NORDVIK

Rødsåsen 3A

5 soverom | 217 kvm | Enebolig



Velkommen til

Rødsåsen 3A

Innhold

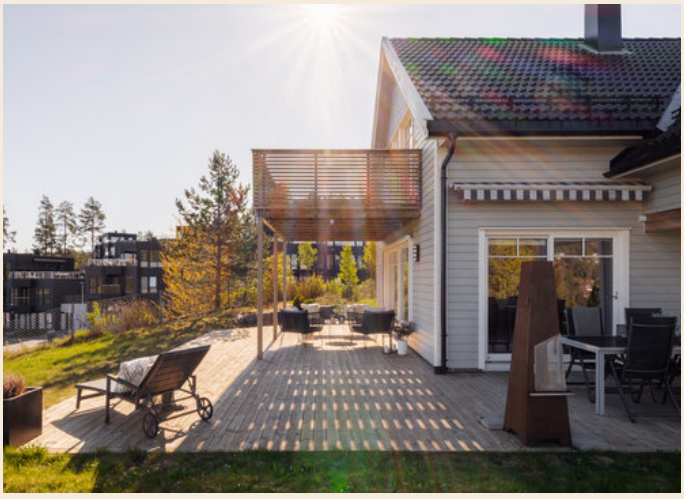
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
41	Kontaktinfo
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne enebolig med optimale solforhold - Usjenerte uteplasser - Rolig og barnevennlig - Nær natur og servicetilbud

Prisantydning	**9 990 000,-**
Omkostninger	**250 840,-**
Totalpris	**10 240 840,-**
BRA-i	**217 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Rødsåsen 3A, presentert av Nordvik Asker.

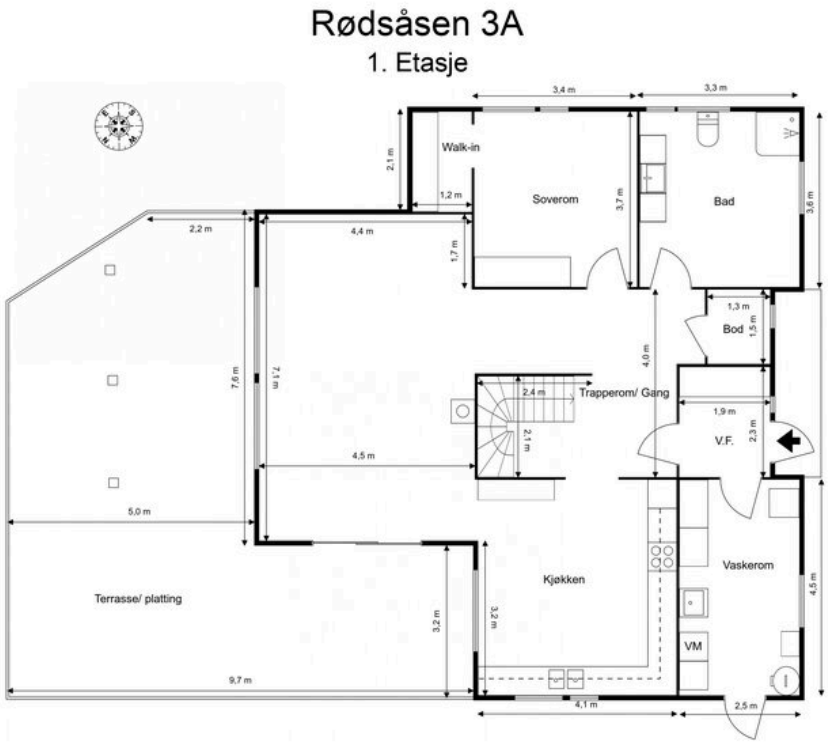
Her får man en innbydende og godt planlagt bolig med lyse rom og en praktisk planløsning over 2 etasjer.

Boligen fremstår som velholdt og gjennomført, med fine uteplasser som gir gode muligheter for å nyte både rolige og sosiale stunder. Beliggenheten er rolig og skjermet, samtidig som du har kort vei til det du trenger i hverdagen.

Høydepunkter:
Sol fra morgen til sen kveld
5 sov og 2 stuer
2 bad + vaskerom/teknisk rom
Vannbåren gulvvarme i 1. etasje
Luft-til-vann varmepumpe
Flotte uteplasser
Dobbelgarasje med hems
Gode lagringsmuligheter
Barnevennlig område
Kort vei til barnehage og skole
Kort gange til Heggedal stasjon
Kort gange til Heggedal sentrum
Marka og badevann i umiddelbar nærhet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 119 kvm
Total BRA: 119 kvm



FIDENS

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







































Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

Rødsåsen 3A
2. Etasje



FIDENS

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



























































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0092/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rødsåsen 3A, 1389 HEGGEDAL
Gnr 79, bnr 716 / Gnr 79, bnr 717 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Selger
Marius With

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
249 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
270 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 240 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 260 540,- (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
2015

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 217 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 262 kvm
TBA: 85 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 119 kvm. Entré, gang, trapperom, bad, soverom med walk in, vaskerom, innvendig bod, stue.
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 69 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Stue, 4 soverom, bad, trapperom og gang.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 16 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 34 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 11 kvm. Hems over garasjen.
Total BRA: 11 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 23.04.2026, utført av Denis Muslimovic v/Fidens AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

Garasjehemsen har et gulvareal (GUA) på 20 kvm, hvorav 11 kvm er målbart bruksareal (BRA) og 9 kvm utgjør areal med lav himlingshøyde (ALH).

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

ENTRÉ
Velkommen inn! Her kommer man inn i en lys og innbydende entré. God plass til oppbevaring av sko- og yttertøy i praktisk skyvedørsgarderobe. nngangspartiet er også utstyrt med ringeklokke og alarmpanel.

STUE
Boligen har romslige og innbydende stueområder over to plan. Hovedstuen i 1. etasje fremstår lys og tiltalende med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har en god planløsning med naturlig inndeling mellom stue- og spisedel, og peis som bidrar med både varme og en hyggelig ramme. Det er også kobling til sentralstøvsuger. Fra stuen er det utgang til nord-østvendt terrasse.

I 2. etasje finner du en praktisk loftstue som egner seg godt som TV-stue, lekerom eller et ekstra oppholdsrom tilpasset familiens behov. Herfra er det utgang til en nord-østvendt balkong.

KJØKKEN
Kjøkkenet har en stilren innredning fra Norema med hvite, slette fronter og innfreste håndtak. Deler av innredningen er oppgradert i senere tid, noe som gir et moderne og oppdatert uttrykk. Benkeplaten er i 30 mm mørkegrå laminat, med nedfelt oppvaskkum i sort kompositt fra Franke og ettgreps kjøkkenarmatur med fleksibel tut.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp (80 cm), stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap samt vinskap. Over stekesonen er det mekanisk avtrekksvifte. Det er også installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

SOVEROM
Boligen har totalt fem soverom, hvorav ett ligger i 1. etasje og de øvrige fire i 2. etasje. Soverommet i 1. etasje har tilknyttet walk-in-closet med både skyvedørsgarderobe og åpen garderobeløsning, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverommene i 2. etasje fremstår som lyse og praktiske, alle med garderobeskap som gir god lagringsplass. Fra gangarealet i etasjen er det adkomst til kaldloft via luke i himling.

