NORDVIK

Kongsskogen 77

5 soverom | 403 kvm | Enebolig med hybel



Velkommen til

Kongsskogen 77

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
40	Om boligen
56	Nabolagsprofil
58	Tilstandsrapport
94	Egenerklæringsskjema
102	Vedlegg
104	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026







Nøkkelinformasjon

Arkitekttegnet villa med særpreg på ca. 400 m² - 5 sov., 3 bad, 40 m² hybel, 4,32 m takhøyde, utsikt og sol fra morgen til kveld!

Prisantydning	**13 500 000,-**
Omkostninger	**338 590,-**
Totalpris	**13 838 590,-**
BRA-i	**403 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eiet**

Kort om boligen

På Kongsskogen bor man høyt og fritt i fredelige og barnevennlige omgivelser. Eiendommen har svært gode solforhold og vidstrakt utsikt i flere himmelretninger.

Boligen byr på 2 bad og 4 gode soverom – alle med egne garderoberom. Hovedsoverommet har eget bad og 2 garderoberom. De øvrige 3 soverommene har også hver sin hems.

Videre har boligen et stort og moderne kjøkken fra 2026, spisestue med utgang til stor terrasse og en særdeles flott stue med store vindusflater, moderne peis og imponerende takhøyde på opptil 4,32 meter. Herfra er det også utgang til en solrik takterrasse.

Del av underetasjen har godkjent hybel med egen inngang. Den 1,2 mål store eiendommen har vidstrakt utsikt, naturhage, romslig gårdsplass med frittliggende garasjer – dette er en bolig som må oppleves!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 148 kvm
Total BRA: 161 kvm

Kongsskogen 77
1. Etasje



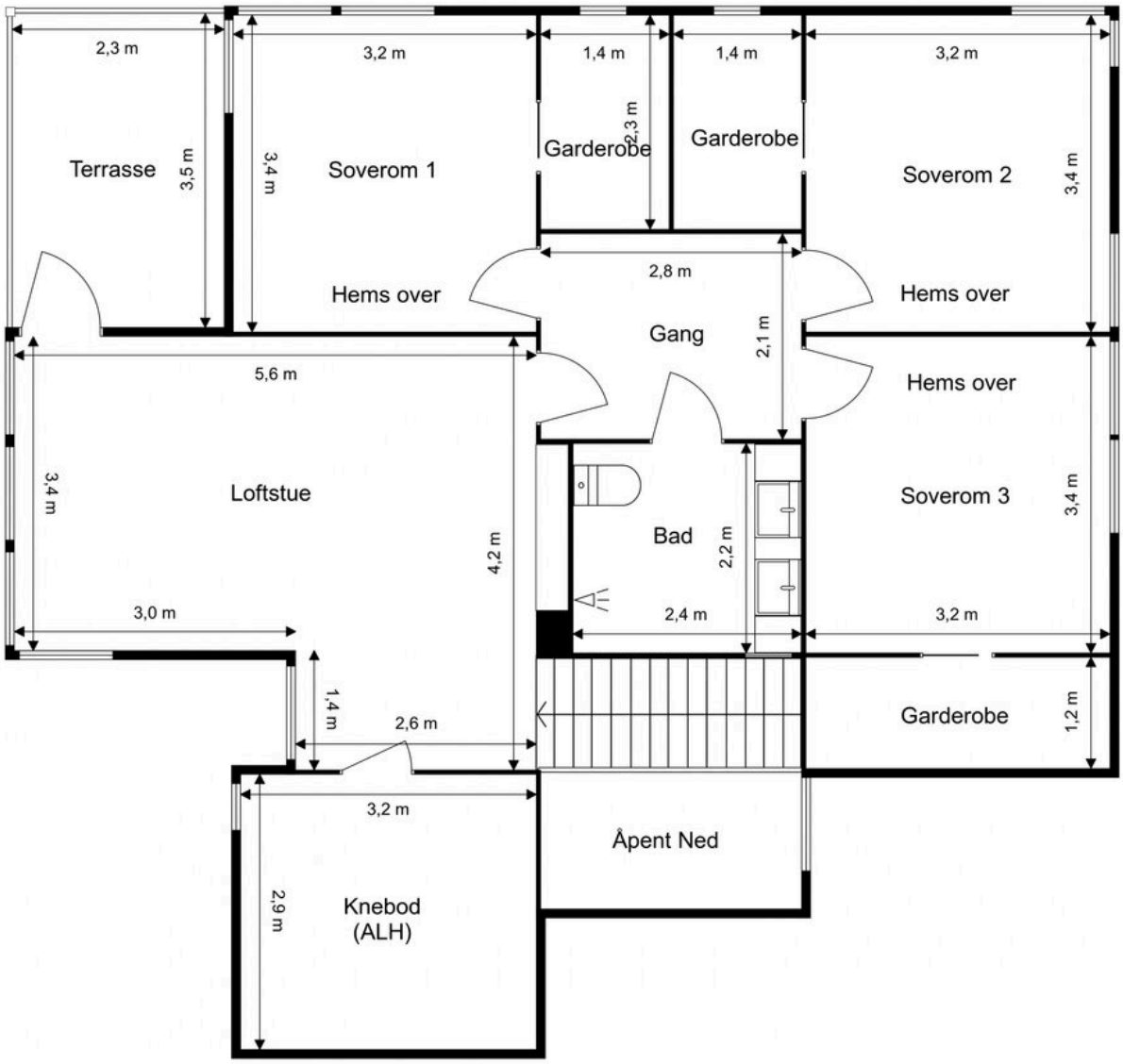
FIDENS

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

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Kongsskogen 77
2. Etasje



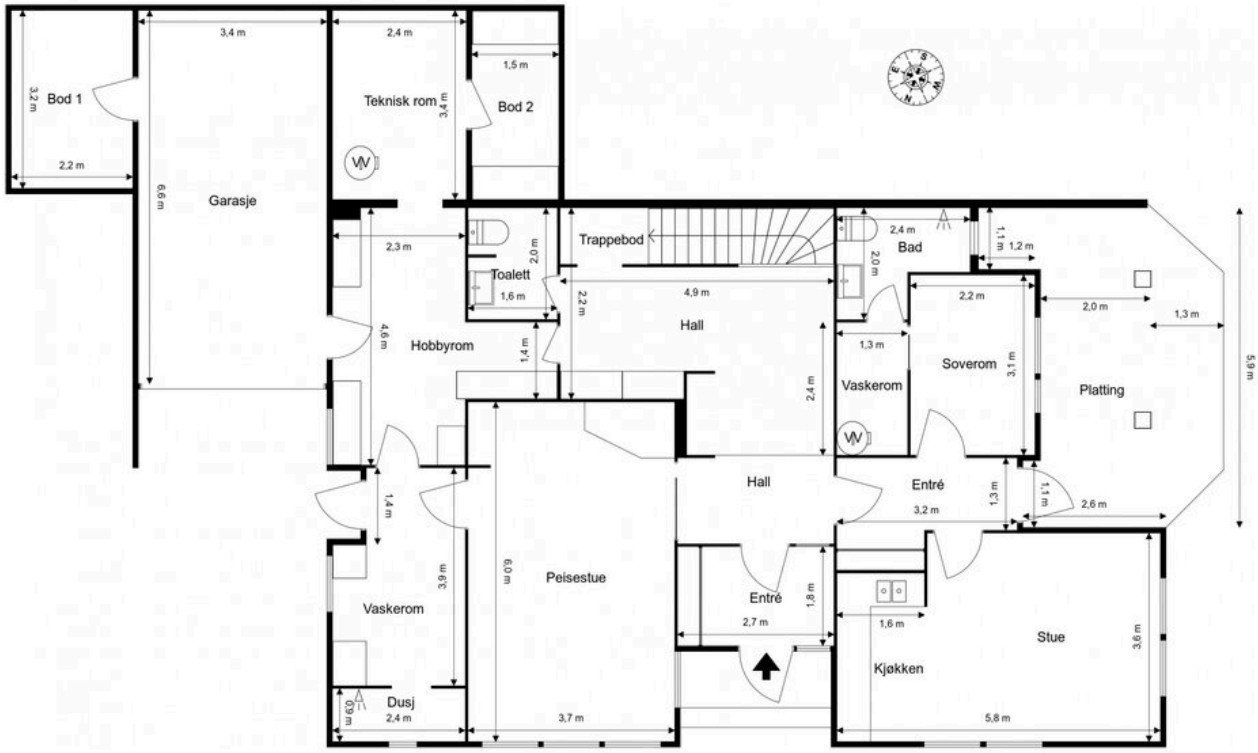
FIDENS

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.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 169 kvm
Total BRA: 169 kvm

Kongsskogen 77
Underetasje



FIDENS

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














































VAN GOGH IN SAINT-REMY AND AUVERS




























KH 76609











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0159/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kongsskogen 77, 1385 ASKER
Gnr 7, bnr 334 (ideell andel 1/1) / Gnr 7, bnr 346 (ideell andel 1/28) / Gnr 7, bnr 347 (ideell andel 1/28) / Gnr 7, bnr 348 (ideell andel 1/28) i Asker kommune

Selger
Birgit Skalleberg

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
358 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 858 290,- (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
1985

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 403 kvm
BRA-E: 81 kvm
Totalt BRA: 484 kvm
TBA: 76 kvm

Enebolig

1. etasje:
BRA-i: 148 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad, 2 garderober og trappebod.

BRA-e: 13 kvm. Utvendig bod ved terrassen.

Total BRA: 161 kvm.

TBA: 50 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Loftstue, 3 soverom, 3 garderober, bad og gang.

Total BRA: 86 kvm.

TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-i: 129 kvm. Entré, hall, peisestue, toalett, trappebod, vaskerom, hobbyrom, garasje, teknisk rom og 2 boder.

BRA-i: 40 kvm. Hybel: Entré, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bad.

Total BRA: 169 kvm.

TBA: 18 kvm.

Garasje
1. etasje: BRA-e: 33 kvm. Garasje med carport mot øst.
Total BRA: 33 kvm.

Carport
1. etasje: BRA-e: 35 kvm. Carport mot vest.
Total BRA: 35 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

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 fra Denis Muslimovic / Fidens, datert 09.07.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:1 og 2. etasje har et samlet gulvareal (GUA) på 293 kvm, hvorav 247 kvm er målbart areal (BRA) og 46 kvm er areal med lav himlingshøyde (ALH). Det er en knebod (bod bak knevegg) ved kjøkkenet. Det er 4 hemser og en knebod (bod bak knevegg) ved loftstue ifb. 2.etg.

Innhold

Høyt og fritt beliggende ved skogkanten finner du denne innholdsrike og særpregede villaen fra 1985.

Eiendommen byr på fantastisk utsikt i alle retninger, sol fra morgen til kveld og sjenerøse uteplasser. En sjelden bolig med spennende arkitektur, store rom og svært gode kvaliteter – perfekt for den som ønsker god plass, naturnære omgivelser og muligheten til å sette sitt eget preg.

Høydepunkter

- Arkitekttegnet og solid oppført villa fra 1985
- Imponerende boligareal på ca. 400 kvm
- Takhøyde opp mot 4,32 meter
- Hybel etablert i deler av underetasjen ca. 40 kvm
- Høyt og usjenert beliggende på en vakker utsiktstomt
- Spektakulær utsikt i flere retninger
- Svært gode solforhold fra morgen til solnedgang
- To takterrasser og en romslig hovedterrasse
- Innbydende hovedentré med fliser og gulvvarme
- Romslig hall med praktisk garderobesone
- Stor og luftig hovedstue med flott peis
- Sjenerøs takhøyde og store vindusflater
- Spisestue med direkte utgang til terrassen
- Egen stue med utgang til en av takterrassene
- Kjøkken med ny innredning fra 2026
- God plass til spisebord på kjøkkenet
- Loftstue med utgang til takterrasse
- Stemningsfull peisestue
- To bad, vaskerom og separat toalettrom
- Hovedsoverom med eget bad og to separate garderober
- Tre romslige soverom med tilhørende garderoberom i øverste etasje
- Hems tilknyttet samtlige av de tre soverommene
- Svært gode lagringsmuligheter i knekott, boder og hobbyrom
- Sikringsskap med automatsikringer
- 3-fase elektrisk anlegg i boligens hoveddel
- Rolige og tilbaketrukne omgivelser
- Stor gårdsplass med rikelig parkeringsplass
- Integrert garasje i underetasjen, carport og dobbel carport
- Frodig naturhage med plen og dekorative beplantninger
- Umiddelbar nærhet til skog, mark og flotte turområder
- Noe modernisering må påregnes – en spennende mulighet til å skape et helt unikt hjem!

Ditt nye hjem -rom for rom

Entré
Velkommen inn i en stor og innholdsrik enebolig med svært familievennlig planløsning og et samlet areal på drøye 400 kvm. Den arkitekttegnede boligen består av to bygninger over tre plan, som er føyd sammen. I deler av underetasjen er det etablert en hybel med egen inngang. Boligen kjennetegnes av gode vindusflater, sjenerøs takhøyde og solid materialvalg.

Hoveddelen har også inngang fra underetasjen, til en entré med terrakottafliser på gulv med gulvvarme, samt panelhimling og vegger i liggende panel. Fra hallen fører en tofløyet dør med glassfelt videre inn til en hall med samme materialvalg, integrert konsollbord i skifer med speil, og garderobedel med oppheng for tøy samt åpent trappekott for sko. I enden av hallen fører en trapp opp til første etasje, samt en dør inn til et toalettrom og et stort hobbyrom.

Stue og spisestue
Hovedstuen ligger i første etasje, tilknyttet kjøkkenet via dør og med åpning til en egen spisestue. Fra spisestuen er det utgang til den store, sydvestvendte terrassen der man kan spasere ut i hagen og videre til skogen. Spisestuen har fliser på gulvet, panelhimling, samt brystningspanel og lintapet på veggene.

Stuen har mønet himling som gir takhøyde opp til 4,3 meter, parkettgulv, tapetserte veggflater med bl.a stråtapet, og fantastiske vindusflater som stedvis går helt opp til taket. Herfra er det utgang til en takterrasse med vidstrakt utsikt. Stuens flotte størrelse gir god plass til flere møbelgrupper og en lekker peis med glass på tre sider danner et naturlig blikkfang i rommet.

Loftstue
Loftstuen fungerer som et naturlig samlingspunkt i andre etasje. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt, overbygd takterrasse på ca. 8 kvm og gode vindusflater gir rikelig med dagslys fra to sider. Takhøyden i loftstuen strekker seg til imponerende 4,389 meter og understreker den luftige følelsen. Rommet har parkettgulv, panelhimling og lyse veggflater med papirtapet fra Fardis og Sanderson, samt en plassbygd bokhylle og god plass til møblement.

Peisestue
Peisestuen ligger i underetasjen og har gode vindusflater mot nord og vest, samt mønet himling som gir en luftig følelse. Stuen har flislagt gulv med gulvvarme og hvitmalte murvegger, kombinert med stråtapet og panel. I hjørnet av rommet er det murt opp en peis i hvitmalt mur med topp i naturstein, for ekstra hygge og varme.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom med spiseplass og fikk en ny, moderne innredning fra Sigdal i 2026. Rommet har ekstra takhøyde i spisesonen, utgang til hagen og adkomst til en praktisk knebod. Rommet er utført med parkettgulv, vegger har malte overflater kombinert med papirtapet fra Sanderson på høy fondvegg.

Kjøkkeninnredningen er plassert i en praktisk L-form som bidrar til god arbeidsflyt og rikelig med skapplass. Innredningen har glatte, mosegrønne fronter med gripekant, beige fronter på overskap og benkeplate i 20 mm stein med underlimt vaskekum i brun kompositt fra Blanco med matchende blandebatteri.

Over benken er det to vinduer, fliser som backsplash og belysning under veggskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplassen og opplegg for integrert kjøl/frys.

Bad/wc/vaskerom
Hoveddelen har to bad, et separat toalettrom og et vaskerom. Hovedbadet i første etasje ligger i en praktisk suiteløsning med hovedsoverommet og to garderoberom. Badet har lyse mosaikkfliser på gulv med gulvvarme, matchende veggfliser, panel i taket og dagslys fra et vindu med ruglete glass.

Innredningen fra Arkipelag-serien til Gustavsberg består av to søyleservanter og trehvite servantskap, et stort servantspeil med sidebelysning, toalett, dusj og badekar.

Toalettrommet ligger i underetasjen, med adkomst fra hallen. Rommet er utført med blå fliser på gulv med gulvvarme, matchende fliser til brystningshøyde på veggen, kombinert med panel og fototapet med landskapsmotiv på øverste del av veggen og panel i himlingen. Rommet er innredet med en søyleservant og et toalett.

Bad 2
Badet i andre etasje har to søyleservanter, stort servantspeil med sidelys, et toalett og en åpen dusjnisje. Rommet er utført med lyse mosaikkfliser på gulvet, hvite fliser på veggene, gulvvarme og panelhimling.

Vaskerom
Vaskerommet ligger i underetasjen og har adkomst direkte fra gårdsplassen, samt fra peisestuen. Rommet har videre inngang til hobbyrom som fører videre inn i hallen. Vaskerommet er utført med malt gulv og vegger, samt mosaikkfliser på to vegger.

Her er det også trehvite skap, hyller, vaskekum i stål og oppheng til tøy. Innerste del av rommet har en flislagt dusjnisje og hele arealet har gulvvarme.

Soverom og garderobe
Hoveddelen har hele fire flotte soverom med gjennomtenkt plassering, god størrelse og smarte garderobeløsninger. Hovedsoverommet ligger i første etasje, i suite med eget bad og to garderoberom. Hovedsoverommet har parkettgulv, panelhimling, lintapet og fondvegg med tapet fra Laura Ashley.

De tre soverommene oppe har alle en god størrelse, gode vindusflater og eget garderoberom. Hvert rom har også stige til en koselig hems med ekstra boltreplass. Rommene er utført med lune vegg-til-vegg-tepper i ren ull. Et rom har tapet fra Sanderson med matchende gardiner, et har malt strietapet og ett har malte flater. Det er både loftstue og bad i etasjen, noe som får hele etasjen til å fremstå som en egen avdeling tilrettelagt for barn og ungdom.

