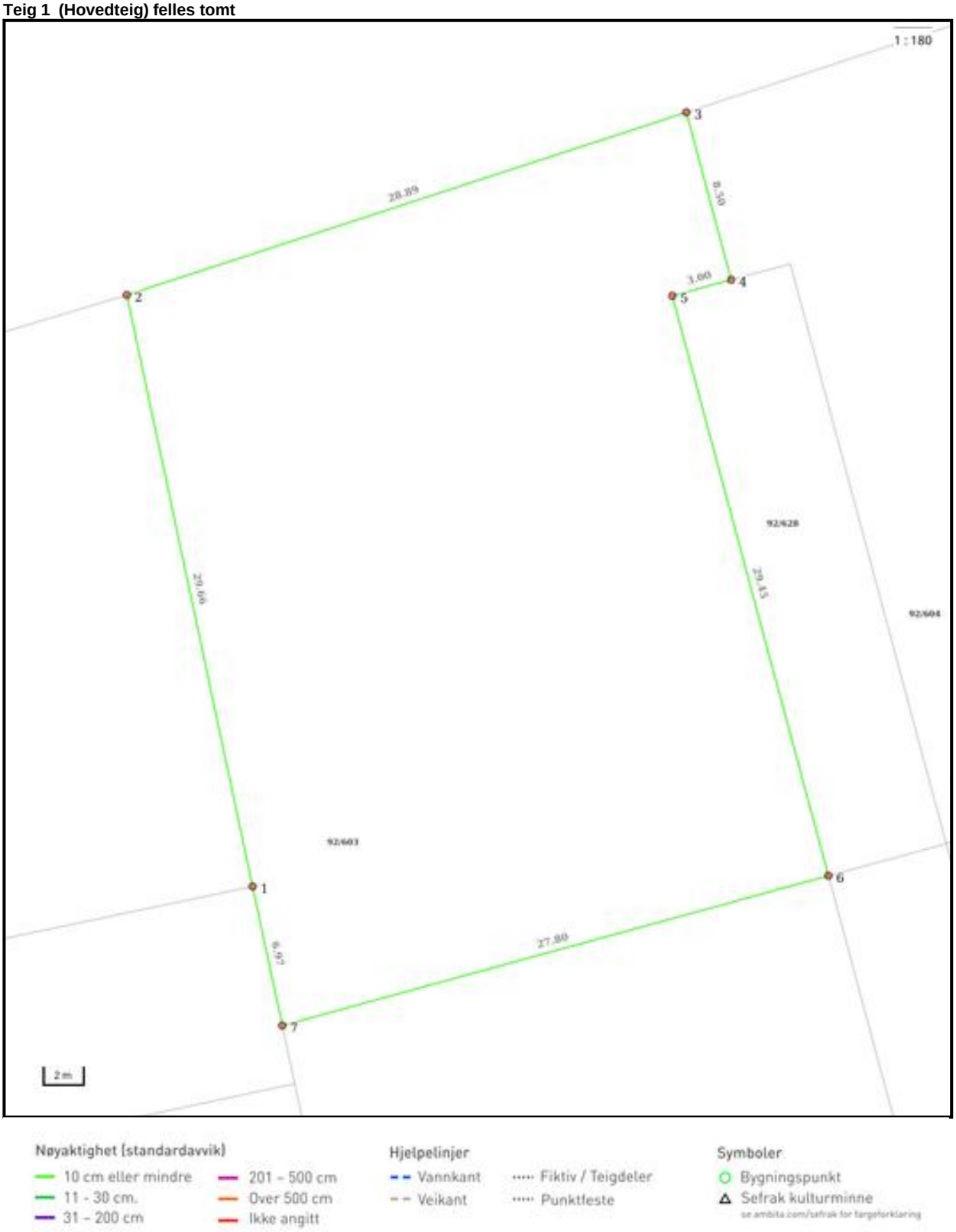
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 022,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 022,09	576 430,00	29,66m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 632 050,42	576 421,23	28,89m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 632 061,83	576 447,77	8,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 053,85	576 450,71	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 052,81	576 447,90	29,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 025,18	576 458,10	27,80m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 632 015,43	576 432,07	6,97m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker
kommune

Annette og Raymond Urne
Hesjejordet 7 A

1385 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	PSANDSBR S02/4490	GBNR 92/603 L140034/10	21.09.2010

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S02/4490.