BAD OG VASKEROM
Boligen har to flislagte bad, ett i hver etasje, samt et praktisk vaskerom/teknisk rom i 1. etasje. Badene holder en gjennomgående standard med tidsriktige materialvalg, downlights i himling og vannbåren gulvvarme.

Badet i 1. etasje er romslig og innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og et bredt servantskap med tilhørende speilskap med belysning. Det er i tillegg tilrettelagt for montering av badekar.

Badet i 2. etasje har en tilsvarende innredning med dusjhjørne, veggmontert toalett og servantskap med speilskap. Dusjsonen er fremhevet med nedsenket gulv og mosaikkfliser, og rommet har skråtak som gir en lun romfølelse.

Vaskerommet fungerer også som boligens tekniske rom, og er utstyrt med blant annet bereder, varmepumpeanlegg, ventilasjonsaggregat og rørfordelerskap. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin, skyllekum og gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har egen utgang til hage, noe som er praktisk i hverdagen.

LAGRING
Boligen har gode lagringsmuligheter med innvendig bod i 1. etasje, kaldloft med adkomst fra gang i 2. etasje, samt hems over garasje som gir ekstra oppbevaringsplass.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Hovedsakelig parkett i oppholdsrom, soverom og gangarealer. Flislagte gulv i entré, bad og vaskerom.
Vegger: I hovedsak malte flater, med flislagte vegger på bad.
Himling: Malte himlinger, flere rom med downlights.

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med frittstående garasje på ca. 34 kvm, utstyrt med elektrisk portåpner og praktisk hems på ca 11 kvm for lagring. I tillegg er det god plass til biloppstilling på egen tomt.

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

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Det var et problem med vann trykket hos oss og naboen - dette ble vel fikset for cirka 1.5-2.5 år siden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: Så noen maur like etter pappa døde da ingen hadde vært der på en stund og det var sukker på hyllene. Har strødd masse med giftig åte i ettertid og har ikke sett noen siden.

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? Mener å huske at jeg så det i en salgsoppgave.

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Bygningen er oppført på ringmur og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindings og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein i betong. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør er en isolert ytterdør med rundt vindu. Eneboligen er oppført i to etasjer. Balkongen og terrassene er oppført i impregnert treverk.

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

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 25
TG-2: 4
TG-3: 1
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG3:
- Bad i 2. etasje, overflater: Det registreres flere løse gulvfliser i området rundt dusjen. Samtidig registreres det "bom" under gulvflis (mangelfull heft mot underlag) med riss/ sprekker i flisfuger i et større område på gulv, partiet mot dusjen. I nedsenket parti i dusjen er det også registrert bom under mosaikkfliser.
Kostnadsestimat overflater: kr. 100 000 - 200 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Vinduer og dører: Råtedannelse i omramming rundt enkelte vinduer.
- Yttervegger: Musetetting, råte, redusert lufting.
- Taktekking: Knekte taksteiner
- Bad i 1. etasje, overflater: Plassering av vindu i våtsone

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Vaskerom/ teknisk rom: Fukt Ikke utført hulltaking.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
B - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og på bad.
- Panelovner i 2. etasje.
- Vedovn i stue (1. etasje).

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

Informasjon om strømforbruk
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om dens strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er ikke kjent om det er inngått avtale om Norgespris på strøm. Dersom det er det vil avtalen følge målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 275,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om dens utgifter.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 3 790 673,-
Som sekundærbolig: kr 11 843 818,-

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

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

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 137 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger fint til i et rolig og etablert boligområde, med gode solforhold og en luftig beliggenhet. Eiendommen er opparbeidet med plenarealer, asfaltert gårdsplass frem til garasjen samt øvrige gruslagte områder.

Boligen har flere gode uteplasser som gir fleksible soner for opphold gjennom dagen. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en romslig terrasse/platting på ca. 69 kvm, med god plass til sittegrupper, spiseplass og grill. I 2. etasje er det utgang til balkong på ca. 16 kvm, som gir en fin, skjermet sone med utsyn.

Uteområdene ellers består av opparbeidet tomt med plen og naturlige soner for lek og opphold. Tomten er lettstelt og pent opparbeidet, med noe beplantning og naturlige nivåforskjeller som gir en fin ramme rundt boligen. Gårdsplassen gir gode parkeringsmuligheter, og adkomsten er enkel og oversiktlig.

Eiendommen fremstår som barnevennlig, med gode uteområder og nærhet til både natur og rekreasjonsområder.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Flott beliggenhet på Rødsåsen i Heggedal, med svært god tilknytning til marka og naturskjønne omgivelser. Eiendommen ligger usjenert og barnevennlig til i et etablert boligområde, omgitt av skog og kupert terreng som gir gode muligheter for tur og rekreasjon året rundt. Samtidig er det kort vei til Heggedal sentrum med skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon med både buss og tog.

Heggedal sentrum er et moderne og trivelig tettsted i utvikling, med et godt utvalg av dagligvarebutikker, serveringssteder og servicetilbud. Området er et satsningsområde i Asker kommune, med fokus på videre utvikling av et levende og attraktivt nærmiljø.

Eiendommen sokner til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole. I nærområdet finnes gode idrettstilbud med blant annet idrettshall, kunstgressbane, ballbinge og øvrige aktivitetsanlegg. Gjellumvannet ligger sentralt i Heggedal og byr på fine rekreasjonsmuligheter med badestrand, flytebrygge, sandvolleyballbane og grønne uteområder. Her er det også Tuftepark og sykkelpark til glede for både barn og voksne.

For den turglade er det umiddelbar nærhet til marka med et omfattende løype- og stinett, samt kort vei til Kjekstadmarka, Dikemark og Eid med ytterligere turmuligheter og preparerte skiløyper vinterstid.

Det er ca. 10 minutters kjøretur til Asker sentrum med et bredt tilbud av butikker, restauranter, kulturhus, kino og øvrige servicetilbud. I tillegg er det kort vei til Vollen med kystlinje, badestrender, hyggelige spisesteder og maritimt miljø.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Vikingjordet barnehage Åmotåsen
Kistefossdammen barnehage
Heggedalskogen barnehage

Heggedal skole (1-7 kl.)
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.)

Tilhørigheten til skolekretser kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest forNybygg bolig o garasje, datert 19.05.2016.