Tilknyttet loftstuen er en knebod, og også en romslig bod oppunder taket med nedfellbar stige. På kjøkkenet er det en knebod og en trappebod for ekstra lagringsplass. I underetasjen er det lagringsplass i tre bodrom og på hobbyrommet. I tillegg er det en romslig utebod med inngang fra terrassen, og lagringsplass i garasjene.

Hybel
Hybelen i underetasjen har egen inngang via en markterrasse og er tilknyttet hoveddelen via en dør inn til hallen. Hybelen består av en romslig stue med åpen løsning til kjøkkenet, samt et soverom og et bad med dør inn til eget vaskerom. Entreen har flislagt gulv, vegger kledd i panel og pusset mur, samt panelhimling og åpen garderobeløsning.

Stuen har luftig takhøyde, gode vindusflater på to sider, panel på deler av veggene og terrakottafliser på gulv med gulvvarme. Kjøkkenet er plassert innerst i rommet og har fronter i heltre furu, kombinert med fliser over benken og

dobbel, heldekkende vaskekum i rustfritt stål.

Soverommet har fliser på gulvet, panel på vegger og himling, samt gode vindusflater mot markterrassen. Herfra er det adkomst til et flislagt bad og et vaskerom med flislagt gulv. Badet har gulvvarme, åpen dusj, servant og toalett.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Modernisering og påkostninger

2026:
- Ny kjøkkeninnredning
- Glass i et vindu skiftet ut.
- Installert fast tilkobling på varmtvannsbereder i bolig og i hybel.

2024:
- Nytt blandebatteri til badekar, nytt dusjbatteri.
- Ny reduksjonsventil og ny trykkmåler.

2020/2021:
- Glass i noen vinduer skiftet ut.

2018:
- Ny eikeparkett (inkl. kjøkken og foreldresoverom) og ny stråtapet.

2017:
- Ny peis.

Uteområdene

Høyt og fritt, nær toppen av Kongsskogen, ligger eiendommen på en utsiktstomt på drøye 1,2 mål. Tomten er terrassert med flere flate partier, plenarealer i ulike nivåer mot syd og øst, samt innslag av naturtomt og fjell. Støttemurer i betong og naturstein deler opp terrenget og skaper ulike soner rundt boligen. Beplantning med prydvekster, busker og trær gir et grønt og frodig preg, samtidig som vegetasjonen mot naboeiendommene bidrar til skjerming. Det er gangmulighet rundt hele boligen, og skogen ligger som nærmeste nabo mot øst.

Mellom boligen, garasjene og veien er det etablert en gruslagt gårdsplass med enkel adkomst og gode parkeringsmuligheter, også for gjester. Eiendommen ligger nær enden av en blindvei med lite gjennomgangstrafikk.

Hoveddelen av utearealene ligger mot øst og syd, og den høye plasseringen gir begrenset innsyn fra både vei og naboeiendommer. Boligen har flere uteplasser på ulike sider og nivåer, slik at man kan følge solen gjennom store deler av dagen. Fra 1. etasje er det utgang til en stor terrasse på ca. 42 kvm samt en takterrasse på ca. 8 kvm. Fra loftstuen i 2. etasje er det utgang til ytterligere en takterrasse på ca. 8 kvm. Hybelen i underetasjen disponerer en egen platting på ca. 18 kvm. Samlet terrasse- og balkongareal (TBA) er ca. 76 kvm.

Eiendommen har svært gode solforhold. Sommerstid er det opplyst om sol fra tidlig morgen til sen kveld. Terrassen i 2. etasje har opplyst sol fra ca. kl. 09.30 til 20.30, med sol både tidligere og senere på det tilstøtende plenarealet. En av de øvrige terrassene har morgensol fra ca. kl. 07.30 til 10.00, mens takterrassen over inngangspartiet har morgensol fra ca. kl. 04.00–07.00 og kveldssol fra ca. kl. 18.00 frem til solnedgang. Midtsommers er solnedgang opplyst å være rundt kl. 22.15. Vinterstid er det hovedsakelig sol midt på dagen.

Den høye beliggenheten byr på vidstrakt utsikt i flere himmelretninger. Mot nord er det utsyn mot deler av Oslo vest og Bærum, med Holmenkollbakken og Tryvann i det fjerne, samt Asker kirke og Skaugum. Mot nordøst sees Vardåsen, mens det mot øst er utsyn over skogsområdene mellom Vardåsen og Dikemark. Fra 2. etasje er det også opplyst om sjøglimt i retning Fornebu. Mot syd strekker utsikten seg mot åsene i retning Lier og Drammen, mens man mot vest ser over villabebyggelsen på Kongsskogen og videre mot Vestmarka.

Parkering
Det er parkering i integrert garasje, i en frittstående garasje med carport og i en dobbel carport. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på den grusede gårdsplassen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er mulighet for lading av elbil via stikkontakt.

Selger forteller

Selger trekker frem den gode plassen og de gode oppbevaringsmulighetene i boligen, samt utsikten fra kjøkkenet og de øvrige vinduene, som gir en følelse av luft og ro uansett hvor i huset man oppholder seg.

Boligen ligger skjermet til, uten innsyn fra verken terrasse eller hage, noe som gir en privat uteplass. Høy takhøyde og utsikt fra sofaen i hovedstuen, opp og ned trappen, fremheves som en spesielt trivelig plass.

Boligen har flere soner å oppholde seg i, slik at man kan trekke seg tilbake med en bok samtidig som man er i nærheten av resten av familien. De romslige rommene har gjort boligen behagelig å bo i, og den har holdt seg moderne gjennom mange år.

Nærmeste nabo er skogen, uten gjenboere, samtidig som det er en drøy halvtime inn til Oslo.

Naboene beskrives som vennlige og engasjerte i hverandre, og det er etablert gode vennskap i nabolaget. Barna har funnet lekekamerater blant naboene, og en yngre generasjon er nå på vei inn med nye barn som blir kjent og går på skole sammen. Skolene i nærområdet har godt omdømme.

Det arrangeres dugnad høst og vår med container i gaten og sosialt samvær i etterkant, og naboene bidrar til fellesskapet ved å holde busker og lekeplasser i orden. Området preges av ro og en felles interesse for å holde nærmiljøet pent, og det har vært vanlig å stille opp som barnevakt for hverandre på tvers av husstandene.

I nærområdet trekkes stien til Oppsjø frem som et populært turmål, med mulighet for bading om sommeren.

Det finnes også skogssti til Borgen. Om vinteren er det kort vei på ski til Oppsjø eller Kjekstadmarka, og en kort kjøretur til Semsvannet eller Sollihøgda gir gode muligheter for langrennsturer og gåturer.

Området har en god blanding av innflyttere og de som har vokst opp der og ønsker å bli boende når de selv stifter familie. Asker sentrum ligger noen minutter unna med bil eller buss, og er også en fin gåtur, med butikker, kaféer, restauranter og treningssentre som gjør sentrum til et naturlig møtested for både unge og voksne.

De mest brukte turene i området er turen til Oppsjø for bading, alene eller sammen med venner og familie, med mulighet for grilling, samt langrennsløypene i Kjekstadmarka, ved Sollihøgda og Semsvannet, og turstiene i alle retninger som gir gode muligheter for lengre turer når skisesongen er over.

Ditt nye nabolag?

Eiendommen ligger i et stille, naturskjønt og barnevennlig boligområde på Vardåsen/Kongsskogen i Asker kommune. Her bor du tilbaketrukket, med skogen og marka som nærmeste nabo og helårs turmuligheter rett utenfor døren. Det rolige trafikkbildet og den naturnære beliggenheten gir trygge omgivelser for både store og små, samtidig som det er kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

I nærområdet finner du de idylliske Dikemarksvannene, som byr på vakre turstier og flere hyggelige badeplasser om sommeren. Verkensvannet har blant annet sandvolleyballbane, mens Ulvenvannet kan friste med badestrand, badeflåte og toalett. Her finnes både populære møteplasser og små, usjenerte perler for deg som ønsker å nyte naturen i fred og ro. Når vinteren kommer, kjøres det opp milevis med preparerte skiløyper som strekker seg videre innover Kjekstadmarka – til stor glede for både store og små skientusiaster.

For den aktive familien er det kort vei til Dikemark idrettsanlegg, kun ca. 4 minutter med bil eller 14 minutter på sykkel fra boligen. Her finner du blant annet fotballbane, lysløype og klubbhus, og Dikemark Idrettsforening har et bredt aktivitetstilbud for barn og voksne. I tillegg til fotball og ski tilbys blant annet aerobic, allidrett for de yngste samt sykling og innebandy. Området byr også på lekeplasser og skøytebane, og gjennom året arrangeres ulike aktiviteter som samler barn og familier til lek og idrett.

Til tross for den landlige og rolige beliggenheten er hverdagsfasilitetene lett tilgjengelige. Det er kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser. Med enkel påkjøring til E18 er det samtidig smidig å komme seg videre, og både Heggedal, Asker sentrum og Liertoppen nås på kort tid med bil. Asker sentrum byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet Trekanten kjøpesenter, kulturhus, bibliotek og kino, mens Sandvika og Oslo ligger godt innenfor rekkevidde for større shopping- og kulturopplevelser.

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

Fra nærområdet er det god tilgang på offentlig kommunikasjon med to busslinjer (71-bussen og 280-bussen) som gir mange avganger pr. time til Asker sentrum. Fra Asker er det hyppige avganger med tog videre mot Oslo og Drammen. Nærmeste bussholdeplass er Sportsstuen, som ligger ca 450 meter fra boligen. Ved å benytte bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Asker, 13 min til Sandvika, 18 min til Drammen og 28 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det ca. 650 meter til Vardåsen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det rundt 2,6 km til Borgen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Bebyggelse
Nabolaget består hovedsakelig av frittliggende eneboligbebyggelse.

Skoler og barnehager
Vardåsen Barnehage SA
Trollstua barnehage
Brendsrud barnehage

Vardåsen barneskole
Borgen ungdomsskole
Asker International school

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

Øvrig informasjon

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Alle våtrom er fra byggeåret 1985.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peis i stuen fra byggeåret erstattet med Nordpeis Monaco i 2017. Montert av huseier og kontrollert etterpå av fagperson. Sjekkliste og bekreftelse på utført kontroll av ildstedsmontering ble sendt til Asker kommune på mail.
Tak: Hadde en lokal lekkasje ved pipe for mange år siden. Utbedret av fagmann og av eier. Ingen lekkasje siden.
Terrassedør: Gjort om fra skyvedør til vanlig dør på hovedterrassen for mange år siden.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Ingen drenering etter byggeår har vært nødvendig. Boligen er bygget på renskurt fjell. Drenering er stein, pukk, grus langs grunnmuren.

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.
Eventuell kommentar: Boligen er lik som i byggeåret 1985. Ingen endringer.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Den ble gjennomført for noen år siden. Ingen radon funnet. Vi har papirer på det.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Ingen lekkasje, råte, lukt eller soppskader på bad/vaskerom. Baderommene er fra byggeåret. Badet innenfor foreldresoverommet har fått TG3.
Eiendomsmegler var her mens fagmann var på befaring på badet pga maur. Fagmann sa at det som badet trenger, er totaloppussing.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei.
Eventuell kommentar: Ingen problemer som vi kjenner til. Ildstedene er i bruk hele året. Kontroll utført av feier ihht Asker
kommunes bestemmelser.

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.
Eventuell kommentar: Dreneringen fungerer utmerket. Underetasjen er helt tørr og uten lukt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Vinduer: Noen glass er punktert i dag. Eier har tidligere brukt glassmester i Asker til å skifte ut glass i noen vinduer. Det er 2 lister på vindusiden utendørs som har råte nederst fordi den er for nærme vannbordet. Anbefales å erstatte listen med en ny. Ikke synlig.
Terrasse: Gulv er fra byggeåret. Fungerer, men har slitasje fra vær og vind. Fasade: 4 veggbord på takterassen trenger å skiftes pga råte. Ikke synlig.

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: Maur om våren på badet i 1. etg, de siste årene. Badet er fra byggeåret og trenger totaloppussing.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja.
Beskriv: Boligen er delt i to enheter, hovedleilighet og hybelleilighet. Det går frem av alle papirer fra det offentlige. Egen inngang og alt på bakkeplan.

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?
Arealoppmåling av boligen og garasjene er utført av takstmann juli 2026. Vil legges ved salgsoppgaven.

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.
Eventuell kommentar: Rolig nabolag i enden av blindvei.

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Eneboligen er oppført over underetasje og to etasjer, med hybel i underetasjen. Boligen er fundamentert på fjell. Grunnmuren består av støpt betong og Leca, og betongvegger i full etasjehøyde er opplyst isolert innvendig med ca. 10 cm isolasjon. Gulvet i underetasjen er støpt på grunn og isolert.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk og lettklinkerblokker, med utvendig trekledning. Taket er utført som saltak med bordtak, papp, lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløp er i lakkert stål.

Etasjeskillene består av en kombinasjon av trebjelkelag og Leca-plank. Over utleiedelen er det lagt Leca-plank med hensyn til redusert lydgjennomgang mellom utleiedelen og hoveddelen. Gulvet i spisestuen er også utført med Leca-plank og flislagt overflate.

Innvendige gulv består hovedsakelig av parkett, fliser og tepper. Vegg- og himlingsflater består blant annet av trepanel, malte eller tapetserte gipsplater og malt Leca. Vinduer har i hovedsak 3-lags isolerglass, med enkelte vinduer med 2-lags isolerglass. Innvendige trapper er utført som tette tretrapper med rekkverk i tre.

Det er integrert garasje i underetasjen med tofløyet garasjeport i tre med manuell åpning.

Garasje/carport
Frittstående garasje har grunnmur av Leca fundamentert på fjell, med yttervegger i bindingsverk og trekledning. Gulvet er utført som plate på mark. Bygningen har saltak tekket med betongtakstein og takrenner i lakkert stål. Garasjeporten er i tre med manuell åpning. Innenfor porten er det en bilplass. Det er egen dør på venstre side med ekstra lagringsplass på langsiden. Den andre halvparten av garasjen på høyre side er utført som carport.

Carport
Carporten har samme utførelse som garasjen. Den har to biloppstillingsplasser og det er ekstra lagringsplass på høyre side.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.
Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 7
TG-2: 17
TG-3: 7
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG3:
Terrengforhold:
Terrenget er flatt eller har fall inn mot boligen, med utilstrekkelig fall bort fra bygningen og risiko for vannansamlinger inn mot boligen.
Kostnadsestimat: kr 20 000 - 100 000,-

Vinduer og dører:
Det er registrert flere punkterte glass, værslitte karmer, råteskader og sprekker i omramming, samt avvik ved beslag og vannbord. Vinduer og dører har i tillegg høy alder og harde/slitte tettelister.
Kostnadsestimat: over kr 500 000,-

Bad i 2. etasje:
Våtrommet mangler tilfredsstillende tettesjikt og har behov for totalrenovering.
Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-

Masterbad i 1. etasje:
Det er påvist forhøyet fuktnivå i vegg ved dusjnisjen, med risiko for fuktskader. Badet har behov for totalrenovering.
Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-

Vaskerom i underetasje:
Våtrommet mangler tilfredsstillende tettesjikt og har behov for totalrenovering.
Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-

Hybelbad:
Våtrommet mangler tilfredsstillende tettesjikt og har behov for totalrenovering.
Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-

Teknisk rom i underetasje:
Gulvet har sprekker og skader i overflaten og anses ikke som vanntett. Gulv og sluk må oppgraderes for å sikre rommet mot lekkasjevann.
Kostnadsestimat: kr 20 000 - 100 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
Fuktsikring og drenering:
Fuktsikringen av grunnmuren har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader.

Grunnmur og fundament:
Det er registrert skade på overflaten og sprekk i grunnmuren.

Balkong, terrasse og platting:
Det er registrert lokale skader i tekkingen og utilstrekkelig tilslutning ved detaljer som oppkanter og rekkverk.

Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt.

Yttervegg og fasade:
Det er registrert råteskader i kledningen, manglende lufting bak kledningen og liten eller ingen lufting i nedre kant.

Renner og nedløp:
Det er registrert skader/frostskader i nedløp.

Taktekking:
Taket har mosegroing og enkelte knekte takstein. Taktekkingens alder gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Kjøkken hybel, overflater og innredning:
Det er registrert skade etter tidligere fukt/lekkasje.

Kjøkken hybel, avtrekk:
Kjøkkenet har naturlig avtrekk, som vurderes som en utilstrekkelig løsning.

Toalettrom:
Det er påvist utilfredsstillende tilluft. Rommet har kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon.

Avløpsrør:
Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Vannledninger:
Vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Eier har opplyst at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

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

Varmtvannsbereder, hybel:
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Ventilasjon:
Det mangler luftespalter ved innerdører.

Garasje:
Det er registrert mosegroing på tak og værslitasje på garasjeporten. Taktekkingens alder gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Carport:
Det er registrert mosegroing på taket, og taktekkingens alder gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende forhold:
- Rekkverk ved innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger og utforming, og innebærer økt risiko for fallulykker.
- Rekkverk på terrasser tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og utforming.
- Brannslukningsapparatet er fra 2009.
- Det mangler snøfangere på takflater hvor det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti og oppholdsarealer.
- Det mangler egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring ved støttemur/skråning i hagen mot øst.
- Det er ikke montert komfyrvakt i forbindelse med nytt kjøkken fra 2026.
- Det er registrert løse biter av knekt takstein nær takfot, som kan falle ned og medføre fare for personskade.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Komfyr, kjøleskap og fryseboks.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebord.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang.

Vaskerommet i hybelen er byggemeldt som kott. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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 oppvarmes elektrisk med gulvvarme og panelovner, supplert med lukket peis i hovedstuen og lukket peis i peisestuen. Det er elektriske varmekabler med separat termostatstyring i store deler av underetasjen, herunder vindfang, garderobe, stue og bad i hybelen, peisestue, vaskerom, verksted, WC og hobbyrom. I tillegg er det varmekabler i spisestue og bad i 1. etasje samt bad i 2. etasje. Flere rom har fastmonterte, termostatstyrte elektriske ovner.