GBNR 92/603 FERDIGATTEST NYBYGG TOMANNSBOLIG M/GARASJER HESJEJORDET 7 A + 7 B TILTAKSHAVER: ANETTE OG RAYMOND URNE

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.11.2003.

Plan- og bygningssjefen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34. Støyskjerm er oppført. Kommunalteknisk avdeling bekrefter dokumentasjon for bunnledning og utvendige stikkledninger. Endring av felles atkomst er utført ved kartforretning, jfr. oppmålingsjournal 55/03.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf plan- og bygningsloven § 93.

Med vennlig hilsen

Per Ole Sandsbraaten
Ingeniør

Tømrer Kåre Ranvik, Engelsrudstranda 40A, 1385 ASKER

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
6003 06 79000

Asker kommune

Sivilarkitekt Anne Søiland Løkke
Solkroken 17

1394 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	MKIRKSAT S02/04490	BY 92/603 L036790/03	05.12.2003

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S02/04490.

GNR. 92, BNR 603 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
NYBYGG TOMANNSBOLIG M/GARASJER
HESJEJORDET 7 A + 7 B TILTAKSHAVER: ANETTE OG RAYMOND URNE

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt den , omgjort til midlertidig brukstillatelse ved telefonsamtale den 5. desember 2003.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.

Brukstillatelsen gjelder for
tomannsbolig med garasjer.

I følge tiltakshaver er det registrert mindre vesentlige mangler. Gjenstående arbeid må være fullført før ferdigattest kan gis:

1. Koordinater på utvendig vann/spillvann skal være sendt kommunalteknisk avdeling.
2. Oppført godkjent støyskjerm mot Drammensveien

Tinglyste dokumenter som nevnt i brev av 19.11.2003 er oversendt kommunalteknisk avdeling på fax den 04.12.03, og avkjørsel er opparbeidet i henhold til Asker kommunes veinormaler.

Med vennlig hilsen

Mette Heidi Kirksæther
Sivilarkitekt

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

Kopi til:
Anette og Raymond Urne, Engelsrudlia 18A, 1385 ASKER

Asker kommune

Sivilarkitekt Anne Søiland Løkke
Solkroken 17

1394 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MKIRKSAT S02/04490	L42 -BY92/603 L034851/03	18.11.2003

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S02/04490.

GBNR 92/603, VEDRØRENDE SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR NYBYGG TOMANNSBOLIG M/GARASJER – HESJEJORDET 7 A + 7 B
TILTAKSHAVER: ANETTE OG RAYMOND URNE

Viser til Deres anmodning om ferdigattest mottatt 13.11.03

Rammetillatelsen datert 27.02.03 er gitt på følgende vilkår:

- **Pkt. 7: Støyskjerm opparbeides før brukstillatelse gis**

Igangsettingstillatelsen er gitt på følgende vilkår:

- **Koordinater på utvendig vann / spillvann (anboring / forgrening, stoppekraner, kummer, retningsforandringer) må være innsendt til Asker kommune, Kommunalteknisk avdeling.**
- **Avkjørsel skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.**

Videre er følgende ikke dokumentert i følge kommunalteknisk avdeling:

1. **Tinglyst tillatelse for å ha liggende vann- og avløpsledninger gjennom annen eiers grunn.**
2. **Tinglyst tillatelse som inneholder tilknytning til privat ledningsanlegg og avtale om drift og vedlikehold av fellesanlegget.**

Når vilkårene / manglene er dokumentert og godkjent kan ferdigstillelse gis.

Med vennlig hilsen

for Mette Heidi Kirksæther
Sivilarkitekt

Kopi til:
Anette og Raymond Urne, Engelsrudlia 18A, 1385 ASKER
Asker kommune – Kommunalteknisk avdeling, Fusdalbråten 4, pb.353 1372 Asker

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 88
E-post: bygning.regulering@asker.kommune.no
Bankgiro: 6003 06 79000
Org.nr. 944 382 038 mva.

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Kommunens saksnr: 034474/03 MKIRKSAT

13 NOV 2003

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 92	Bnr 603	Festenr	Seksj.nr
	Adresse Hesjejordet 7, 1385 Asker			

B 92/603
L 42
02/04490-022

Det anmodes om

☒ **FERDIGATTEST**

☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ *Hele* tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	–
Kontrollerklæringer	G	2 - 2
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	1 - 1
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	–

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak: Biv Cork HVAL Annet Søiland

Dato: 2.11.03 Underskrift: Anne T. Søiland

Gjentas med blokkbokstaver: ANNE T. SØILAND

© NBR nr 5167 Nr 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr. G- 2

Kommunens saksnr.