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

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger, datert 08.10.2013, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke tegninger av utvendig trapp til hems på garasje. Denne er ikke omsøkt/godkjent av kommunen. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringen for eiendommen følger den eldre reguleringsplanen «Åmotåsen» (id 0220172B) fra 1993, hvor et delareal på ca. 1 135 kvm er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Asker 2023–2035 (id 2020100), hvor et delareal på ca. 1 137 kvm er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Området inngår i både prioritert vekstområde og nullvekstområde nord, med føringer for utnyttelse, byggehøyder og funksjonskrav.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som, generelle boligområder (GB), iht. kommuneplan for Asker kommune 2023-2035.

Ubebygd tomt gnr. 79, bnr. 710 (Åmotveien 48) ligger i området, og det må påregnes at denne vil bli bebygd på et tidspunkt, men megler har ikke kjennskap til når eventuell utbygging vil finne sted.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
08.01.2014 - Dokumentnr: 17947 - Bestemmelse om bebyggelse
Meglers kommentar: Eiendommen kan ikke bebygges før det er etablert og godkjent felles adkomstvei (inkludert frisikt) i tråd med reguleringsplan. Denne forpliktelsen er tinglyst og kan ikke slettes uten godkjenning fra Asker kommune.

14.01.2015 - Dokumentnr: 36333 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Meglers kommentar: Eiendommen er tilknyttet et privat felles vann- og avløpsanlegg. Eier er sameier i anlegget, må bidra til drift og vedlikehold, og tåle at anlegget ligger over eiendommen og at det kan utføres arbeid ved behov. Kostnader deles likt mellom sameierne, og erklæringen kan ikke slettes uten godkjenning fra kommunen

14.01.2015 - Dokumentnr: 36349 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:89
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Meglers kommentar: Naboeiendommen har rett til å føre vann- og avløpsledninger over eiendommen. Eier må gi tilgang til vedlikehold og kan ikke gjøre tiltak som hindrer eller skader ledningene. Eventuelle kostnader eller flytting av ledninger må avklares mellom partene.

EIENDOMMENS RETTIGHETER
08.01.2014 - Dokumentnr: 17964 - Bruksrett Kjøpekontrakt
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:650
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Eiendommen har bruksrett til felles lekeareal. I tillegg må eier senere kjøpe en andel av dette arealet, og deler felles adkomstvei med naboeiendom (50/50).

08.01.2014 - Dokumentnr: 17947 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Eiendommen kan ikke bebygges før felles adkomstvei (med nødvendig frisikt) er ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 930,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2026

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

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

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

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

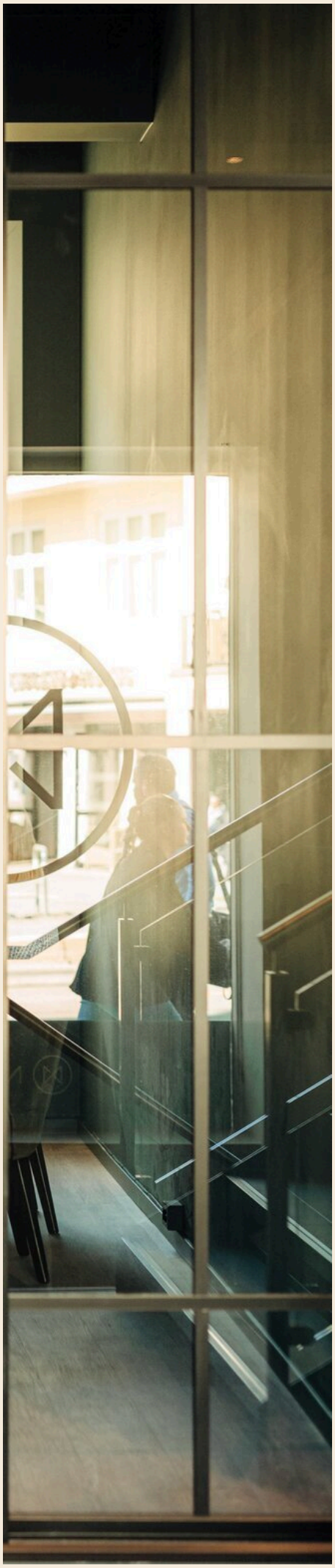
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



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





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Rødsåsen 3A

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	4 min 2.3 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 261 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 7.4 km
Asker videregående skole 486 elever	13 min 7.6 km

Offentlig transport

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	10 min 0.9 km
Heggedal stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

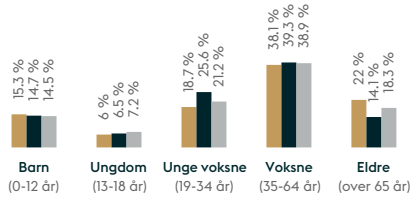
Barnehager

Vikingjordet barnehage Åmotåse... 70 barn	5 min 0.4 km
Kistefossdammen barnehage (0-5... 93 barn	6 min 0.5 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 ... 42 barn	22 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Heggedal	12 min
Coop Extra Heggedal	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedal sentrum/Rødsåsen	1 481	687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Hovedgården idrettspark	13 min
Heggedal idrettshall	14 min
Feel24 Heggedal	12 min
Actic Slemmestad	9 min

«Polig med hyggelige naboer, bra offentlig kommunikasjon og sykkelstier, nærhet til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Gateparkering
Lett 82/100



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





Rødsåsen 3A
1389 HEGGEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2016
Enebolig BRA:	217 m^2
Enebolig BRA-i:	217 m^2
Sum alle bygg BRA:	262 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	217 m^2
Rapportdato:	23.4.2026 (Gyldig til 23.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	25	4	1	1

Supertakst

GNR: 79 BNR: 716

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

denis@fidens.no
48865118

Rødsåsen 3A
1389 Heggedal

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42147

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad i 2. etasje - Overflater	Løse fliser

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Råtedannelse i omramming rundt enkelte vidnuer.
Yttervegger	Musetetting, råte, redusert lufting.
Taktekking	Knekte taksteiner
Våtrom: Bad i 1. etasje - Overflater	Plassering av vindu i våtsone

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom/ teknisk rom - Fukt	Ikke utført hulltaking

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt godkjent byggemeldt tegning for oppført utvendig trapp. Det kan dreie seg om fasadeendring og utvidelse av bebygd areal BYA, mm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.4.2026	**23.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Marius With**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**denis@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter.
Den bygningssakkyndige vurderer objektet som en enebolig med garasje.
Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m.
Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom at alder er i seg selv et symptom på svikt, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføring).
Bygningssakskyndig tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygget er godkjent slik som det fremsto ved befaringen.
Tilstandsgrad 2 (TG 2) kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten.
Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.
Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått i denne rapporten.
På bygningsdeler der det settes tilstandsgrad 3 (TG 3) skal det settes et anslag på utbedringskostnader.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteytelser.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rødsåsen 3A, 1389 Heggedal**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**79**	Bruksnr:	**716**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2016** - Tatt i bruk						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig
Bygningen er oppført på ringmur og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindings og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein i betong. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør er en isolert ytterdør med rundt vindu.
Eneboligen er oppført i to etasjer.
Balkongen og terrassene er oppført i impregnert treverk.
Boligen inneholder:
1. etasje: kjøkken, soverom, bad, vaskerom/ teknisk rom, vindfang, trapperom/ gang, innvendig bod og stue med utgang til nord-østvendt terrasse/ platting på ca. 69m2.
2. etasje: 4 soverom, bad, trapperom/ gang og stue med utgang til nord-østvendt balkong på ca. 16m2.
Høyeste takhøyde måles i vindfang til ca. 2.404m og laveste høyde måles på bad til ca. 1,071m.