Hybelen har separat elektrisk anlegg med eget sikringsskap og strømmåler. Hoveddelen har 3-fase anlegg, mens hybelen har 1-fase. Anlegget har automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett, med unntak av garasjene samt enkelte boder og sekundærrom. Det foreligger dokumentasjon på gjennomført elkontroll/elsjekk, datert 23.02.2018 og utført av EL-Sjekk AS.

Boligen har downlights i flere rom, utvendige stikkontakter og utvendig belysning ved blant annet inngangspartiene og flere av uteplassene. Utelampen ved hovedinngangen styres av skumringsbryter.

Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Hoveddelen har varmtvannsbereder på ca. 300 liter, mens hybelen har egen varmtvannsbereder fra 2009 på ca. 200 liter.

I 2024 ble det utført diverse arbeider på vanninstallasjonene, herunder arbeider med blandebatterier og dusjbatterier samt reduksjonsventil og trykkmåler.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 36 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 33 552,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Velavgift
Kr 500,- pr. år
Kongsskogen vel

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

- Årlig bygningsforsikring, Gjensidige, polise/avtale-nummer 76847110. kr 14.300,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1.389,- pr mnd.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: ca. kr 4.000,-pr. år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 682 829,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 689 756,- pr. 2024

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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har skjult ledningsnett for TV- og teleuttak i flere rom, herunder stuer, kjøkken og TV-stue. Det er etablert kabel-TV fra Get, samt uttak for internett/data fra Telenor i TV-stuen.

Tomt

Tomtestørrelse: 1 217 kvm (Eiertomt)

Det medfølger en ideell andel på 1/28 i tre realsameier som er regulert til felles leke- og naturområder. Arealene er felles for 28 eiendommer i området og kan kun overdras sammen med den enkelte boligeiendom. Andelene har således ingen selvstendig omsetningsverdi.

- Gnr. 7, bnr. 346: Regulert til felles lek og naturområde. Ligger mellom Kongsskogen 50 og 52.
- Gnr. 7, bnr. 347: Regulert til felles lek og naturområde. Ligger mellom Kongsskogen 67 og 69.
- Gnr. 7, bnr. 348: Regulert til felles lek og naturområde. Strekker seg fra Kongsskogen 77 til 98.

Gnr. 7, bnr. 348 ligger direkte øst for eiendommen, og eiendommens østgrense grenser mot dette arealet. Området er regulert til felles lek og naturområde. Øst for lekearealet faller terrenget bratt nedover.

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

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

Radonmåling
Har hatt utført radonmåling med jevne mellomrom, senest for noen år siden. Ingen radon er påvist.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bolighus m/hybel, datert 18.11.1993.

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 godkjente byggetegninger, datert 27.08.1984. Det er noen få avvik fra opprinnelige tegninger i underetasjen og dagens bruk.

Vaskerommet i hybelen er byggemeldt som kott. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Teknisk rom og bod fremgår ikke av boligens opprinnelige/godkjente tegninger. Arealene er senere etablert ved utgraving under terreng og utvidelse av bygningen. Tiltaket antas å være søknadspliktig, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller 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
Adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplanen «Drengsrud V» (plan-ID 022030D), som trådte i kraft 06.10.1983, med et delareal på 1 217 kvm.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035, hvor den ligger innenfor område #8 Nullvekst nord med et delareal på 1 217 kvm og bestemmelser knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Nabovarsel
Selger har mottatt nabovarsel vedrørende en byggesak fra Kongsskogen 100. Naboeiendommen ligger såpass langt unna at selger ikke har innsyn til verken hus eller tomt. Selger kjenner ikke til andre planer eller endringer hos naboer eller i nærområdet som kan ha betydning for eiendommen.

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.

Det medfølger andel i tre realsameier. Sammen med boligeiendommen utgjør arealet over 2 mål. Kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:
04.10.1984 - Dokumentnr: 27244 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Meglers kommentar: Erklæring om private felles vann- og kloakkledninger for gnr. 7, bnr. 334. Asker vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å avstenge og forsegle fellesanleggets hovedstoppekran og eiendommens egen stoppekran ved behov. Eier er forpliktet til i fellesskap med de øvrige eiendommene å reparere og vedlikeholde de felles ledningene, og har gitt fellesskapet rett til å ha liggende felles- og enkeltledninger på eiendommen med tillatelse til nødvendig reparasjon og tilsyn.

10.10.1984 - Dokumentnr: 27764 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Meglers kommentar: Skjøtet gjelder overdragelse av parsellen som senere fikk gnr. 7, bnr. 334. Det følger enkelte bestemmelser med eiendommen: tomten kan kun bebygges med enebolig, og virksomhet som medfører støy, støv, røyk eller lukt er ikke tillatt. Videre gjelder gjerdeplikt mot Drengsrud, samt at Asker kommune har rett til å anlegge og reparere vann-, kloakk-, telefon- og elektriske ledninger i utparselleringsfeltet.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,68% av salgssum – estimert til kr. 91 125,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (max 3 visning) kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Samarbeid skribent kr. 3 745,-

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 18. august 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 970 98 060

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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











Kongsskogen 77

Nabolaget Kongsskogen/Drengsrudhagen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	**7 min** 0.6 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	**4 min** 2.2 km
Asker International School (1-... 626 elever, 30 klasser	**5 min** 2.6 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	**6 min** 2.9 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 301 elever, 19 klasser	**10 min** 4.5 km
Asker videregående skole 486 elever	**9 min** 4.2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**11 min** 4.9 km

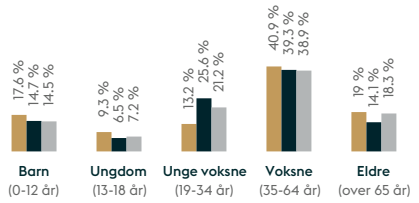
Offentlig transport

Vardåsen skole Linje 291	**6 min** 0.5 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	**8 min** 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**27 min** 27.2 km
Oslo Gardermoen	**58 min**

Barnehager

Vardåsen barnehage (1-5 år) 65 barn	**5 min** 0.5 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 64 barn	**13 min** 1 km
Brendsrud barnehage (1-6 år) 42 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsskogen/Drengsrudhagen	685..	253
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vardåsen Vel Sandvolleyballban...	6 min
Vardåsen skole	8 min
EVO Asker Sentrum	8 min
Actic Liertoppen	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 88/100



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


VARDÅSEN
SKOLE




hår
CAOZ
Sale
ASK

Kongsskogen 77
1385 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1986
Enebolig BRA:	416 m^2
Enebolig BRA-i:	403 m^2
Sum alle bygg BRA:	484 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	403 m^2
Rapportdato:	9.7.2026 (Gyldig til 9.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	17	7	0

Supertakst

GNR: 7 BNR: 334

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

post@lundentakst.no
48865118

Kongsskogen 77
1385 Asker

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Pga. registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- muligheter for vannansamlinger inn mot bolig - flatt terreng eller fall inn mot boligen - ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Vinduer og dører	- punktert glass (flere enn 3 stk) - værslitte karmer med behov for vedlikehold - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord - råteskader og sprekker i omrammingen - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid - harde og slitte tettelister
Våtrom: Bad 2.etg -	manglende tettesjikt
Våtrom: Masterbad i 1.etg -	- påvist forhøyet fuktnivå med risiko for skade, men ikke konstatert fuktskade
Våtrom: Vaskerom i U-etg. -	manglende tettesjikt
Våtrom: Hybel bad -	manglende tettesjikt
Våtrom: Teknisk rom i U-etg. -	manglende tettesjikt

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Grunnmur og fundament	- skade på overflate og sprekk i grunnmuren
Balkong, terrasse, platting	- lokale skader i tekkingen - utilstrekkelig tilslutning mot detaljer (oppkanter/rekkverk) - tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Yttervegg og fasade	- råteskader i kledning - manglende lufting bak kledningen - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Renner og nedløp	- skader/frostskader i nedløp
Taktekking	- mosegrodd - enkelte knekte takstein - bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken: Hybel - Overflater og innredning	- skade etter tidligere fukt/lekkasje
Kjøkken: Hybel - Trekk	- naturlig avtrekk, utilstrekkelig løsning
Toalettrom	- påvist utilfredsstillende tilluft - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder: Hybel	- bereder er ikke lekkasjesikret
Ventilasjon	- manglende luftespalter ved innerdører
Garasje	- Mosegroing på tak - Værslitasje på garasjeport - Alder på taktekkingen
Carport	- Mosegroing på tak - Alder på taktekkingen

Lovlighet / HMS

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

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, grunnet for lav rekkverkshøyde og for store åpninger mellom spiler, samt horisontale spiler som det er lett å klatre i. Avvikene medfører økt risiko for fallulykker med personskader som følge.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger i og utforming av rekkverk. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrassene er utført i henhold til krav som gjaldt på tidspunktet rekkverket ble montert, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og utforming av rekkverket.
For lav rekkverkshøyde og store åpninger i rekkverket gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Det anbefales å øke høyden på rekkverket til 1,0m slik det er dagens krav til rekkverk i dette tilfelle, samt utforme det slik at det ikke er lett å klatre i.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Brannslukningsapparatet er fra 2009

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

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

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn.
Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.
Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Rekkverk ved støttemur/ skråning i hagen mot øst mangler

Det er ikke etablert rekkverk eller annen sikring på støttemur med fallhøyde som tilsier behov for sikring. Det foreligger økt risiko for fall og personskade.
Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko for fallulykker.

Komfyrvakt

Komfyrvakt er ikke montert i forbindelse med installering av nytt kjøkken i 2026, noe som er krav til.
Det anbefales å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

Løse biter av knekt takstein på hustak

Det er registrert løse biter av knekt takstein nærme takfot. Slike biter kan falle ned og forårsake personskade.
Det anbefales å fjerne slike gjenstander fra taket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.7.2026	**9.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Birgit Skalleberg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Britt Skalleberg Kvåle**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Denis har ingeniørbakgrunn med utdannelse fra Oslo Ingeniørhøgskolen og Universitetet i Ås NMBU. Han har lang erfaring fra byggebransjen og har jobbet med prosjektering og utførelse av bygninger, tilstandsanalyser, byggesaker, prosjektledelse m.m. Denis har ledet flere både private og offentlige prosjekter som boligbygg, barnehager, skoler, museer, etc.

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 hybel og med tilleggsbygg som garasje og carport.
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 byggesøknadstidspunktet).
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:	**Kongsskogen 77, 1385 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**7**	Bruksnr:	**334**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1986** - Tatt i bruk						

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig
Enebolig med hybel i U-etg. er oppført i 2 etasjer over Underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og isolert på innsiden med 10cm isopor. Gulv i underetasjen er støpt gulv på grunn, isolert med 10cm stiropor. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og i lettklinkerblokker, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Takrenner i lakkert stål. Etasjeskille er en kombinasjon av Leca-plank og trebjelkelag. Over utleieenheten er det lagt Leca-plank mtp. redusert lydtransmisjon. Gulv i spisestue er leca-plank og gulvet er flislagt. Vinduer er i hovedsak med 3-lags isolerglass og enkelte vinduer med 2-lags isolerglass. Innvendige trapper er tette tretrapper med rekkverk også i tre.
Det er etablert en innvendig garasje i underetasje med 2-fløyet garasjeport i tre med manuell åpning.

Garasje
Grunnmur er oppført i Leca.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende kledning. Gulvet er plate på mark. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Takrenner i lakkert stål. Det er en manuell garasjeporter i tre. Halvparten av garsjebygget er utført som carport.

Carport
Grunnmur er oppført i Leca.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende kledning. Gulvet er i grus. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Takrenner i lakkert stål. Det er åpen lagringsplass i deler av carport, side mot vei.

Støttemurer
Det er registrert en støttemurer i betong og stablemur i naturstein på tomta.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Nytt kjøkken i 1.etg.	Ja
2024	Div. arbeider på vanninstallasjoner, som blandebatterier og dusjbatterier, reduksjonsventil og trykkmåler.	Ja
1989	Oppføring av garasje og carport	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	416	403	13	0	76
Garasje	33	0	33	0	0
Carport	35	0	35	0	0
Totalt m²	**484**	**403**	**81**	**0**	**76**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**86**	**86** Romfordeling: Loftstue, 3 soverom, 3 garderober, bad og gang. NB! Det er 4 hems og en knebod (bod bak knevegg) ved loftstue ifb. 2.etg. Disse arealene faller under ALH.	**0**	**0**	**8**
1. etasje	**161**	**148** Romfordeling: Stue, spisestue, kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad, 2 garderober, trappebod. NB! Det er en knebod (bod bak knevegg) ved kjøkkenet. Dette arealet faller under ALH.	**13** Romfordeling: Utvendig bod ved terrassen.	**0**	**50**
U. etasje	**129**	**129** Romfordeling: Entre, hall, peisestue, toalett, trappebod, vaskerom, hobbyrom, garasje, teknisk rom og 2 boder.	**0**	**0**	**0**
U. etasje. Hybel	**40**	**40** Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bad.	**0**	**0**	**18**
Totalt m²	**416**	**403**	**13**	**0**	**76**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	126	86	40
1. etasje	167	161	6
Totalt m²	**293**	**247**	**46**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**33**	**0**	**33** Romfordeling: Garasje med carport mot Øst	**0**	**0**
Totalt m²	**33**	**0**	**33**	**0**	**0**

Bygning: Carport

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**35**	**0**	**35** Romfordeling: Carport mot vest	**0**	**0**
Totalt m²	**35**	**0**	**35**	**0**	**0**

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.
Tomten er på ca. 1217 m2. Informasjon er hentet fra matrikkel og opplyst av eier.
Det er etablert gårdsplass og det er lagt grus på gårdsplassen. Det er mulighet for parkering på gårdsplassen.
Tomten er terrassert med flate partier. Deler av tomt er naturtomt.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Det er en støttemur i betong som forlengelse av grunnmuren mot sydvest under terrassen. På siden mot nordøst er det satt opp en stablemur i naturstein/ sprengstein.

Oppsummering — **TG-1**

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Grunnmursplate/ knasteplate og dreneringen er 42 år og har passert tiltenkt brukstid.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er oppført med grunnmur og rom under terreng, og drenering samt fuktsikring av grunnmuren er fra opprinnelig byggeår i 1986. Grunnmursplate/knasteplate og drenering har med sine 42 år passert forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for skader og følgeskader. Ved innvendig inspeksjon er det ikke registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. På grunn av alderen bør det påregnes utbedring av drenering og fuktsikring på sikt, da manglende funksjon over tid kan gi fuktinntrengning i konstruksjon under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. Bortledning av overflatevann og takvann bort fra grunnmuren og påmontering av kantlist over knasteplater, kan være et effektivt tiltak for å redusere påtrykk og forlenge brukstiden til fuktsikringen.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje, Ringmur**
Type byggegrunn	**Fjell, Pukk/stein**

Det er synlig fjell i dagen.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skade på overflate

Beskrivelse:
Det er registrert vertikal sprekk på grunnmuren og avskaling av puss på ringmuren.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert en vertikal sprekk på grunnmuren og avskaling av puss på ringmuren. Sprekk i grunnmuren antas ikke av konstruktivt karakter, men gjør at konstruksjonen blir utsatt for fuktinntrengning. Avskaling på ringmuren gjør at ringmuren er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dersom forholdene ikke utbedres, kan sprekkdannelse og avskalling utvikle seg videre og gi økt fare for fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.

6.4 Terrengforhold TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Det er varierende terrengforhold rundt ringmuren.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Flatt terreng, terreng med fall mot bygningen og/eller terreng med manglende fall bort fra bygningen, fører til at vann samler seg inntil grunnmuren og gir økt vannbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Dette kan over tid føre til fuktinntrengning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres korrekt fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann. Dette forholdet anbefales sett i sammenheng med forholdene under "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.5 Rom under terreng TG-1

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:	
Grunnen til at det ikke ble foretatt hulltaking var at veggene er isolert med PUR isolasjon innvendig og panel limt på denne isolasjonen. Det er ikke etablert påforing med tilfarere.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**
Fuktsøk på overflaten og med pigger i panel viste ikke indikasjon til fukt det det ble undersøkt.	
Angi måleresultater av fuktmåling	
Oppsummering	**TG-1**

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Takterrasse, Terrasse, Platting**
I 1. og 2.etg. er det etablert en takterrasser. I 1.etg. er det etablert en terrasse. I u-etg. ved hybel er det etablert en platting.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Terrassene i 1. og 2. etasje er over innvendige rom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Nedbøyning, tegn på svak konstruksjon

Beskrivelse:
Det registreres råteskader på terrassegulv på terrassen i 1.etg. mot sydvest.

Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Sinktekking**
Det registreres tekking i form av båndtekking med plater av blikk under terrassegulv.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokale skader i tekkingen

Beskrivelse:
Det registreres skader på tekkingen på takterrasse i 2.etg. ved avslutningene og oppbrett.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig tilslutning mot detaljer (oppkanter/rekkverk)

Beskrivelse:
Skader på kransen rundt kantene på terrassen i 2.etg. og oppbrett/ oppkant.

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

På takterrassen i 2. etasje er det påvist skader på tekkingen ved avslutninger rundt kantene og oppbrett. Tekkingen har også nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Skader i tettesjikt og oppkant medfører risiko for vanninntrengning, og siden terrassene ligger helt over innvendige rom, kan dette gi følgeskader på underliggende konstruksjoner dersom det ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og lokale utbedringer av de registrerte forholdene for å funksjon og hindre videre utvikling.

6.7 Vinduer og dører TG-3

Beskrivelse

Vinduer med trekarm, treramme og 3-lags isolerglass.
Ytterdører med glassfelt.
Innvendige dører er heltre rammedører med tre speil.

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

Enkelte glassruter er byttet som vedlikeholds tilktak.

Er det påvist punkterte glass?	**Ja**

Observerte avvik:
- Punktert glass (flere enn 3 stk)

Beskrivelse:
Det registreres flere små glassruter med punkterte glass.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.

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

Observerte avvik:
- Åpninger/sprekker i omramming
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
- Råteskader i omrammingen

Beskrivelse:
Det er registrert råteskader og sprekker i omramming rundt vinduer. Forholdet vurderes å gi redusert beskyttelse mot vann og fukt.
Det er registrert feil utførelse ved beslag, vannbord eller omramming som leder vann inn i konstruksjonen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for fuktskader.