Til kommune
Asker

13 NOV 2003

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 92	Bnr. 603	Festenr.	Seksjonsnr.	
	Adresse Hesiejordet 7			Postnr. 1385	Poststed Asker

Foretak

Foretak Tømrer Kåre Ranvik			Organisasjonsnr. 984 454 058
Adresse Engelsrudstranda 40A		Postnr. 1385	Poststed Asker
Telefon 66 90 10 99	Telefaks	Kontaktperson Kåre Ranvik	Mobiltelefon 93 08 50 90

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

KUT. 210 Kontroll av tømrerarbeider tiltaksklasse 1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett av dato 11.11.02 og kontrollplanen av dato 11.11.02

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Tegninger D1-D7
Beskrivelser NBI: 521,522,523,524,525,527
Kontrollplan for utførelser

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
29.10.03	Kåre Ranvik	TØMRER KÅRE RANVIK.

© NBR nr. 5149 Juni-2001

Utskriftsdato: 17.08.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	603	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Hesjejordet 7B, 1385 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	12 806,88 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	10 560,00 kr
Vann	12 206,23 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	603	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Hesjejordet 7B, 1385 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 022 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 022 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220180D
Navn	Engelsrud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.02.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/94/180D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 022 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

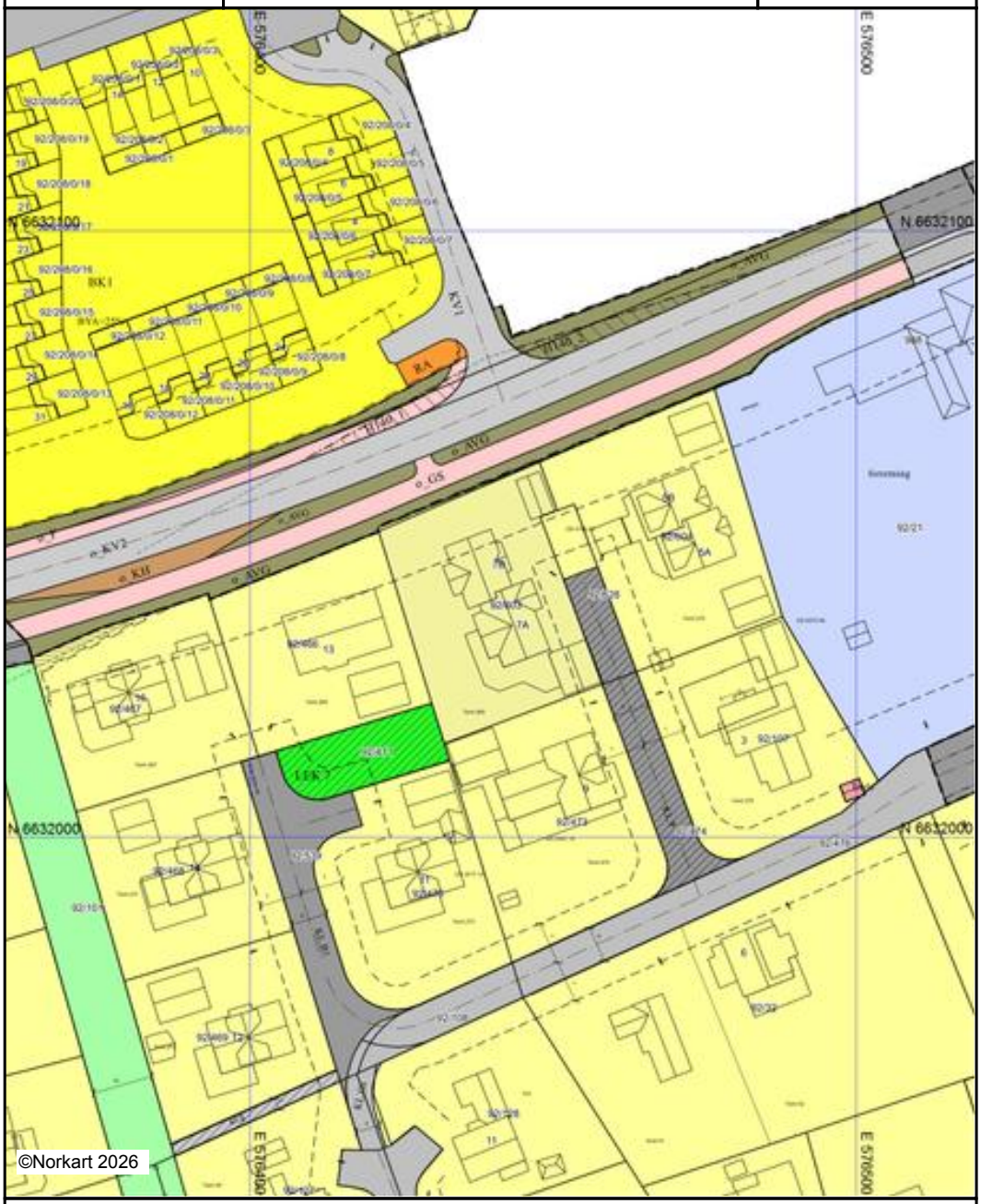
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/603/0/2
Adresse: Hesjejordet 7B
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 92/603/0/2
Adresse: Hesjejordet 7B
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 92/603//