Garasje
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i reisverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein i betong. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdører er isolerte boddører. Garasjeport er en leddet heisport med elektrisk portåpner. Garasjen inneholder hems. Utvendig trapp til hems er utført i impregnert treverk og er står på betongfundament.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	217	217	0	0	85
Garasje	45	0	45	0	0
Totalt m²	**262**	**217**	**45**	**0**	**85**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**119**	**119** Romfordeling: Entré, gang, trapperom, bad, soverom med walk in, vaskerom, innvendig bod, stue.	**0**	**0**	**69**
1. etasje	**98**	**98** Romfordeling: Stue, 4 soverom, bad, trapperom og gang.	**0**	**0**	**16**
Totalt m²	**217**	**217**	**0**	**0**	**85**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**34**	**0**	**34** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Garasjehems	**11**	**0**	**11** Romfordeling: Hems over garasjen	**0**	**0**
Totalt m²	**45**	**0**	**45**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Garasjehems	20	11	9
Totalt m²	**20**	**11**	**9**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er Ikke utført arbeider på bygningen i følge eieren.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**
Gulvet i boligen er over bakken og det er registrert godt drenerende masser rundt boligen. Det registreres at enkelte taknedløp er montert for langt ned mot bakken. Det anbefales at utkastene løftes litt over bakken. Dette for å få overvannet lengst vekk fra ringmuren.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Ringmur
Bygningen er oppført på ringmur fra Jackon eller tilsvarende og på støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Balkong i 2.etg og platting i 1.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med vedlikehold, utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

6.4 Vinduer og dører



Råtedannelse

Beskrivelse

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdør med rundt vindu og sidefelt i glass.
Innvendige dører er fabrikkmalte massive rammedører med ett speil, fabrikkmalt i hvit.

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

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

Det er registrert råtedannelse i omramming rundt enkelte vinduer.
Vinduer og dører har normal funksjon og brukes som forutsatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Omramming rundt vinduer fingerer som beskyttelse av skjøtene og tetting rundt vinduer. Råteskader gjør at beskyttelsen blir redusert. Det vil med tid kunne oppstå lekkasjer og råteskader inn i konstruksjonen.

6.5 Yttervegger



Stengt lufting ved balkonginnfesting til husvegg



Manglende lusetetting

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Nederst på veggen er det benyttet klosser som musesperre bak kledning. Luftespalte måles 5-10mm. Dette har medført redusert lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Det registreres stedvis større åpninger uten musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Mus klarer å trenge gjennom 6-7mm klaring/ åpning. Gnagere kan påføre skader på konstruksjoner og installasjoner om den trenger inn i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. redusert lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Det anbefales å installere musebånd/ musetetting rundt hele bygningen. Med det vil også luftingen forbedres.
Bord med råtedannelse anbefales skiftet for å forhindre videre utvidelse lenger inn i konstruksjon, noe som gjør at beskyttelsesfunksjonen mot vær blir svekket.



Kubbing i luftespalte

6.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Pipen er helbeslått	
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
2. etasje er innredet, slik at deler av takkonstruksjon er lukket. Det er kald loft over hanebjelker. Kald loft er isolert.	
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.8 Taktekking



Knekt stein og mulighet for lekkasje

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Mosevekst på tak kan foringre levetiden på taktekking.
Det registreres enkelte knekte takstein ved kilrenne.
Skade på takstein i kilrenner kommer ofte ved snøsmelting, da mye snø samler seg i dette område.
Knuste takstein utsetter undertaket for ekstra fuktpåkjenning og kan føre til lekkasjer inn i konstruksjonen, spesielt ved utett undertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av knuste takstein anbefales for å forhindre mulige lekkasjer på tak. Det anbefales etablering av snøstoppere oppover langs kilrenner for å redusere bevegelse i snøen og belastning nederst i kilrenne.
Det anbefale jevnlig kontroll av taktekking, beslag og utstyr.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.
Plate på mark (støpt betong mot grunn).

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige rom fremstår etasjeskiller tilfredstillende etter toleransekravene i NS3600:2025.
Målte verdier i tilfeldige rom er som følge:
2. etg
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
I stuen måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm hele rommet og 5mm over 2m.
I gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm over hele rommet og 5mm over 2m.
På soverom 4 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 5mm over 2m.
1. etg
I stuen måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over hele rommet og 5mm over 2m.
På soverommet måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over hele rommet og 3mm over 2m.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Norema kjøkken fra 2016 med hvite fronter i slett utførelse med innfreste grep. Deler av kjøkkeninnredningen er fra ca. 2020.
Innredning fra NOREMA fra 2016, med hvite og slette fronter med innfreste håndtak. Deler av kjøkkeninnredningen er fra ca. 2020. Benkeplate i 30mm mørkegrå laminat, med nedfelt 1x oppvaskkum i kompositt i svart farge fra FRANKE og med ettgreps krommet kjøkkenbatteri med fleksibel tut.
Kjøkkenet er innredet med integrert 80cm platetopp med induksjon, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, samt innebygget kjøleskap, fryseskap og vinskap.
Komfyrvakt er installert over stekesonen. Lekkasjestopper (aquastopp) er installert.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med vedlikehold avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er installert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen med utkast gjennom vegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke fremlagt godkjent byggemeldt tegning for oppført utvendig trapp. Det kan dreie seg om fasadeendring og utvidelse av bebygd areal BYA, mm.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	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?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Trapp

Beskrivelse	
Det er etablert innvendig trapp med åpne trappetrinn i eik.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f. eks. toalett eller sluk).

6.14 Vannledninger



Lekkasje fra veggboks under servant bad 2.etg.



Manglende lekkasjestopper på varmtvann

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på vaskerom/ teknisk rom. Stoppekran i fordelerskapet på vaskerom/ teknisk rom fungerer tilfredsstillende.	