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

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Vinduer er ca. 42 år og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Oppsummering **TG-3**

Boligen har trevinduer med for det meste 3-lags isolerglass, ytterdører er med glassfelt. Det er registrert flere punkterte glassruter, noe som gir redusert sikt og isolerende evne. Disse rutene må påregnes utskiftet. Karmene har slitt overflate med fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning som følge av alder, værbelastning og manglende vedlikehold. Videre er det påvist råteskader og sprekker i omramming, samt feil utførelse ved beslag, vannbord, som kan lede vann inn i konstruksjonen og gir økt risiko for fuktskader. Vinduene er om lag 42 år og har passert normal forventet levetid, noe som gir usikker fremtidig funksjon med økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punktering av glass og videre nedbrytning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overflater, tetting, omramming, utskifting av punkterte glass og vedlikehold, bør påregnes for å redusere risikoen for fuktskader over tid, forlenge levetid til vinduene og dørene.

Kostnadsestimat **Over 500 000**

Trematerialer som ble brukt i vinduene og dørene, virker å være av god kvalitet og antas beholdt. Som utbedringstiltak foreslås det utskifting av glassruter, utbedring og behandling av overflater på karmer og rammene, utskifting av tettelister og generell vedlikehold som smøring og justering av bevegelige deler.

6.8 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon, Murkonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Råteskader i kledning

Beskrivelse:
Det er registrert råteskader i enkelte kledningsbord og vindskier.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende lufting bak kledningen
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er registrert manglende lufting bak kledningen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette var mulig. Det er benyttet en trelist som musesperre bak kledning, en løsning som var godkjent ved byggeår. Dette har medført redusert lufting.

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggen er oppført som en kombinasjon av tre- og murkonstruksjon med liggende trekledning fra byggeåret 1986. Det er registrert råteskader i enkelte kledningsbord og vindskier. Videre er det påvist manglende lufting bak kledningen, blant annet som følge av at det er benyttet en trelist som musesperre, en løsning som var godkjent på byggetidspunktet, men som gir redusert lufting. Kontrollen er utført som stikkprøver der dette var mulig. Manglende lufting gir økt risiko for oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen, og dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes ytterligere fukt- og råteskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling.

6.9 Renner og nedløp TG-2

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

Observerte avvik:
- Frost og isbelastning i renner / nedløp
- Skader eller deformasjoner

Oppsummering **TG-2**

Det er benyttet takrenner og nedløp i lakkert stål.
Det er registrert skade/ frostskade i nedløp på takterrassen i 1.etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre nevnte avvik for å unngå ytterligere belastning på tilstøtende konstruksjon, samt generell vedlikehold av takrenner og nedløp for å forlenge brukstiden.

6.10 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra:	**Annet**

Fra takterrassen

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Basert på observasjonene fra noe avstand, ble det ikke registrert avvik på skorstein over tak. I følge eieren har det nylig vært kontroll av skorstein, samt beslaget og fugene ble utbedret nylig.

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Utvendig inspeksjon	**Annet**
Fra takterrasse og fra stige.	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
På befaringstidspunktet ble det ikke registrert lekkasjer fra tak, selv om det regnet på befaringsdagen. Det var imidlertid synlig merke etter en taklekkasje for ca. 7-8 år siden. Lekkasjen var mellom skorstein og konstruksjon. Lekkasjen ble utbedret. Det var ingen indikasjon av fukt på dette stedet.	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Det er ikke registrert spor etter skadedyr eller insekter i hovedtaket, men det er oppdaget maur i taket til badet i 1.etg, Dette omhandles under baderom.	
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**Via stige, Annet**
Fra terrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd
- Enkelte knekte takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering	TG-2

Taket har saltakform og er tekket med betongstein fra opprinnelig byggeår 1986. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert synlige avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. Taktekkingen har imidlertid nådd en alder hvor usikker fremtidig funksjon må påregnes, og det er registrert begroing på tekkingen, samt enkelte knekte takstein. Med bakgrunn i alder og observerte forhold må det forventes økende vedlikeholdsbehov, og utskiftning av tekkingen kan bli aktuelt på sikt. Dersom tilstanden ikke følges opp, øker risikoen for redusert tetthet og påfølgende fuktinntrengning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av knekte takstein, samt spyling og fjerning av mose.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag, Annet

Leca-plank

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført med linjelaser på tilfeldige steder i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet.
Måleresultat:
2. etasje:
I loftstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 25mm over hele rommet og 15mm over 2m.
På soverom 1 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over hele rommet og 10mm over 2m.
På soverom 3 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 5mm over 2m.
1. etasje:
I stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over hele rommet og 5mm over 2m.
På kjøkkenet måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over hele rommet og 7mm over 2m.
U-etg.:
I peisestue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm over hele rommet og 3mm over 2m.
I hall måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm over hele rommet og 5mm over 2m.
Hybel
I stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over hele rommet og 5mm over 2m.
På soverom måles det ingen avvik.

Oppsummering	TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600:2025.
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 18.02.2026.

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	**Nei**

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.15 Innvendig trapp — TG-1



Innvendig trapp fra U-etg. til 1.etg og fra 1.etg. til 2.etg.

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

Oppsummering — **TG-1**

6.16 Kjøkken: Hybel — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1988 ifølge eieren, med heltre fronter i furu. Innredningen består av både over- og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er heldekkende oppvaskkum med 2x kummer i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom.
Det er opplegg for hybelkomfyr, kjøle/fryseskap. Justering av enkelte skapdører bør også foretas.
Det er ikke installert komfyrvakt.

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

Observerte avvik:
- Tegn til tidligere fukt/lekkasje

Beskrivelse:
Det er registrert skader i benkeskapet etter tidligere lekkasje.

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

Det er registrert skader i benkeskapet etter tidligere lekkasje. Innredningen er ca. 38 år og det er usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon og justeringer av bevegelige deler på kort sikt. På lengre sikt eller etter ønske, er utskifting av kjøkkeninnredningen å påregne.

Type avtrekk	**Naturlig avtrekk**

Det er kun etablert en luke i vegg over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Naturlig avtrekk utilstrekkelig løsning

Beskrivelse:
Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon, med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen. Dette er en løsning som ikke tilsvarer dagens standard for kjøkkenventilasjon. Uten utbedring må det påregnes redusert fjerning av fukt og matos, noe som over tid kan gi økt risiko for kondens og luktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere kjøkkenvifte, eller forbedre avtrekk over koketopp for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fjerning av fukt og matos.

6.17 Kjøkken: 1.etg. TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal fra mai 2026 med slette fronter i mosegrønn og beige farge. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Hvit flis 10x10cm med detaljer på vegg over benkeplate. Benkeplate er i 20mm stein og med nedsenket og underlimt 2,0x oppvaskkum i brunt kompositt fra Blanco, samt ettgreps svingbar kjøkkenbatteri i brunt.
Det er underbygget oppvaskmaskin, samt opplegg for komfyr og kombinert kjøle-/fryseskap.
Det er ikke installert komfyrvakt (slår av strøm ved tørrkoking), eller aquastopp (stenger av vann ved lekkasje).

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-0**

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er installert mekanisk avtrekksvifte på kjøkkenet med utkast ut i det fri.

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

Avtrekket fungerer ved en enkel test.

Oppsummering avtrekk **TG-1**

6.18 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, grunnet for lav rekkverkshøyde og for store åpninger mellom spiler, samt horisontale spiler som det er lett å klatre i. Avvikene medfører økt risiko for fallulykker med personskader som følge.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger i og utforming av rekkverk. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på terrassene er utført i henhold til krav som gjaldt på tidspunktet rekkverket ble montert, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og utforming av rekkverket.
For lav rekkverkshøyde og store åpninger i rekkverket gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Det anbefales å øke høyden på rekkverket til 1,0m slik det er dagens krav til rekkverk i dette tilfelle, samt utforme det slik at det ikke er lett å klatre i.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**

Brannslukningsapparatet er fra 2009

Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

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

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn.
Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.
Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Rekkverk ved støttemur/ skråning i hagen mot øst mangler

Det er ikke etablert rekkverk eller annen sikring på støttemur med fallhøyde som tilsier behov for sikring. Det foreligger økt risiko for fall og personskade.
Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko for fallulykker.

Komfyrvakt

Komfyrvakt er ikke montert i forbindelse med installering av nytt kjøkken i 2026, noe som er krav til. Det anbefales å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

Løse biter av knekt takstein på hustak

Det er registrert løse biter av knekt takstein nærme takfot. Slike biter kan falle ned og forårsake personskade.
Det anbefales å fjerne slike gjenstander fra taket.

6.19 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Påvist utilfredsstillende tilluft
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

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

Oppsummering — **TG-2**

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 utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.

6.20 Avløpsrør — TG-2



Avløpsrør på kjøkkenet i 1.etg.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Lokalt, i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2026.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering TG-2

Avløpsrørene er utført i plast og stammer i hovedsak fra byggeåret. Rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.
Avløpet er koblet til kommunalt avløpsnett. Utvendige installasjoner er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken. Frem til da, anbefales det å holde anlegget under oppsyn å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for skade.

6.21 Vannledninger TG-2



Vannledninger i teknisk rom



Vannmåler og stoppekran. Plassert i teknisk rom i U-etg.

Type vannledninger	**Kobber**

Vanninstallasjoner er i kobber.
Hovdstoppekran er plassert i teknisk rom i U-etg.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Lokalt, i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2026.
Div. utskiftinger som trykkreduksjonsventil, trykkmåler, servant og dusjbatterier i 2024.
Dokumentasjon lagt i Boligmappa.

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

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør er ca. 42 år og har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon og levetid.

Oppsummering TG-2

Vannrørene er ca. 42 år og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer, og utskifting av rørene må påregnes.
Vannledningene er koblet til kommunalt vannledningsnett. Utvendige vannledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken. Frem til da, anbefales det å holde anlegget under oppsyn å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for skade.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap i hybel



Kursfortegnelse til sikringer i hybel

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 1984. Boligen har automatsikringer.
Hovedsikringsskap er plassert i teknisk rom i U-etg.
Sikringsskap i hybel er plassert på vaskerom i hybel.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført el-kontroll/ el-sjekk, den 23.02.2018, utført av EL-sjekk AS.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført el-tilsyn på anlegget av det lokale nettselskapet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Eieren opplyser at alt arbeide på el-anlegget i senere årene er utført av godkjente elektro bedrifter, som Asker Elektriske AS og Nesbru Elektriske AS

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Støpsel til varmtvannsbereder i boligen var brunsvidd på befaringstidspunktet, men ble skiftet til fastkobling, den 04.08.2026

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

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).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.
Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.



Kursfortegnelse til sikringsskap til boligen



Sikringsskap til boligen, plassert i teknisk rom i U-etg.

6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2



Spor etter maur på masterbad

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**
Det er påvist maur på masterbadet i 1.etg.	
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Det er påvist maur på masterbadet i 1. etasje. Forekomst av maur kan indikere fukt i konstruksjonen, og bør følges opp for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sanere og fjerne årsak til inngrep av fuktkrevende insekter i forbindelse med oppgradering av bad.

6.24 Varmtvannsbereder — TG-2



Varmtvannsbereder på teknisk rom

Plassering bereder	**Teknisk rom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1984**
Størrelse	**300 L**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Merknad. Det er installert gulvsluk i teknisk rom og gulvet er malt. Det er sprekker i overflaten på gulvet og gulvet anses ikke som tett. Det anbefales å installere automatisk lekkasjesikring som waterstopp frem til gulvet i teknisk rom er oppgradert. Dette omhandles under "våtrom".

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Berederen er fra 2001 og er 25 år.

Oppsummering — **TG-2**

Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.



Varmtvannsbereder i hybel



Bereder i boligen

6.25 Varmtvannsbereder: Hybel — TG-2

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2009**
Størrelse	**200 L**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Rommet er uten sluk og det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Ved lekkasje kan vann bli ledet til omkringliggende konstruksjoner og medføre følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.26 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering **TG-2**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon eller oppdriftsventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger og/eller vinduer er en løsning som ble brukt i tiden bygget ble oppført. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ved befaringstidspunktet var det lavt lufttrykk ute og det ble registrert manglende oppdrift i avtrekkene på våtrom. Det er også registrert ingen eller små luftespalter ved innvendige dører for luftgjennomstrømning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon eller tilsvarende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

6.27 Våtrom: Bad 2.etg — TG-3



Fuksøk i vegg mot dusj

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger og panel i himling. Badet er utstyrt med åpen dusj, to servanter og toalett. Rommet har naturlig ventilasjon og gulvvarme.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Det er foretatt hulltaking fra loftstue mot dusjen.

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

Oppsummering **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjon fornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at vann og fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater fornyes etter gjeldende krav. Inntil det er gjort, er det anbefalt å installere dusjkabin for å redusere påvirkning av rennende vann på overflatene.



Sluk på badet i 2.etg.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.28 Våtrom: Masterbad i 1.etg — TG-3



Fuktsøk i vegg mot dusj

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger og panel i himling. Badet er utstyrt med dusjnisje, to servanter, badekar og toalett. Rommet har naturlig ventilasjon og gulvvarme.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Det er foretatt hulltaking fra omkledningsrom mot dusjen.

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

Observerte avvik:

- Påvist forhøyet fuktnivå med risiko for skade, men ikke konstatert fuktskade

Beskrivelse:
Det registreres forhøyet fuktvedi i vegg ved dusjnisje. Målt verdi var 18% (vektprosent), noe som går over til kritisk verdi.

Oppsummering — TG-3

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjon fornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at vann og fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater fornyes etter gjeldende krav. Inntil det er gjort, er det anbefalt å installere dusjkabin for å redusere påvirkning av rennende vann på overflatene.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000



Sluk i dusjen på masterbad

6.29 Våtrom: Vaskerom i U-etg. TG-3



Sluk i dusjnisje på vaskerom

Generell beskrivelse

Vaskerommet har malt overflate på gulv. Veggene har pusset, flislagt med 5x5cm blå-brun flis og malt overflate. I dusjnisjen er gulv flislagt med grønn-brun 5x5cm, mens veggene er flislagt med 15x15 hvit flis. Det er panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og skyllekum, dusjnisje, klestøker.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Det er foretatt hulltaking fra vaskerom mot dusjen.

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

Det registreres forhøyet fuktvedi i vegg ved dusjnisje. Målt verdi var 18% (vektprosent), noe som går over til kritisk verdi.

Oppsummering TG-3

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjon fornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at vann og fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater fornyes etter gjeldende krav. Inntil det er gjort, er det anbefalt å installere dusjkabinett for å redusere påvirkning av rennende vann på overflatene.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**



Sluk på gulv i vaskerom



Fuktsøk i vegg mot dusjnisje

6.30 Våtrom: Hybel bad TG-3



Fuktsøk i vegg mot dusj



Sluk på badet

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger og panel i himling. Badet er utstyrt med dusjnisje, servant og toalett. Rommet har naturlig ventilasjon og gulvvarme.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Det er foretatt hulltaking fra soverom mot dusjen.

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

Oppsummering TG-3

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjon fornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at vann og fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater fornyes etter gjeldende krav. Inntil det er gjort, er det anbefalt å installere dusjkabin for å redusere påvirkning av rennende vann på overflatene.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.31 Våtrom: Teknisk rom i U-etg. TG-3



Gulvsluk på teknisk rom

Generell beskrivelse

Teknisk rom har malt overflate på gulv. Veggene har pusset og malt. Det er panel i himling.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Det er murvegger	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Det er kun gulv som betraktes som våtsone i dette rommet. Det er installert gulvsluk og gulvet er behandlet med maling. Det er sprekker og skader i overflaten på gulv. Det er installert varmtvannsbereder i rommet. For at romme skal kunne fungere som sikret for lekkasjevann, må gulvet oppgraderes med ett fungerende tettesjikt. Dersom oppgradering ikke foretas, er det anbefalt å installere automatisk lekkasjesikring som vil stoppe tilførsel av vann ved en lekkasje. Dette er omtalt under avsnitt "Varmtvannsbereder".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater fornyes etter gjeldende krav. Inntil det er gjort, er det anbefalt å installere automatisk lekkasjesikring for å redusere skader på konstruksjon ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Oppgradering av gulv og sluk, slik at gulvet anses som vanntett.

6.32 Garasje TG-2

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i Leca.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende kledning. Gulvet er plate på mark i garasjedelen. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Takrenner i lakkert stål. Det er en manuell garasjeporter i tre. Halvparten av garasjebygget er utført som carport.

Er det registrert avvik? **Ja**

- Mosegroing på tak
- Værslitasje på garasjeport
- Alder på taktekkingen

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert mosegroing på taket, værslitasje på garasjeporten og at taktekkingen har oppnådd en alder som tilsier at gjenværende brukstid er begrenset. Dersom forholdene ikke utbedres eller vedlikeholdes, må det påregnes økt behov for utskifting av taktekking og garasjeport over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales at konstruksjonen holdes under oppsikt, slik at dersom eventuelle skader oppstår at omfanget av skade begrenses og utbedring foretas.

6.33 Carport TG-2

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i Leca.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende kledning. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Takrenner i lakkert stål. Det er grus som gulv.

Er det registrert avvik? **Ja**

- Mosegroing på tak
- Alder på taktekkingen

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert mosegroing på taket, værslitasje på garasjeporten og at taktekkingen har oppnådd en alder som tilsier at gjenværende brukstid er begrenset. Dersom forholdene ikke utbedres eller vedlikeholdes, må det påregnes økt behov for utskifting av taktekking og garasjeport over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales at konstruksjonen holdes under oppsikt, slik at dersom eventuelle skader oppstår at omfanget av skade begrenses og utbedring foretas.

6.34 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Birgit Skalleberg	9578-5999-4-2996368	2026-07-22 19:43:35

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
22. juli 2026

Oppdragsnummer
33-0159/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kongsskogen 77, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Birgit Skalleberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1985

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76847110
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Alle våtrom er fra byggeåret 1985.