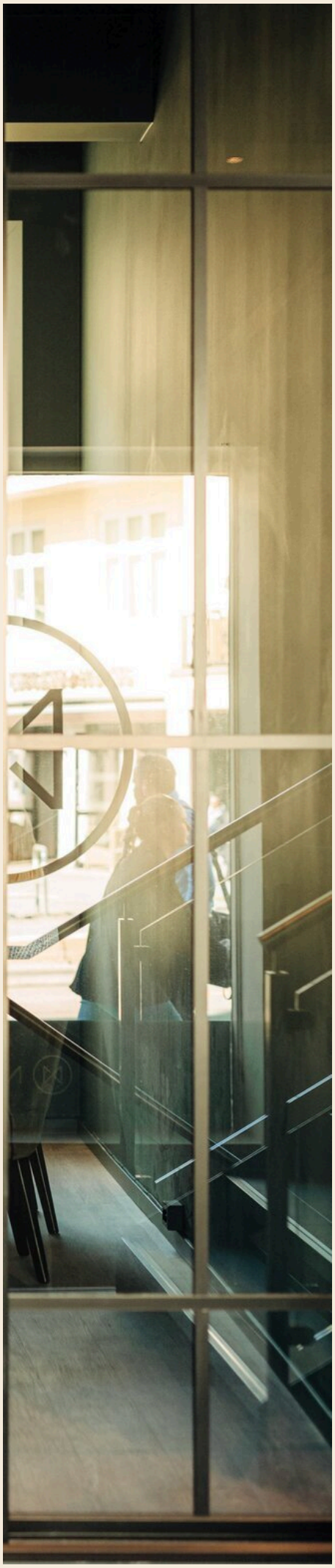
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

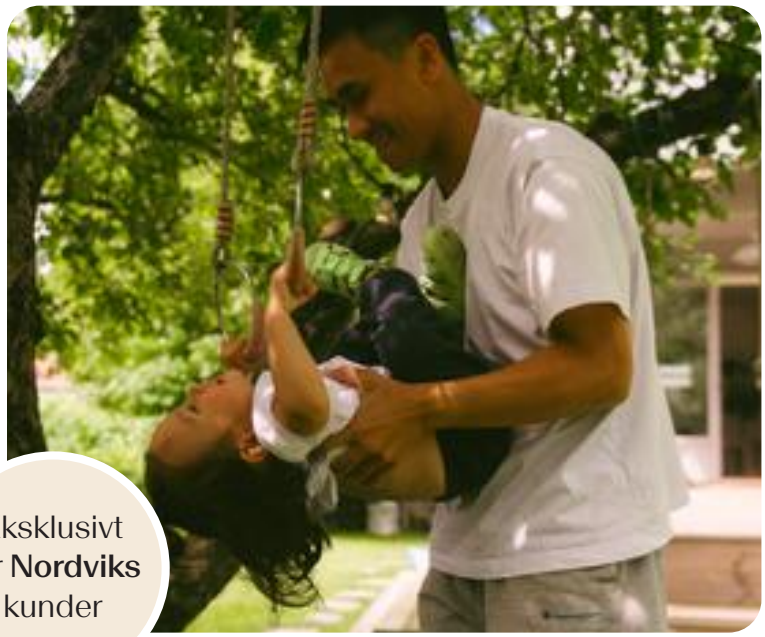


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0169/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hesjejordet 7B 1385 ASKER
Matrikkel: Gnr 92, bnr 603, snr 2 (ideell andel 1/26) / Gnr 92, bnr 471 (ideell andel 1/13) / Gnr 92, bnr 628 (ideell andel 1/2) i Asker ko

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nadia Strand

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060