6.15 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye DL i stuen, trapperom og gangen	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.16 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er lagt vannbåren gulvvarme i 1. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble installert trådløs styring med digital panel i hvert rom med gulvvarme i 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er installert luft til vann varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Trådløs styring i 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service ifølge eier er gjennomført 2025.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Anlegget fungerer etter hensikt.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.19 Ventilasjon

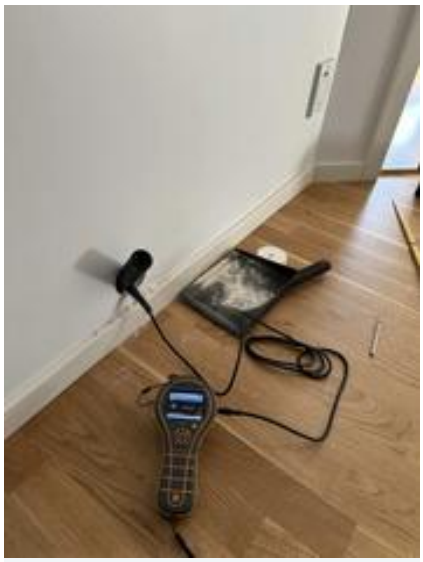
Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er installert balansert ventilasjon fra Villavent.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
I 2025 ifølge eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt.
Aggregatet til balansert ventilasjon er plassert på vaskerom/ teknisk rom.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.20 Våtrom: Bad i 2. etasje



Sluk i dusjen



Fuktsøk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med 30x30cm lysegrå flis og 60x30cm flis på vegger i samme farge. Nedsenket parti på gulv, samt en vegg i dusjen er flislagt med en kombinasjon av 2x5cm og 5x5cm mosaikkfliser i lysegrå. Downlights og malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

Det registreres flere løse gulvfliser i området rundt dusjen.
Samtidig registreres det "bom" under gulvflis (mangelfull heft mot underlag) med riss/ sprekker i flisfuger i et større område på gulv, partiet mot dusjen. I nedsenket parti i dusjen er det også registrert bom under mosaikkfliser.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm, noe som øker risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.
Dør til badet er plassert i våtsone og dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Fallforhold på gulvet er tilfredsstillende, noe som gjør at lekkasjevann vil renne til sluket.

Anbefalte tiltak overflater

Registrerte avvik anbefales utbedret, samtidig er det viktig å undersøke og finne årsaken til avvikene.
Løse fliser betyr at det er dårlig heft mot underlag. Dette kan komme av fukt fordi vann ikke renner tilstrekkelig til sluk og membranen/ underliggende overflate er mer utsatt for skader og påkjenninger.
Det er påregnelig enten å behandle dør, listverk og karm, eksempelvis med oljemaling, slik at den tåler belastningen, eller utskifting av dør til en egnet type dør i tiden som kommer.

Kostnadsestimat overflater	**100 000 - 200 000**

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med hvite fronter og keramisk servant og ettgreps servantarmatur i krom, toalett med innebygd cisterne og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og dusjgarnityr i krom.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det er en liten skade på toalettsete med soft close funksjon, som forårsaker knirk under lukking. Avviket anser vi som mindre vesentlig og derfor tilstandsgraden.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ved en enkel test fungerer ventilasjon tilfredsstillende.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltakingen er tatt fra gangen mot dusj og våtsonen, uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk over hullet, noe som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Måleresultater er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.
Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

6.21 Våtrom: Bad i 1. etasje



Sluk tiltenkt til badekar



Overflate

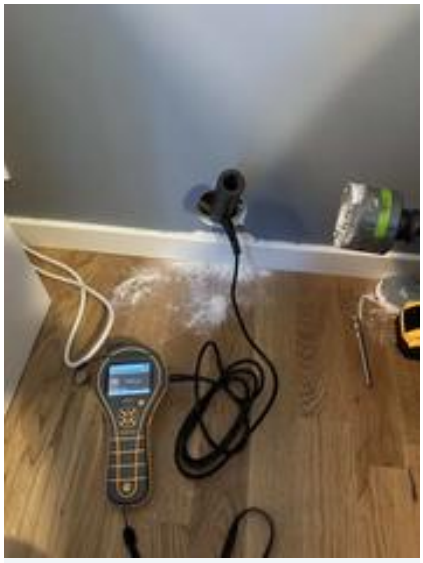
Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv med 30x30cm beige flis og 60x30cm flis på vegger i lysegrå. Lys mosaikkflis 2,5x2,5cm i nedsenket parti i dusjen og på en vegg i dusjen. Downlights og malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme.

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Det registreres sprekk i silikon fug i overgang gulv-vegg.
Vinduer er plassert i våtsone og foringer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Det registreres hul-lyd i partier under mosaikkfliser på gulvet i dusjen, men sprekker i fug er ikke registrert.
Det ble registrert noen svarte maur på badet ved undersøkelsestidspunktet. Maur tiltrekkes av matrester i kombinasjon med fuktig miljø/ vannkilder.

Luk i dusjen



Fuktsøk

Anbefalte tiltak overflater

Sprukket fug i overgang gulv-vegg bør utbedres for å stoppe utviklingen.
Det er påregnelig å behandle listverk og foringer til vinduene, eksempelvis med oljemaling, samt tette skjøter, slik at de tåler belastningen.
Hul-lyd i flis kan utvikle seg til bom og flisene kan løsne etter hvert. Anbefaler at dette holdes under oppsyn.
Det anbefales å holde badet rent og vurdere andre tiltak for å holde maur vekk og med det unngå mulige skader.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er to sluk i rommet. En i dusjen og en som er tiltenkt for påkobling av avløpet til badekar.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og dusjgarnityr i krom, 122 cm servantskap med mørke fronter, keramisk servant med ettgreps blandebatteri i krom og speilskap med lys, veggmontert toalett fra Willeroy & Boch med sete med soft-close og innbyggings cisterne, samt opplegg for badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det ble observert skade på lokket til toalettsete. Dette anses av mindre betydning og tilstandsgrad basert på helhetlig vurdering. Toalettsete kan byttes ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekket fungerer ved en enkel test.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltakingen er tatt fra soverommet nærmest mulig mot dusj og våtsonen, uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk over hullet, noe som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Grunnet størrelsen og planløsningen på badet, er det over 2m fra hulltaking til dusjen. Måleresultater er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.	

6.22 Våtrom: Vaskerom/ teknisk rom



Sluk i gulvet på vaskerom/ teknisk rom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med 30x60cm grå flis og sokkelflis på vegger i grå. Ellers malte vegger og himling. Vannbåren gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Fuktsøk

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

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det er gjennomføring til utedel til varmepumpe gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på tettesjikt i gulvet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på sanitært utstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. Ventilasjon er del av balansert ventilasjon i boligen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Ventilasjonen i rommet virker tilfredsstillende ved en enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Grunnet innredning på baksiden av veggen ved våtsone og ikke tilgang til å foreta hulltaking, ble hulltaking ikke foretatt. Hulltaking ved vindfang ble funnet som ikke hensiktsmessig da det er flere meter til utslagsvask og våtsonen.
Det ble foretatt fuktsøk på overflater flere steder på rommet, uten at det ble indikert fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

6.23 Garasje

Beskrivelse

Frittstående garasje er oppført med gulv som ubehandlet plate på mark og vegg- og takkonstruksjon i tre. Garasjevegger er kledd med liggende trekledning. Taket er tekket med takstein i betong. Garasjen er utstyr med garasjeport med elektrisk portåpner. Det er en dør på baksiden til garasjen og en til hems. Tilgang til hems er via utvendig trapp.
Det registreres noen utettheter ved dør til garasjen.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marius With	9578-5999-4-4531572	2026-04-19 23:27:54