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peis i stuen fra byggeåret erstattet med Nordpeis Monaco i 2017. Montert av huseier og kontrollert etterpå av fagperson. Sjekkliste og bekreftelse på utført kontroll av ildstedsmontering ble sendt til Asker kommune på mail. Tak: Hadde en lokal lekkasje ved pipe for mange år siden. Utbedret av fagmann og av eier. Ingen lekkasje siden. Terrassedør: Gjort om fra skyvedør til vanlig dør på hovedterrassen for mange år siden.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen drenering etter byggeår har vært nødvendig. Boligen er bygget på renskurt fjell. Drenering er stein, pukk, grus langs grunnmuren.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid på det elektriske anlegget har vært nødvendig.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid på vann og avløp har vært nødvendig.

---

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

Eventuell kommentar: Boligen er lik som i byggeåret 1985. Ingen endringer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har den ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har ingen av disse.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noe annet arbeid på eiendommen.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Den ble gjennomført for noen år siden. Ingen radon funnet. Vi har papirer på det.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ingen lekkasje, råte, lukt eller soppskader på bad/vaskerom. Baderommene er fra byggeåret. Badet innenfor foreldresoverommet har fått TG3. Eiendomsmegler var her mens fagmann var på befaring på badet pga maur. Fagmann sa at det som badet trenger, er totaloppussing.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer som vi kjenner til. Ildstedene er i bruk hele året. Kontroll utført av feier ihht Asker kommunes bestemmelser.

---

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

Eventuell kommentar: Dreneringen fungerer utmerket. Underetasjen er helt tørr og uten lukt.

---

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

Ja

Beskriv: Vinduer: Noen glass er punktert i dag. Eier har tidligere brukt glassmester i Asker til å skifte ut glass i noen vinduer. Det er 2 lister på vindusiden utendørs som har råte nederst fordi den er for nærme vannbordet. Anbefales å erstatte listen med en ny. Ikke synlig. Terrasse: Gulv er fra byggeåret. Fungerer, men har slitasje fra vær og vind. Fasade: 4 veggbord på takterassen trenger å skiftes pga råte. Ikke synlig.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen.

---

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: Maur om våren på badet i 1. etg, de siste årene. Badet er fra byggeåret og trenger totaloppussing.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen av disse.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Boligen er delt i to enheter, hovedleilighet og hybelleilighet. Det går frem av alle papirer fra det offentlige. Egen inngang og alt på bakkeplan.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen.

---

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? Arealoppmåling av boligen og garasjene er utført av takstmann juli 2026. Vil legges ved salgsoppgaven.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det mangler ikke.

---

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: Ingen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen.

---

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

Eventuell kommentar: Rolig nabolag i enden av blindvei.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: N/A

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen.

---

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: 33-0159/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Birgit Skalleberg	**2026-07-22**

Identifikasjon

Birgit Skalleberg

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

enova

Energiattest



Adresse **Kongsskogen 77, 1385 ASKER**	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316573**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149906762**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **334**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **430,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **430,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **247,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **275,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **125 744 kWh**



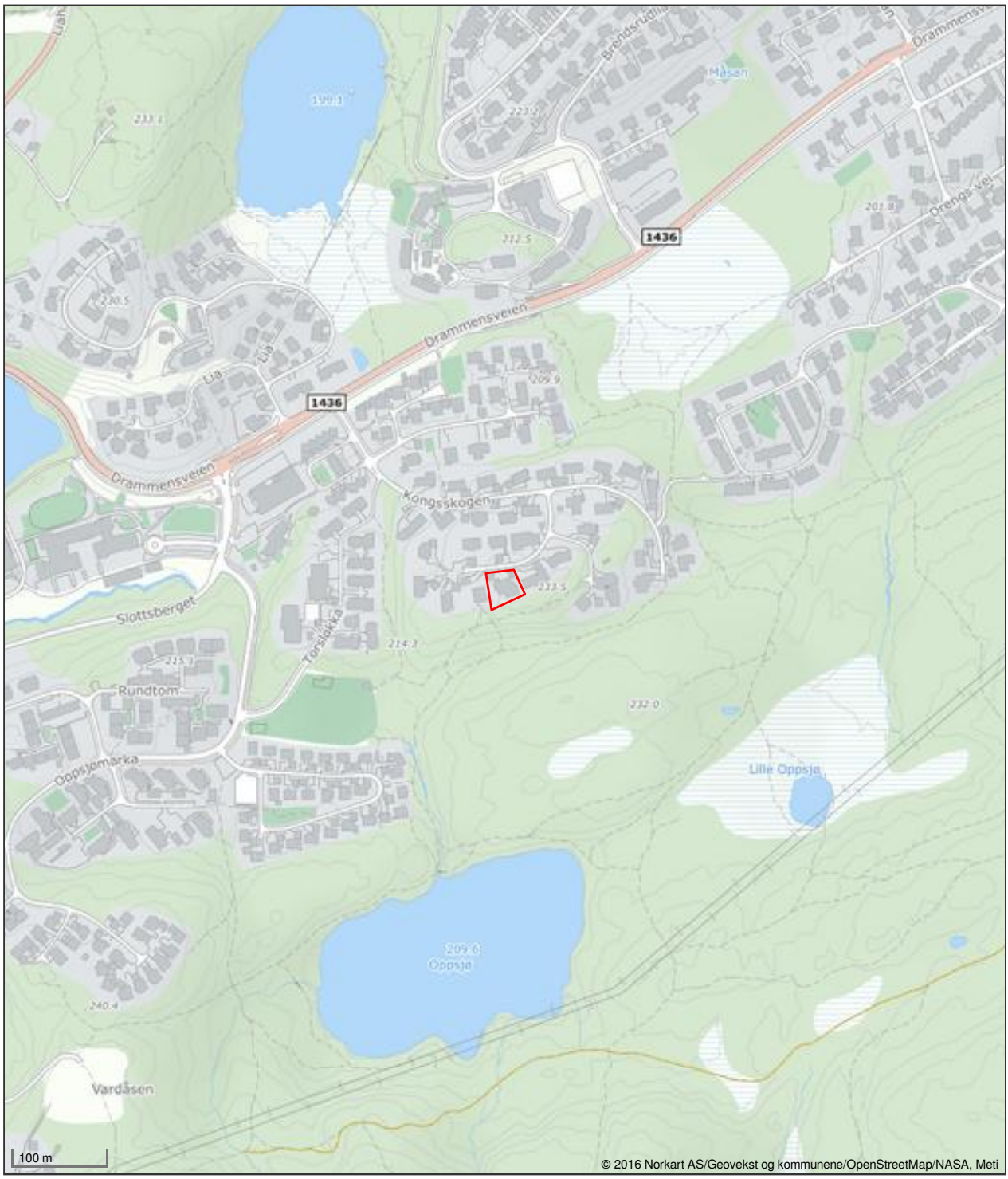
Kongsskogen 77, 1385 ASKER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Utskriftsdato: 06.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 7/334//



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 7, Bruksnr 334	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Kongsskogen 77, gatenr 1497 1385 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1005 5	Kongsskogen Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070102 801	Vardåsen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 49	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.03.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 217,0 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	3203/7/334	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/7/334	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.03.1984	Avgiver	3203/7/1	-1 217,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/7/334	1 217,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kongsskogen 77	U0101	Bolig					
Kongsskogen 77	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	149906762			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1								
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kongsskogen 77	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.09.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.1986
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.09.1986
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6749348			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149906770			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

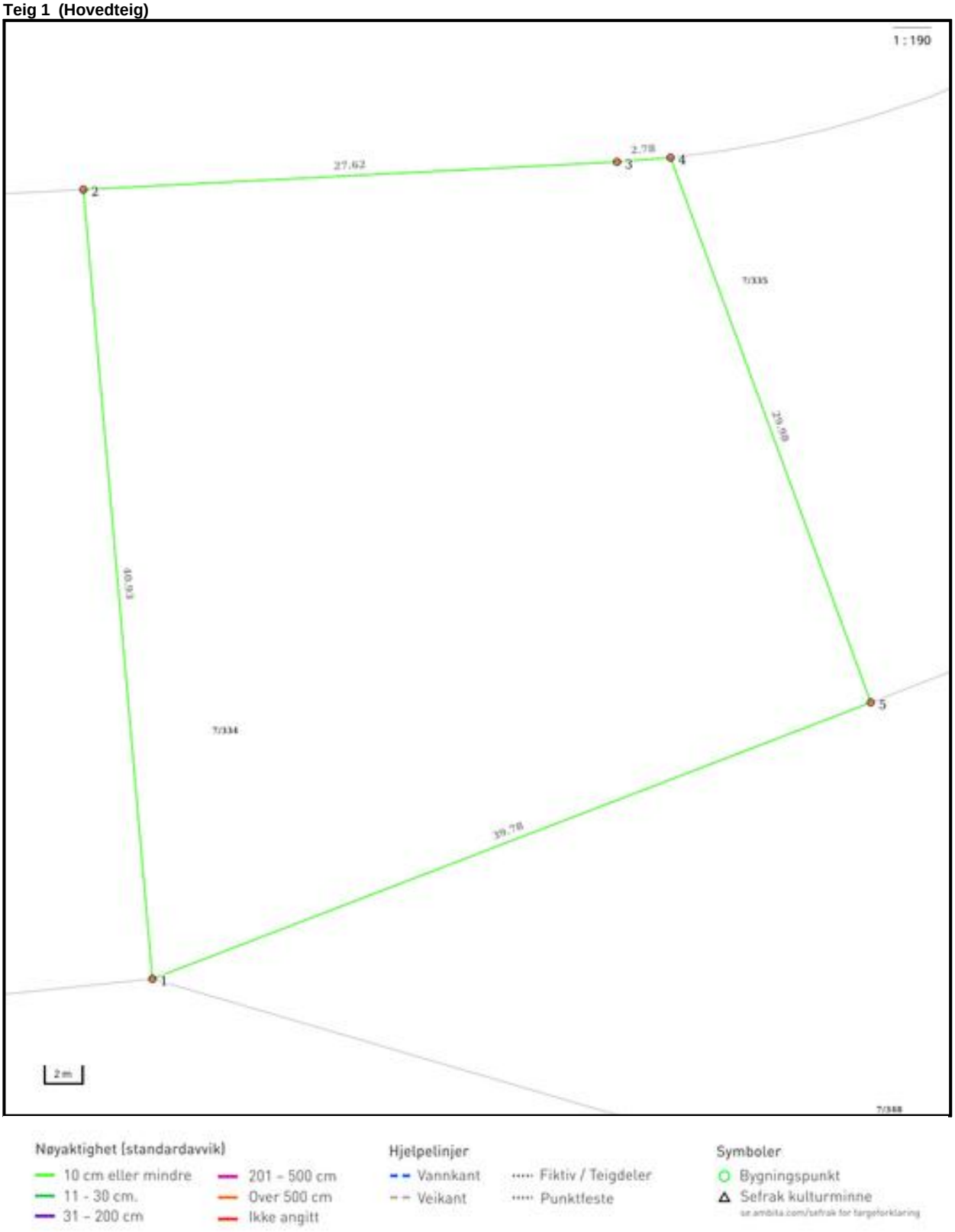
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 217,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 053,79	577 761,54	40,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 094,07	577 754,30	27,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 097,99	577 781,64	2,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 098,46	577 784,38	29,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 071,37	577 797,23	39,78m	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.

U9329004
S9303475

Kommune
Asker

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Ark. Kvam og Skjønsberg
Framnesbukta 10
1335 Snarøya

Byggherre (navn, adresse)
Bjørn Skolleberg
Kongsskogen 77
1370 Asker

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kongsskogen 77	7	334		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
28.06.84	Nybygg	Bolighus m/hybel

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr
av bygningssjefen v/delegert myndighet	13.08.84	1544/84

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

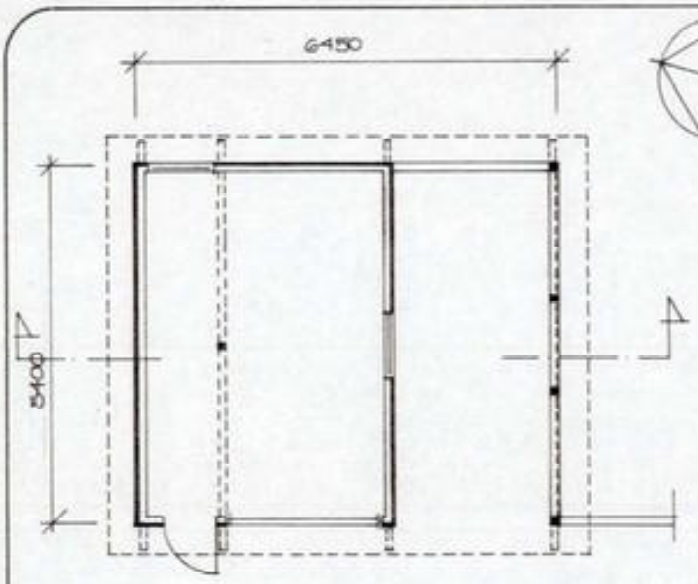
Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Asker bygningsvesen	Harald Aas. Harald Aas — Asker Bygningsvesen e. fullm.
Dato: 18.11.93	

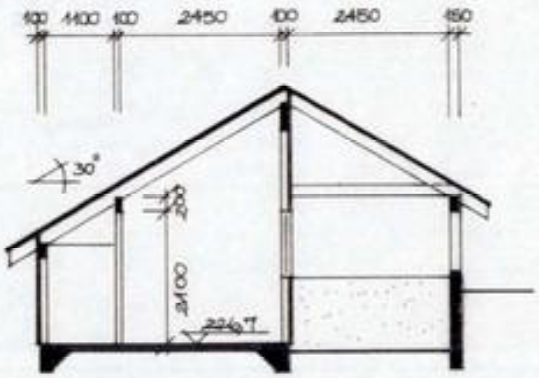
Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

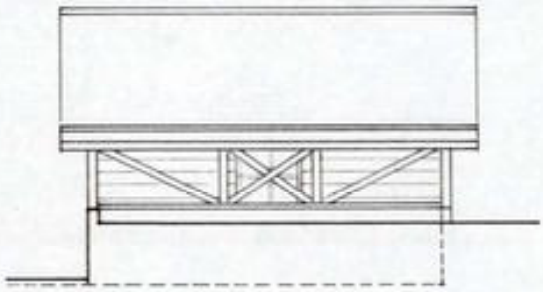
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90



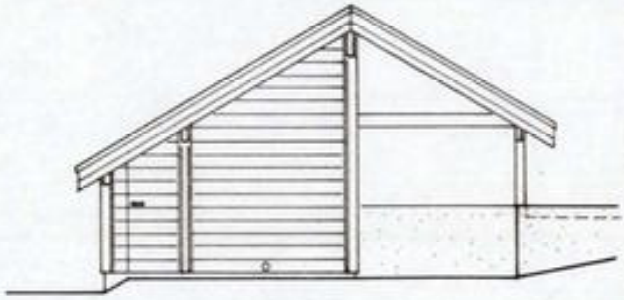
PLAN GARASJE/CARPORT



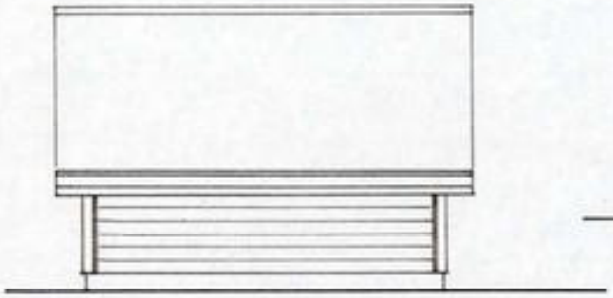
TVERRSNITT



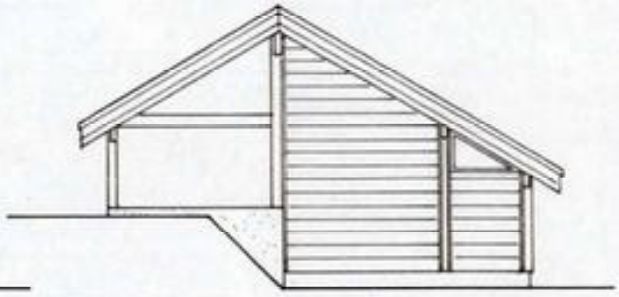
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD (MOT VEI)

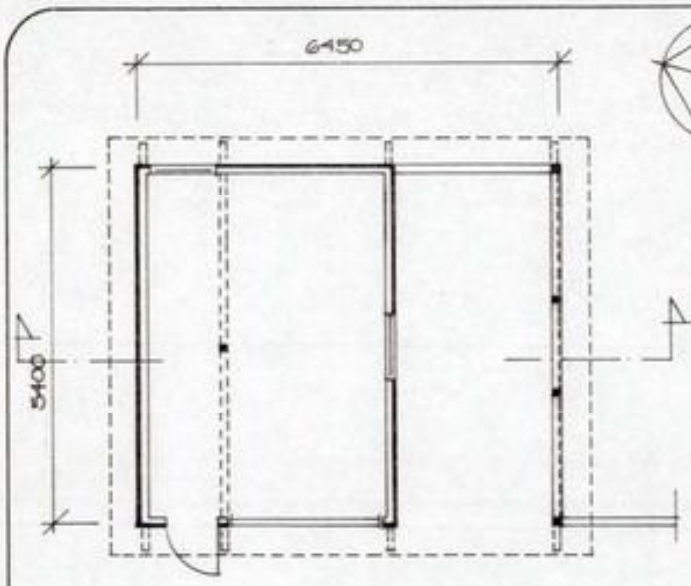


FASADE ØST

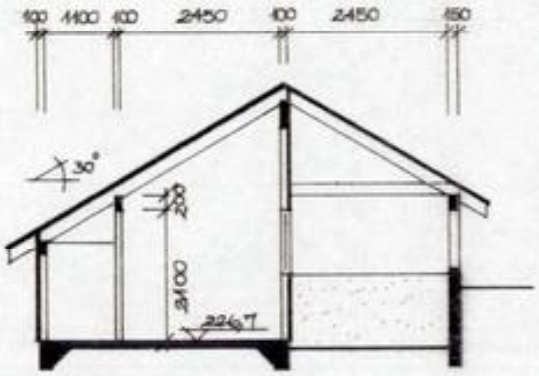
KONGSSKOGEN TT, DRENGSRUD
GARASJE + CARPORT FOR FAM. SKALLEBERG,
KVAM OG SKJØNSBERG, ARK.MNAL. TRAMNESBUKTA 10. 1535 SNARØYA.

MÅL: 1:100
DATO: 23.8.84
TLF.: 122489

TEGN. NR.
8401 - 02

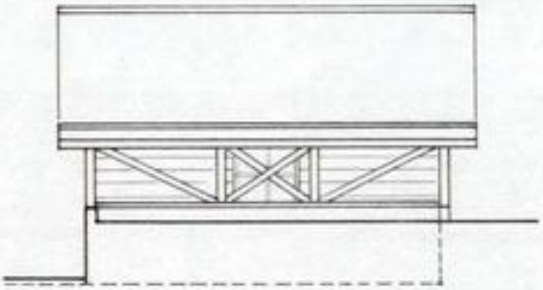


PLAN GARASJE/CARPORT

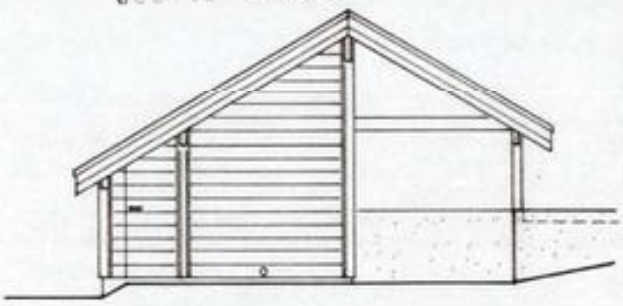


TVERRSNITT

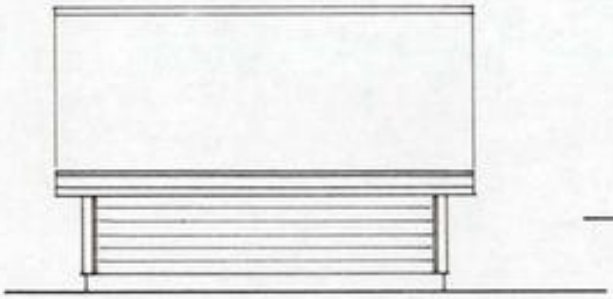
ASKER
BYGNINGSVESEN
[illegible] 27.06.04



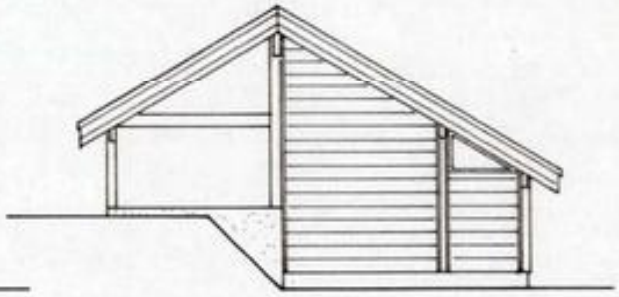
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD (MOT VEI)

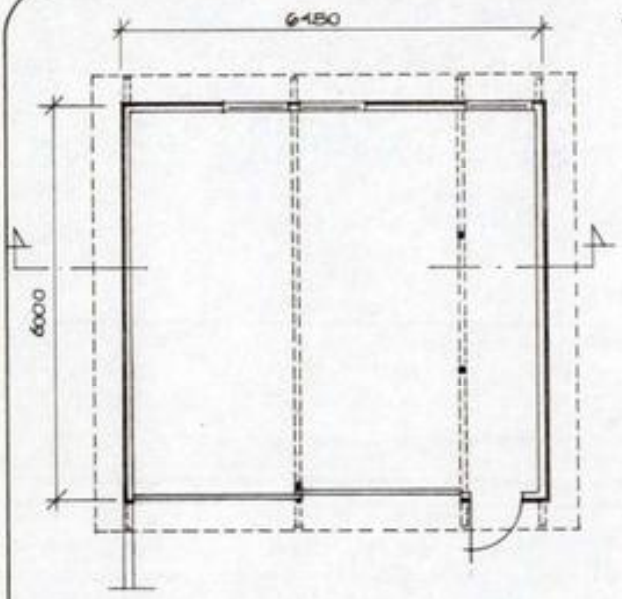


FASADE ØST

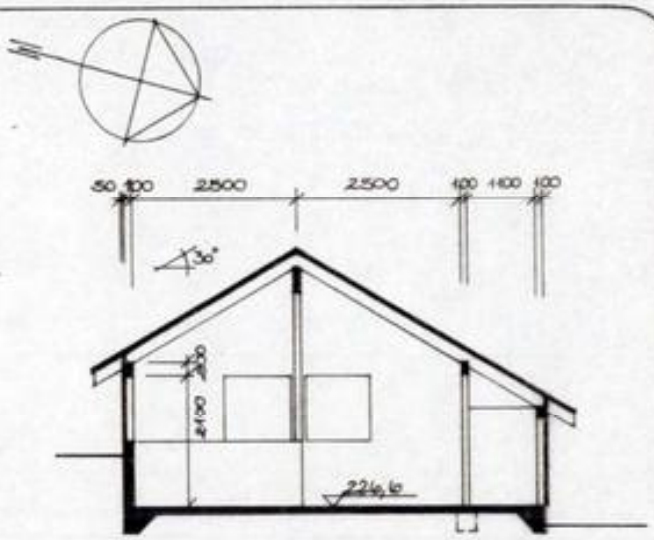
KONGSSKOGEN 77, DRENGSRUD
GARASJE + CARPORT FOR FAM. SKALLEBERG,
KVAM OG SKJØNSBERG, ARKITEKTKONTOR, FRAMNESBUKTA 10, 1335 SNARØYA.

MÅL: 1:100
DATO: 23.8.04
TLF.: 122489

TEGN. NR.
8407 - 02

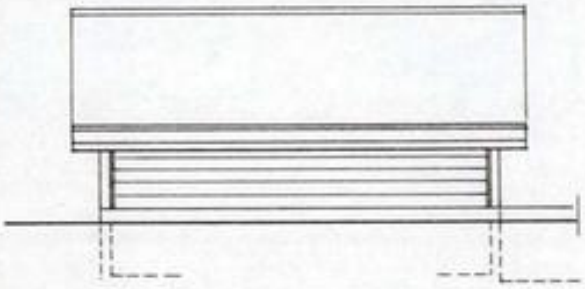


PLAN DOBB GARASJE



TVERRSNITT

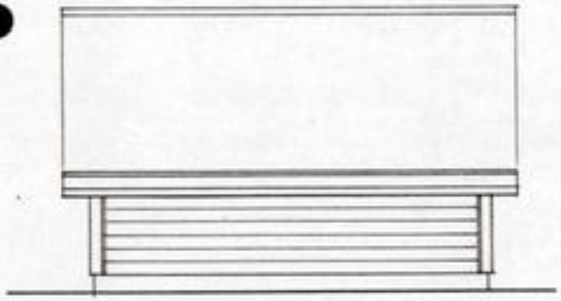
ASKER
BYGNINGSVESEN
27.06.84



FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE NORD (MOT VEI)

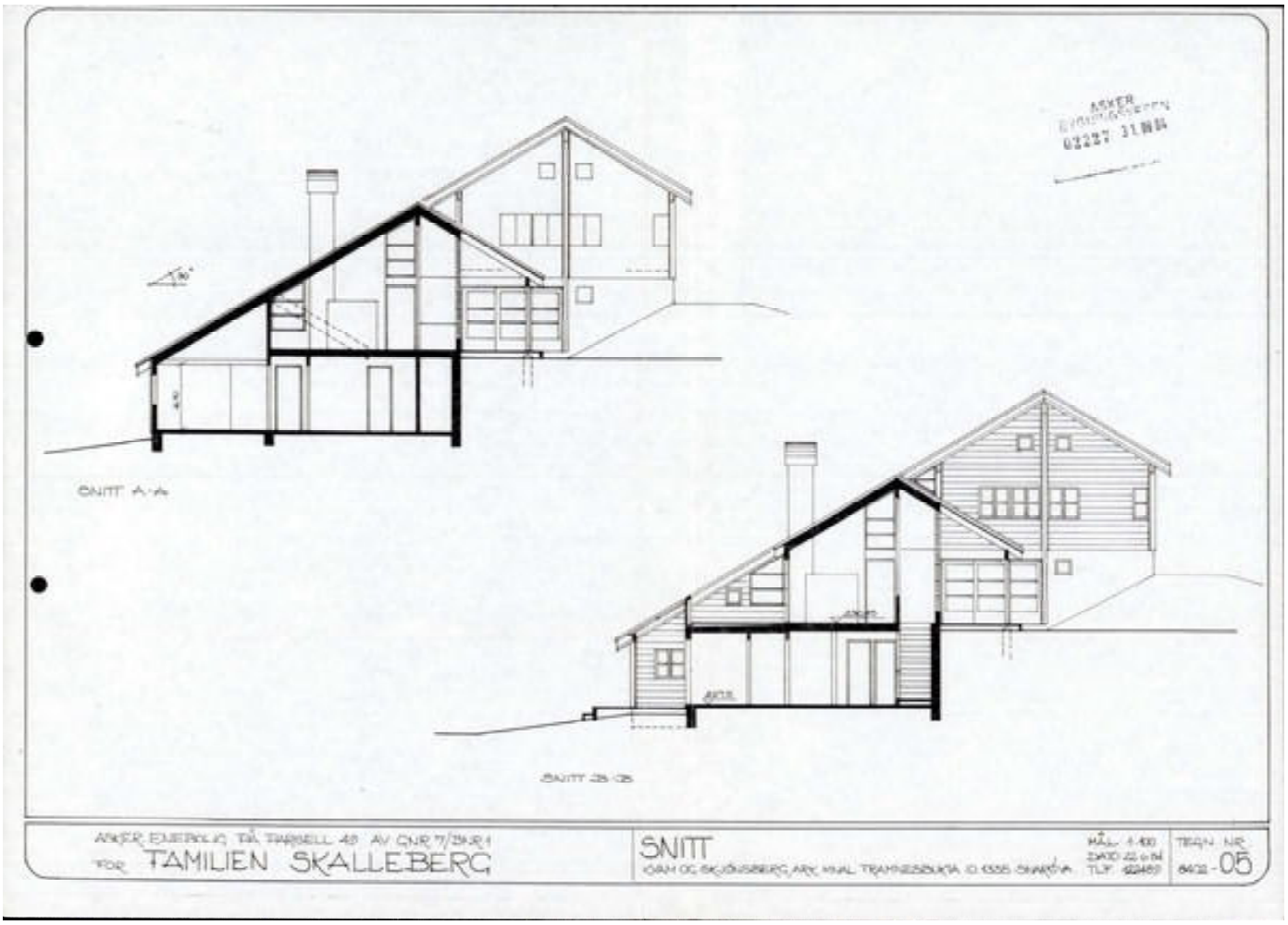


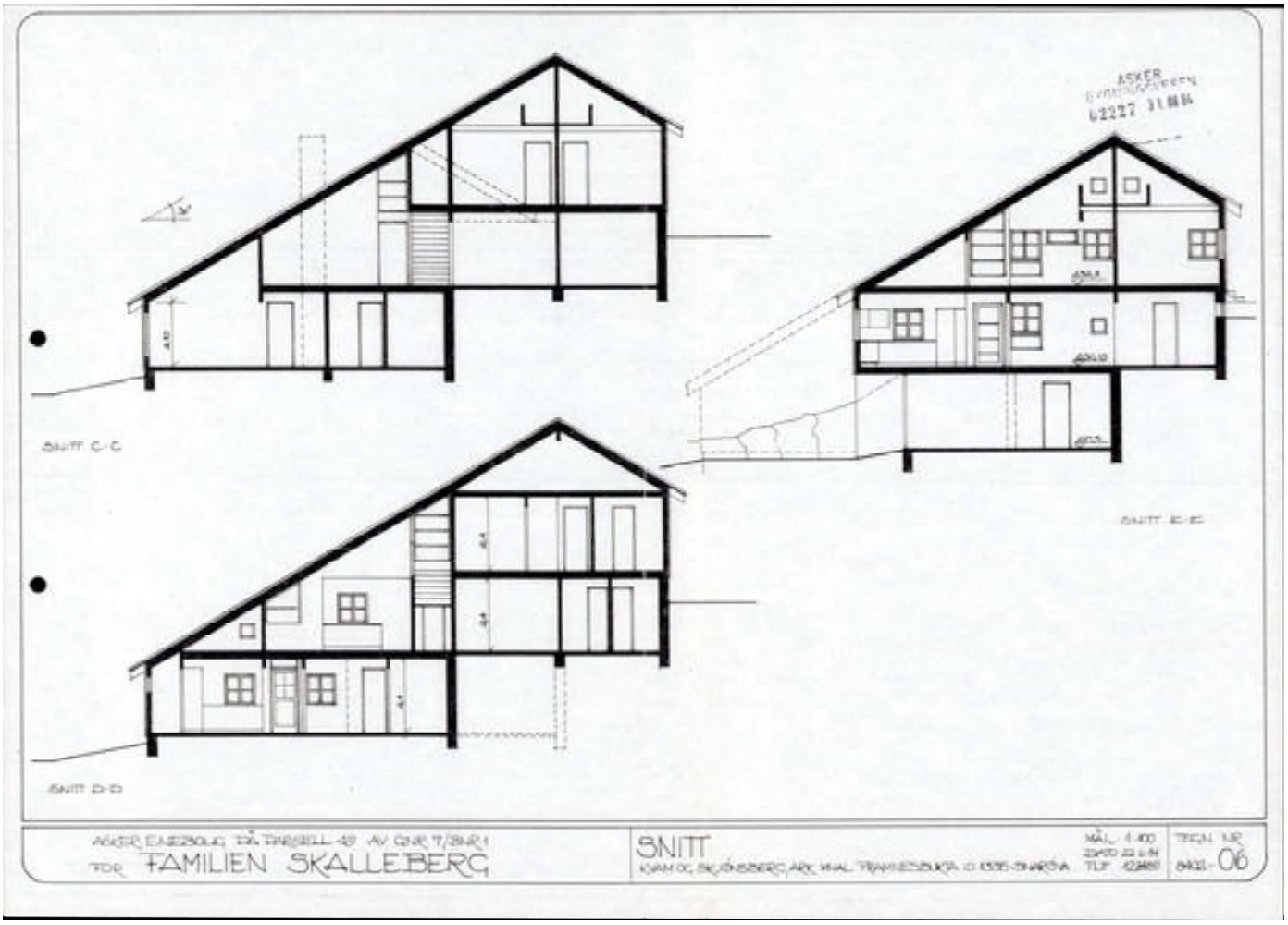
FASADE VEST

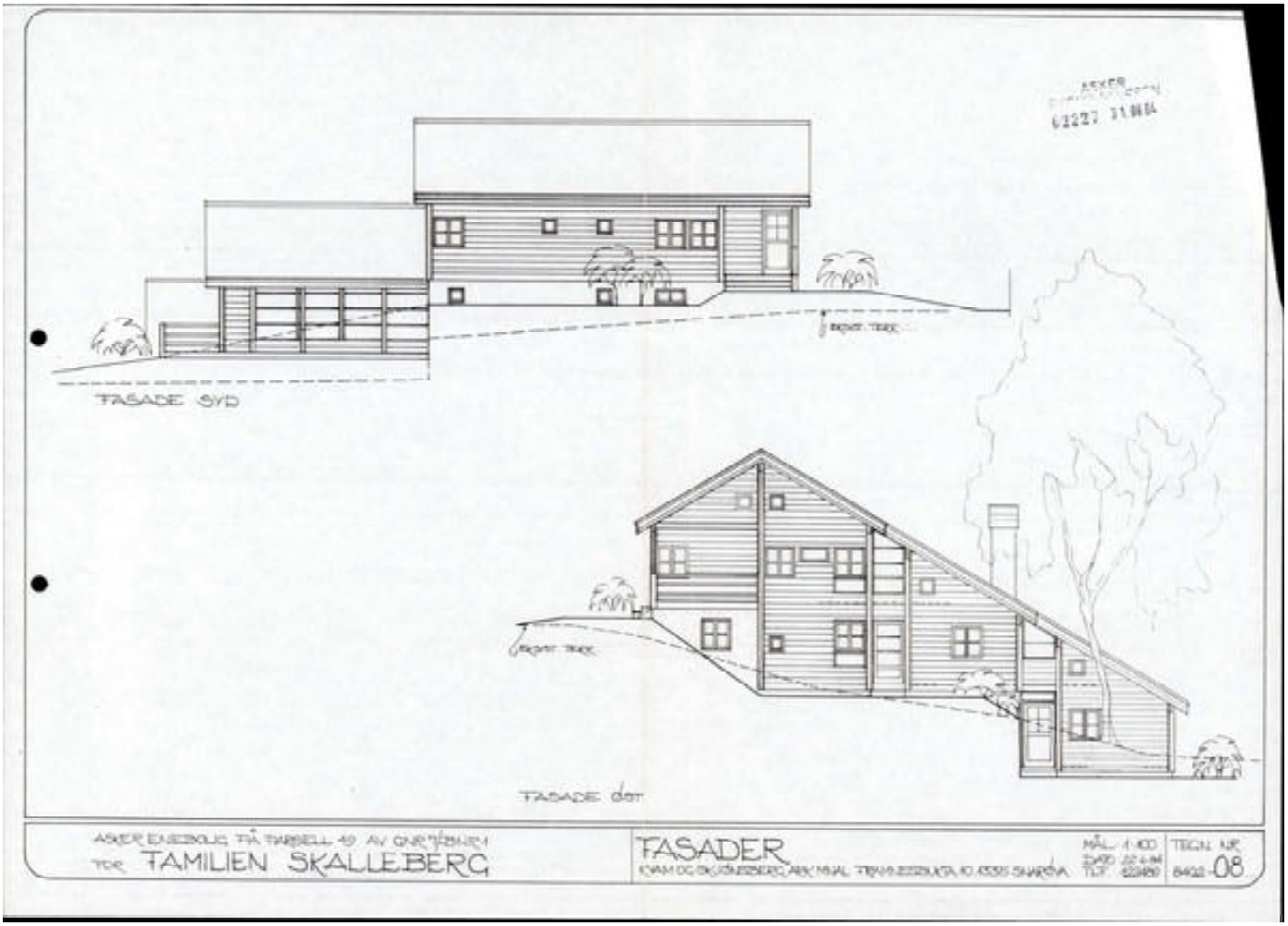
KONGSSKOGEN TI, DRENGSRUD.
DOBBELGARASJE FOR FAM. SKALLEBERG
KVAM OG SKJØNSBERG, ARKITEKTFIRMA, FRAMNESBUKTA 10, 1335 SNARØYA TLF. 122489