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. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0092/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rødsåsen 3A, 1389 HEGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Marius With

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mars 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Trond Egil With

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: Vet ikke
Forsikret i: DNB

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

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?
Nei

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: Det var et problem med vann trykket hos oss og naboen— dette ble vel fikset for cirka 1.5-2.5 år siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror det er offentlig

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Så noen maur like etter pappa døde da ingen hadde vært der på en stund og det var sukker på hyllene. Har stødd masse med giftig åte i ettertid og har ikke sett noen siden

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mener å huske at jeg så det i en salgsoppgave

---

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

Eventuell kommentar: Det vet jeg ikke men tviler på det

---

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: 33-0092/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marius With	**2026-04-19**

Identifikasjon

Marius With

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rødsåsen 3 A
Postnr	1389
Sted	HEGGEDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	716
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300432705
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-920344
Dato	26.08.2018



Innmeldt av	Øystein Berle Jensen

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

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

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

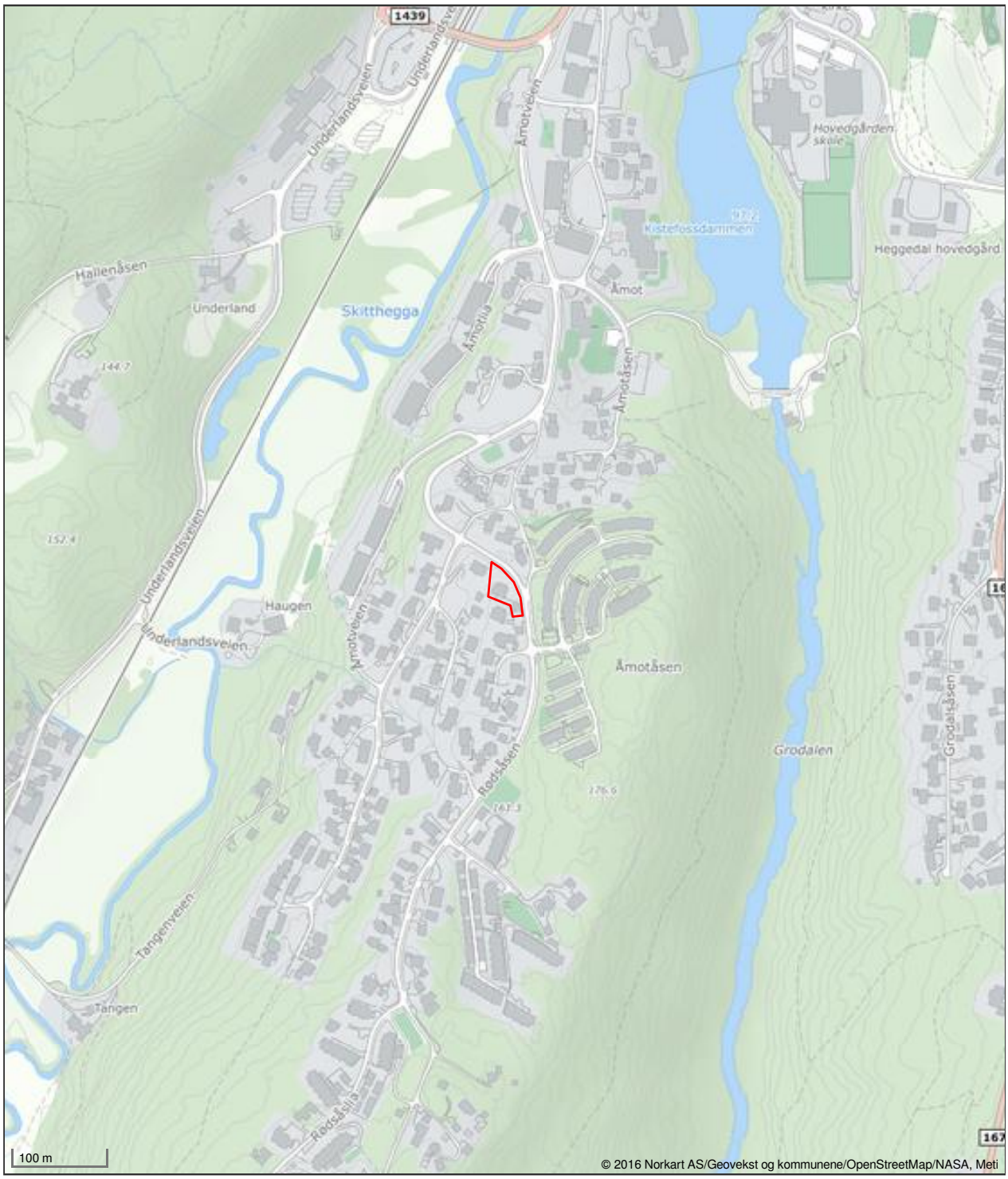
Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 23.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/716//



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 79, Bruksnr 716	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Rødsåsen 3 A, gatenr 1419	**Grunnkrets:**	1505	Heggedal sentrum
	1389 Heggedal	**Valgkrets:**	6	Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070302	Heggedal
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.01.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 137,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/79/716	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/79/716	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.12.2013	Avgiver	3203/79/89	-1 137,2
	Matrikkelført:	02.01.2014	Berørt	3203/79/1	0,0
			Berørt	3203/79/84	0,0
			Berørt	3203/79/717	0,0
			Berørt	3203/119/1419	0,0
			Mottaker	3203/79/716	1 137,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rødsåsen 3 A	Bolig	215,8	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	151,0	Rammetillatelse:	24.04.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	215,8	Igangset.till.:	24.02.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	19.05.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	215,8	Midl. brukstil.:	25.09.2015
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300432705			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		118,7		118,7				
H02			97,1		97,1				

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:	36,0	Rammetillatelse:	24.04.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.02.2015
Energikilde:		BRA annet:	32,3	Ferdigattest:	19.05.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	32,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300432706			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,3	32,3				