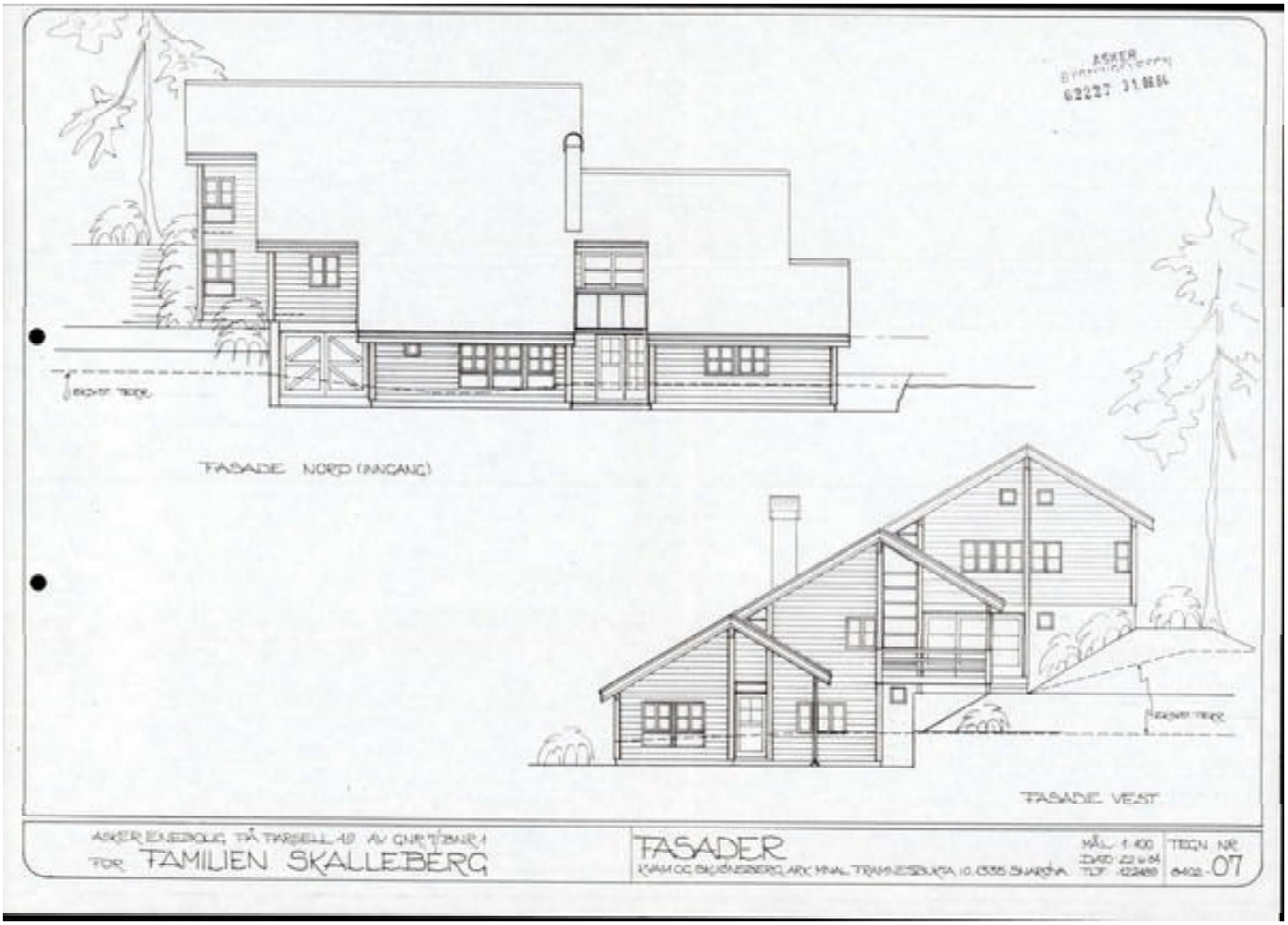
MÅL: 1:100
DATO: 23.8.84

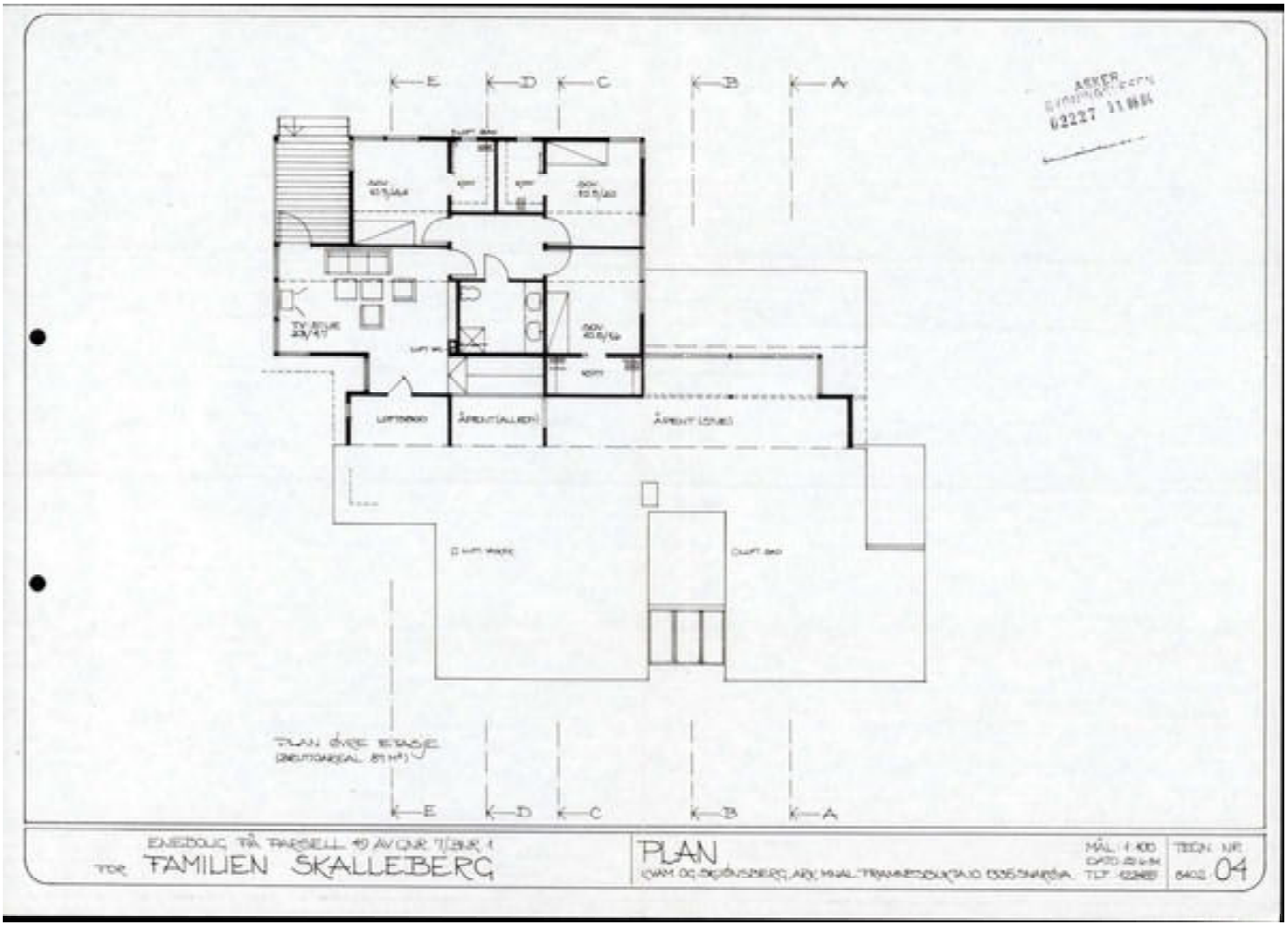
TEGN. NR.
8406-02

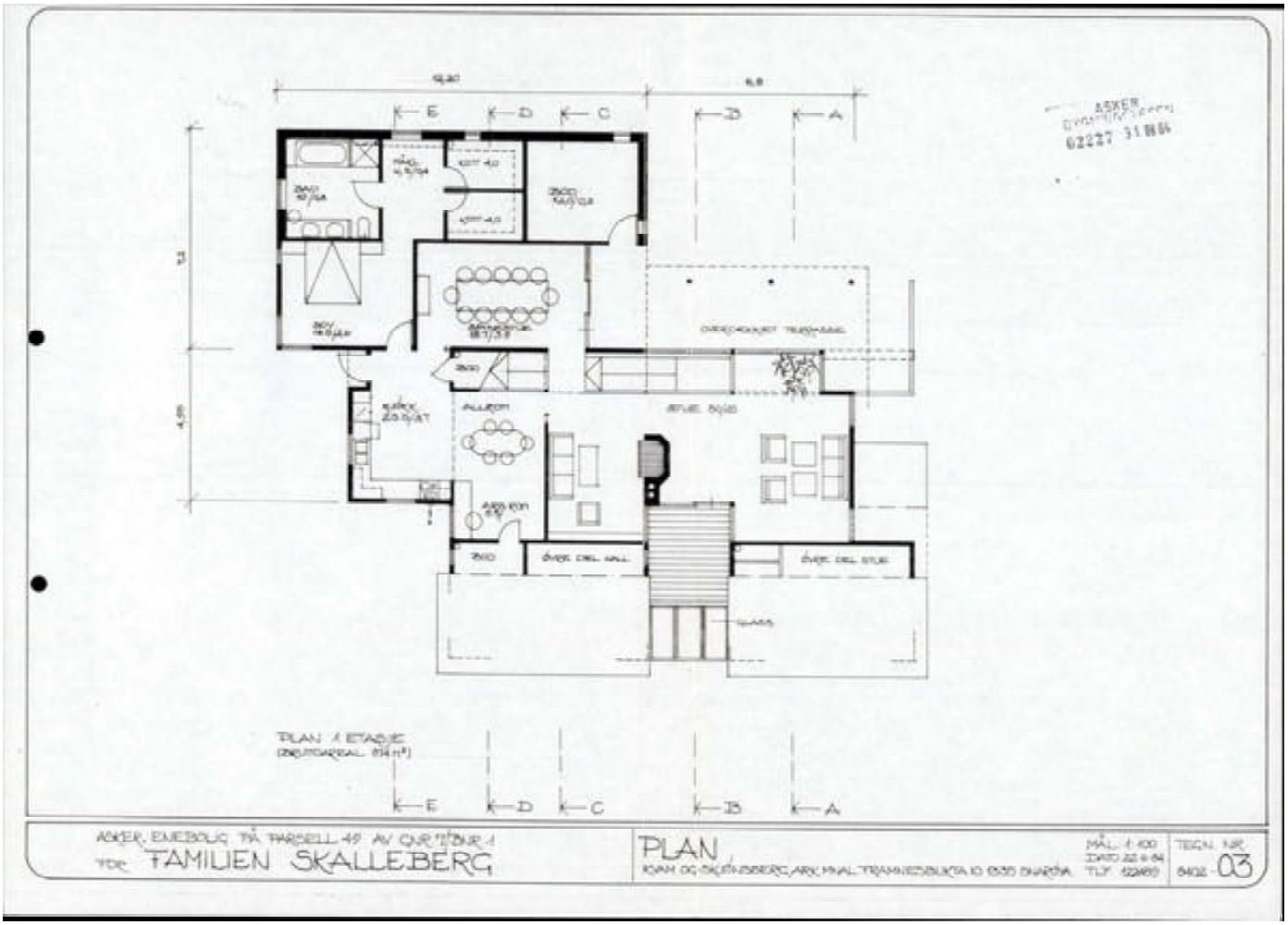

SNITT A-A
SNITT B-B
SNITT
TEGN. NR.
05

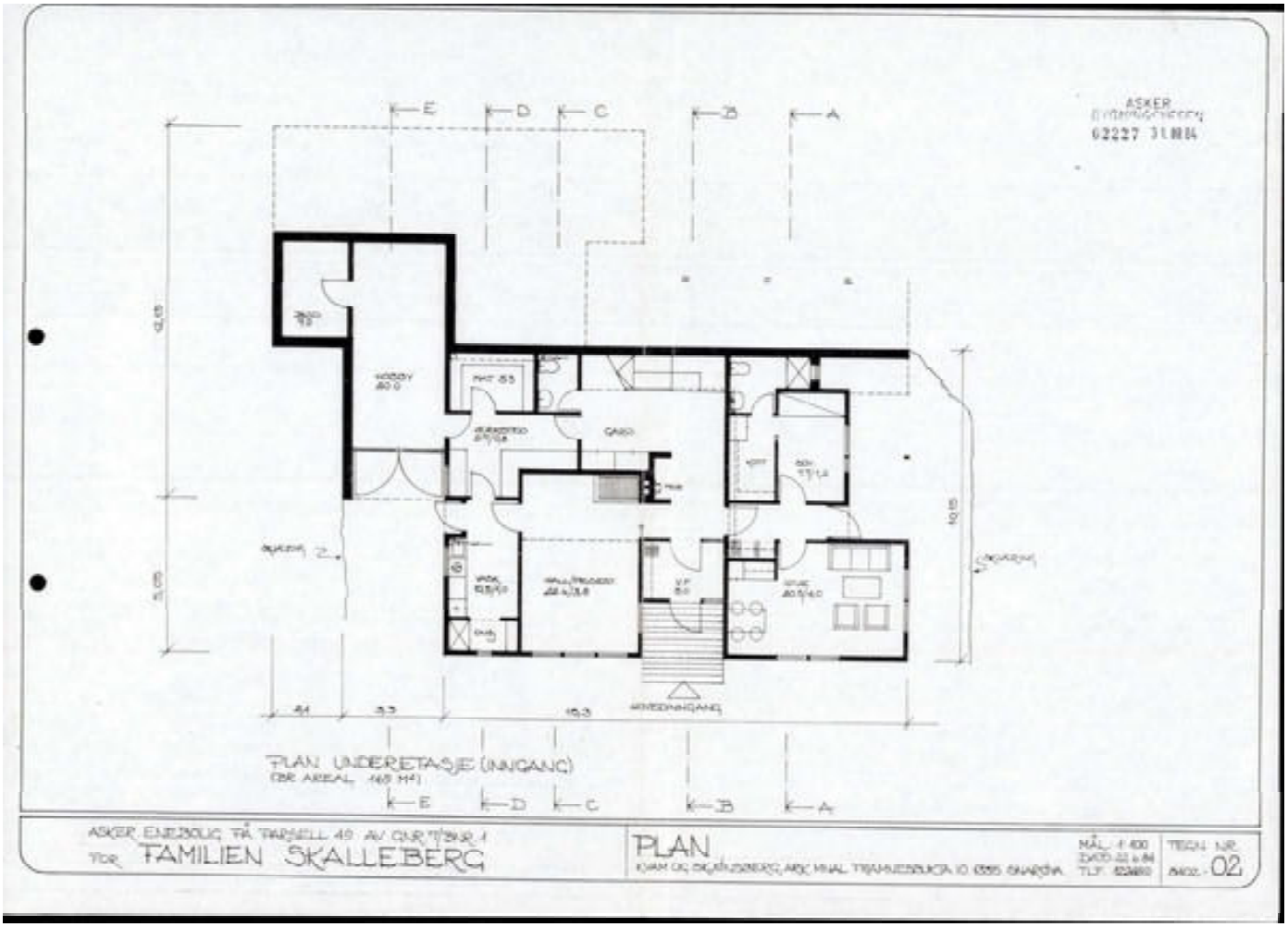

SNITT C-C
SNITT D-D
SNITT
FOR FAMILIEN SKALLEBERG

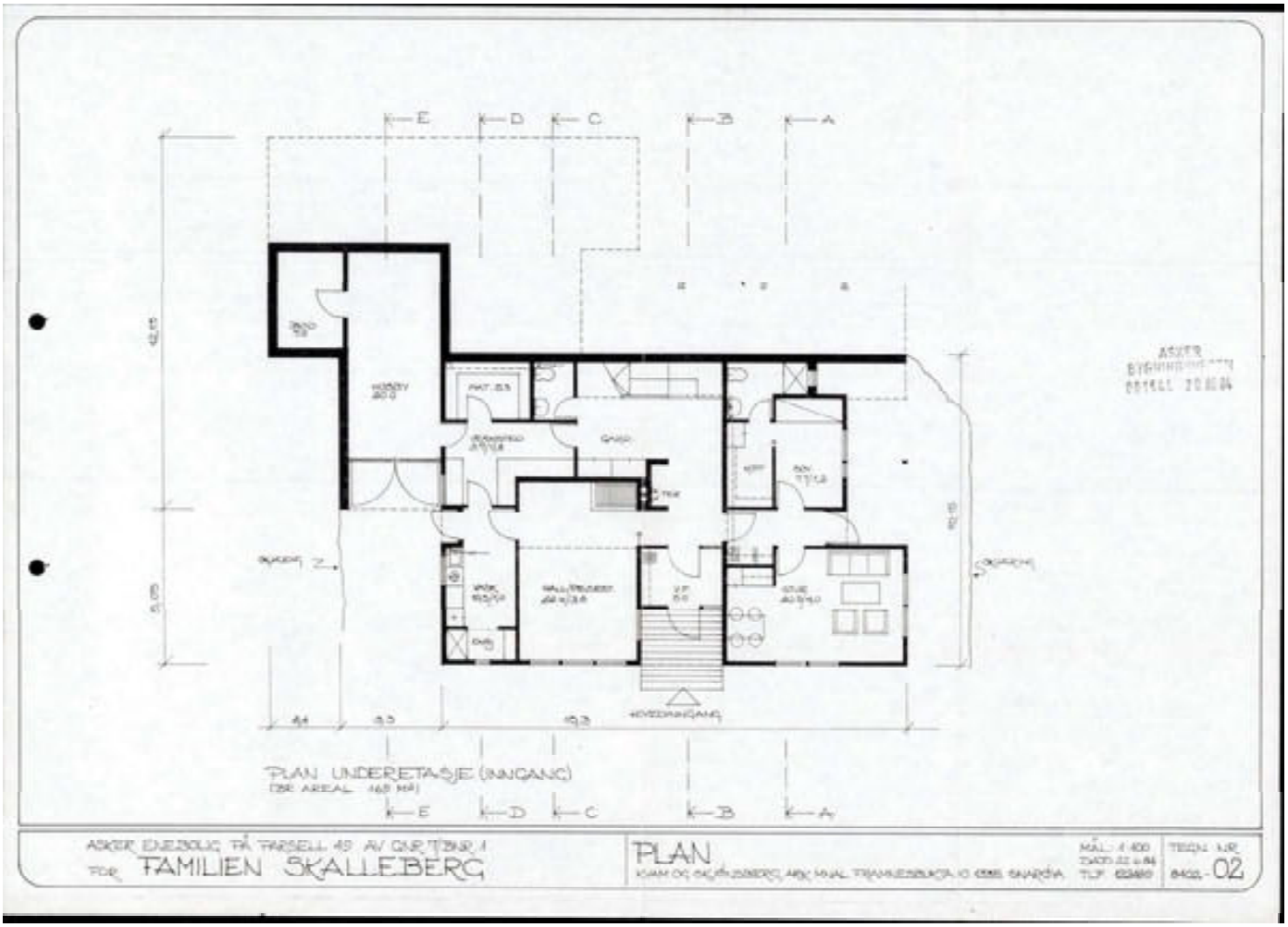

FASADE SYD
FASADE ØST
FASADER
TEGN. NR.
08

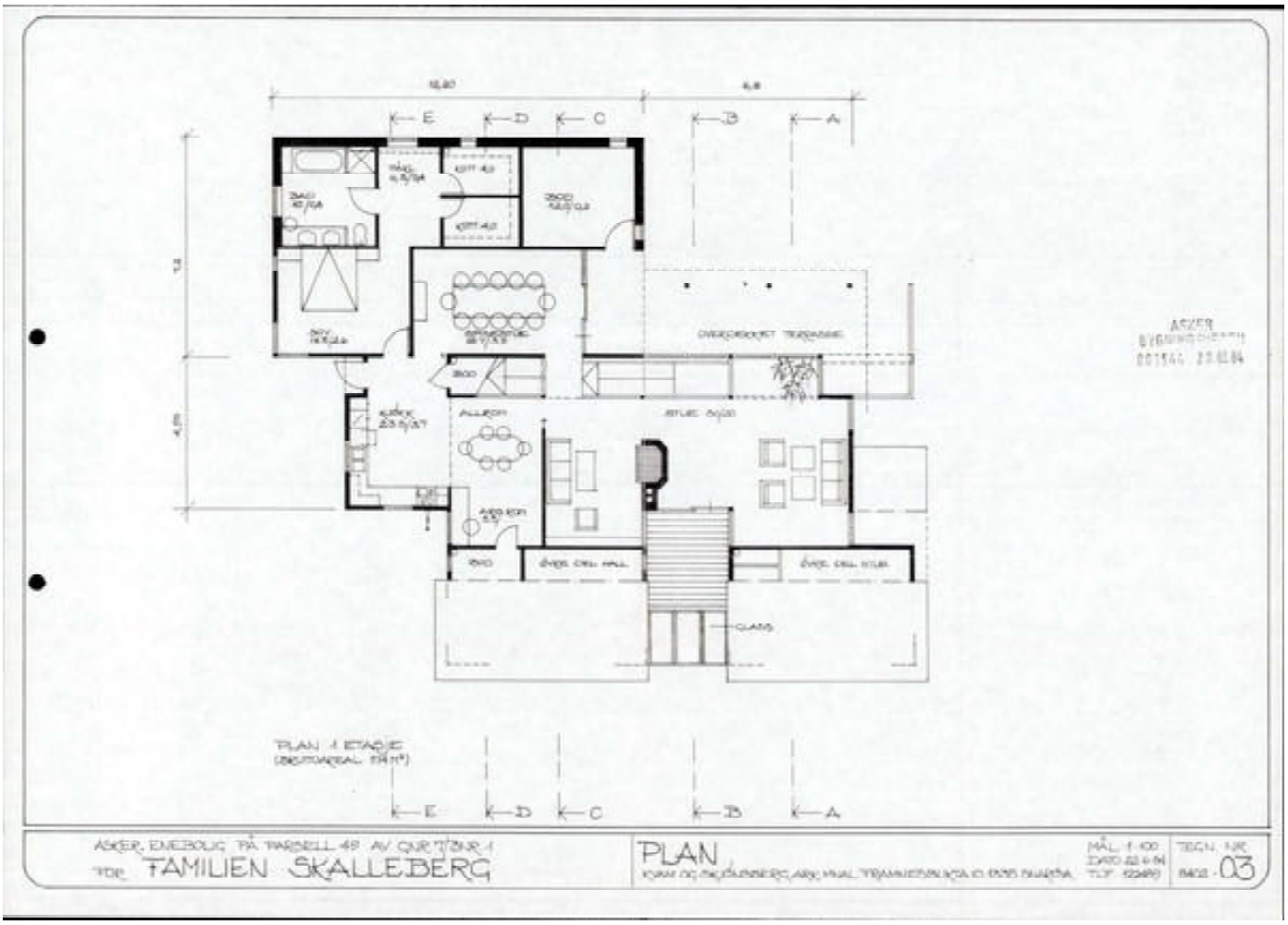

ASKER
62227 31.08.84
FASADE NORD (INNGANG)
FASADE VEST
FASADER
FOR FAMILIEN SKALLEBERG

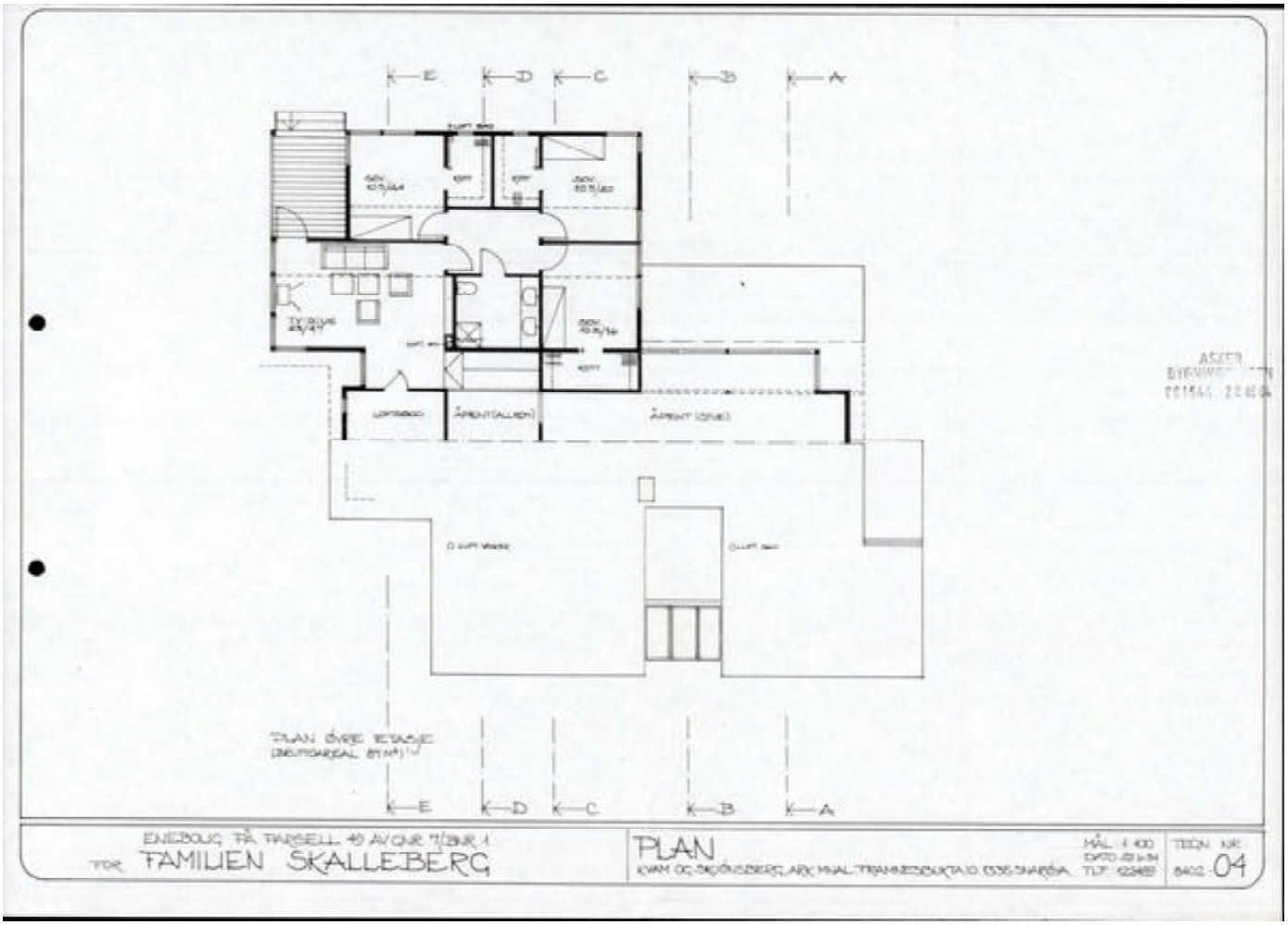

K—E
K—D
K—C
K—B
K—A
ÅPENT (STALLEN)