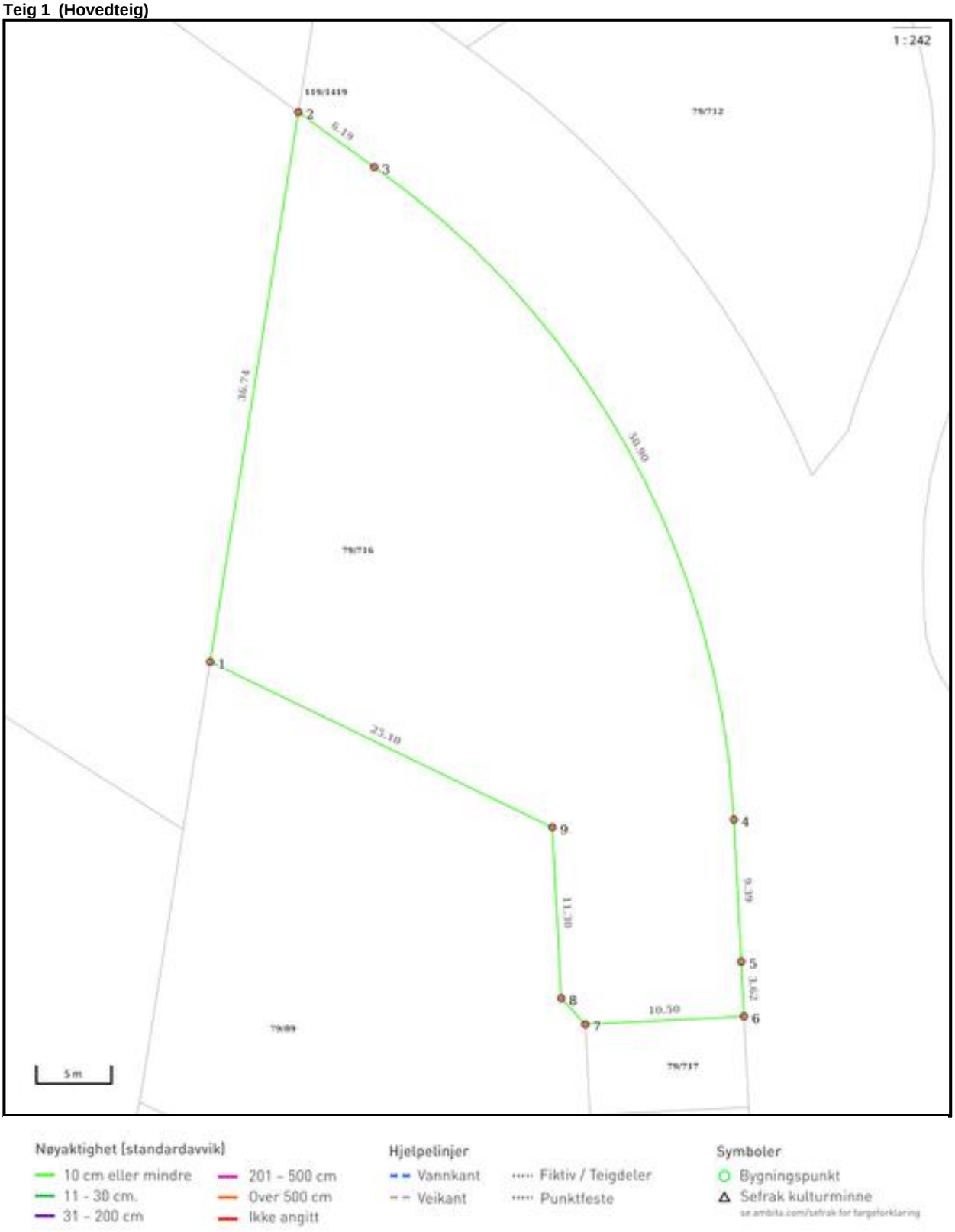
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 137,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 788,18	580 310,73	36,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 627 824,83	580 313,25	6,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 627 821,67	580 318,57	50,90m	Terrengmålt	10	56,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 627 780,94	580 346,11	9,39m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 627 771,65	580 347,45	3,62m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 627 768,07	580 347,96	10,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 627 766,59	580 337,56	2,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 627 768,16	580 335,83	11,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 627 779,34	580 334,22	25,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(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

Mesterbolig og Byggtjeneste AS
Vollenveien 184

1389 HEGGEDAL

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S15/992	GBNR 79/716 L33959/16	19.05.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/992.

79/716 Ferdigattest - Nybygg bolig og garasje
Rødsåsen 3A Tiltakshaver: Mesterbolig og Byggtjeneste AS

Asker kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.1.2016, samt bekreftelse på komplett søknad mottatt 19.5.2016.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

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

Mesterbolig og Byggtjeneste AS, Vollenveien 184, 1389 HEGGEDAL

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.

Utskriftsdato: 23.04.2026

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.**	79	**Bruksnr.**	716	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rødsåsen 3A, 1389 HEGGEDAL								

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	4 684,88 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	4 489,18 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/716
Adresse: Rødsåsen 3A
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



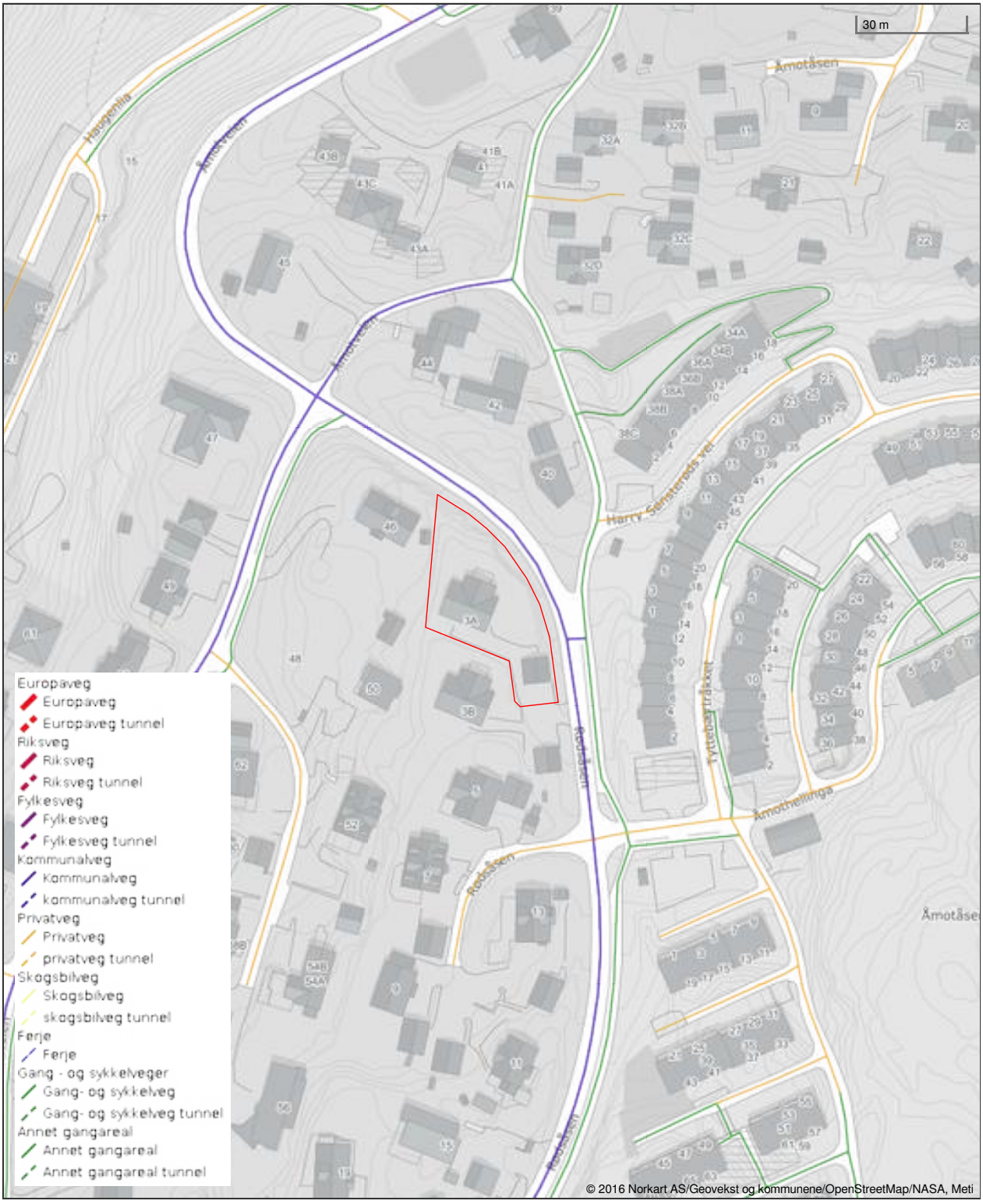
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 23.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/716//



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

Asker kommune

Ledningskart

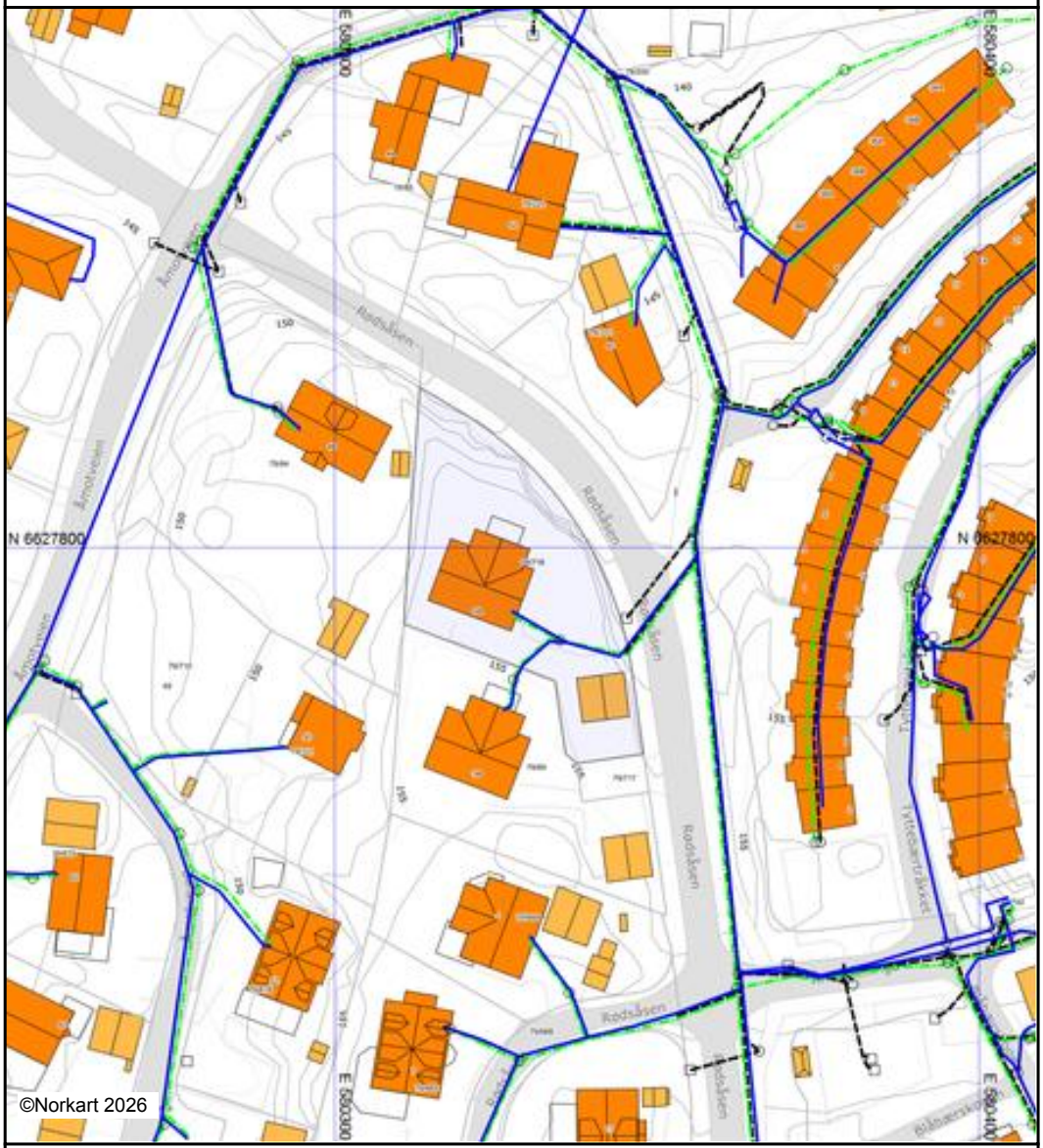
Eiendom: 79/716
Adresse: Rødsåsen 3A
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

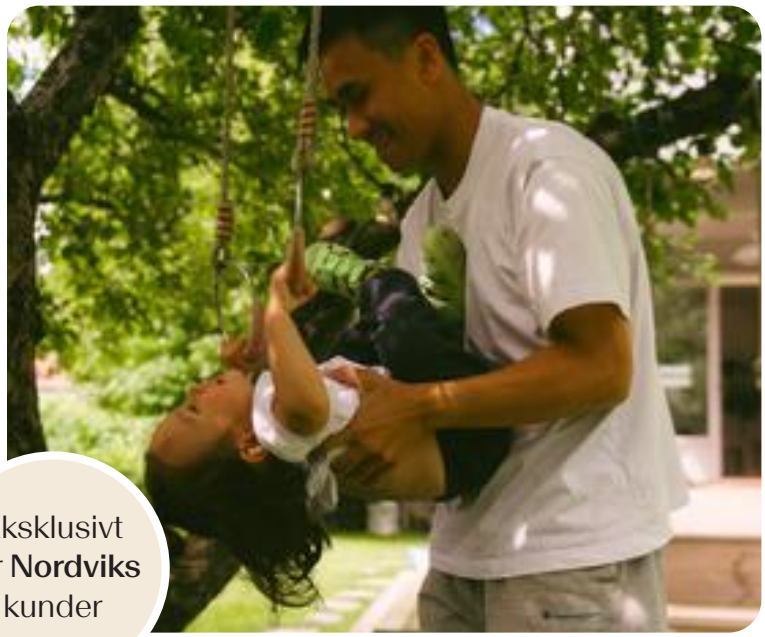


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0092/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rødsåsen 3A 1389 HEGGEDAL
Matrikkel: Gnr 79, bnr 716 / Gnr 79, bnr 717 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046