ÅPENT (LOVE)
PLAN OVER TERRASJE
K—E
K—D
K—C
K—B
K—A
ENEBOLIG PÅ PARSELL 49 AV GNR 71/BNR 1
TOR FAMILIEN SKALLEBERG
PLAN
MÅL: 1:100
DATO: 29-6-94
TEGN. NR.
04

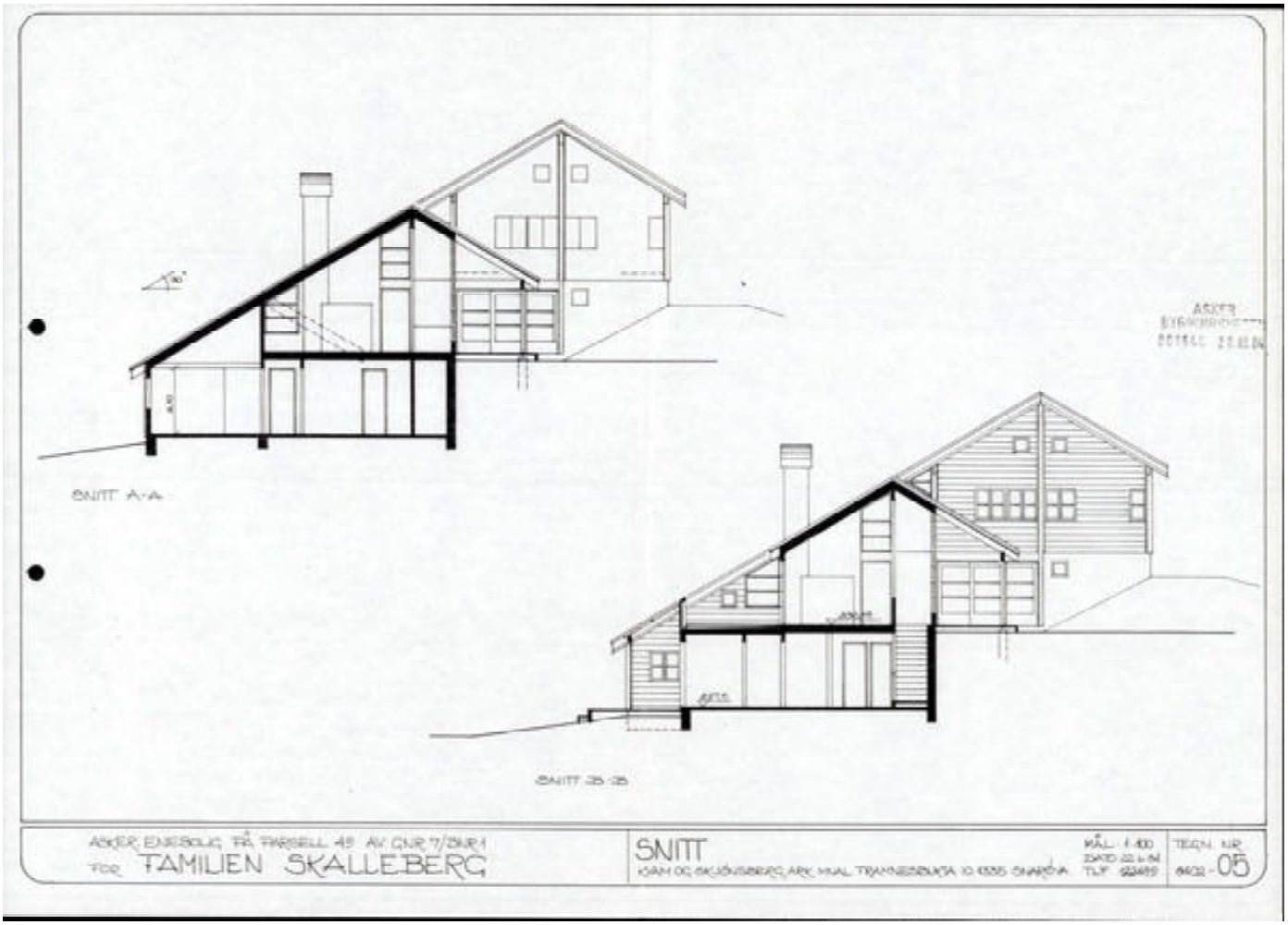

ASKER
02237 31 864
PLAN 1 ETASJE
ASKER, EIENDOM NR PÅ PARSELL 49 AV GNR 17 BNR 1
TILH. FAMILIEN SKALLEBERG
PLAN
MÅL: 1:100
DATO: 22.9.84
TEGN. NR.
8402 - 03

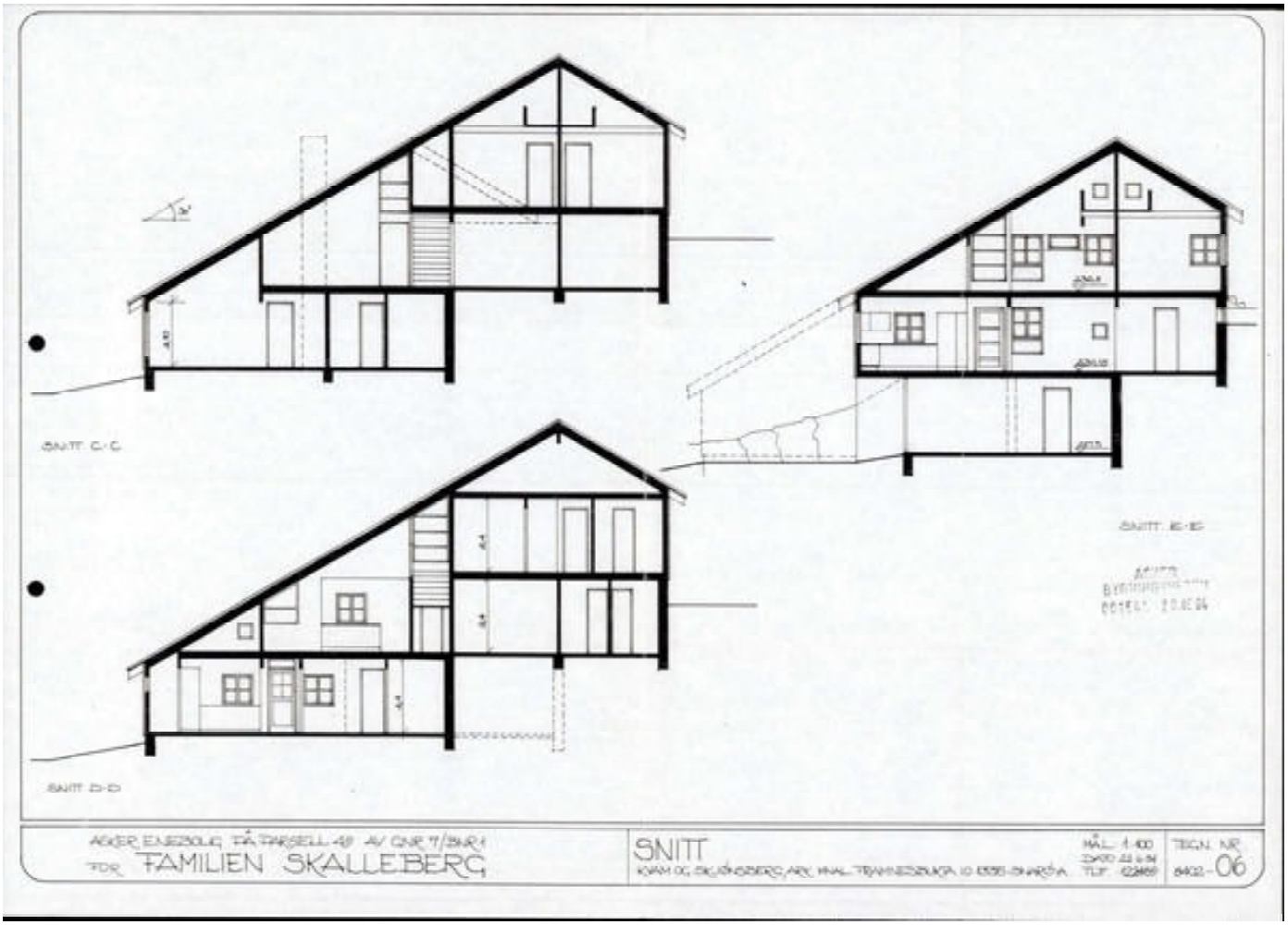

ASKER
02227 31MM
E
D
C
B
A
PLAN UNDERETASJE (INNGANG)
(BR AREAL 149 M²)
ASKER, ENEBOLIG, PÅ TARNELL 49 AV GNR 71 BNR 1
TILH. FAMILIEN SKALLEBERG
PLAN
MÅL: 1:100
DATO: 22.6.84
TEGN. NR.
ARKIT. 02

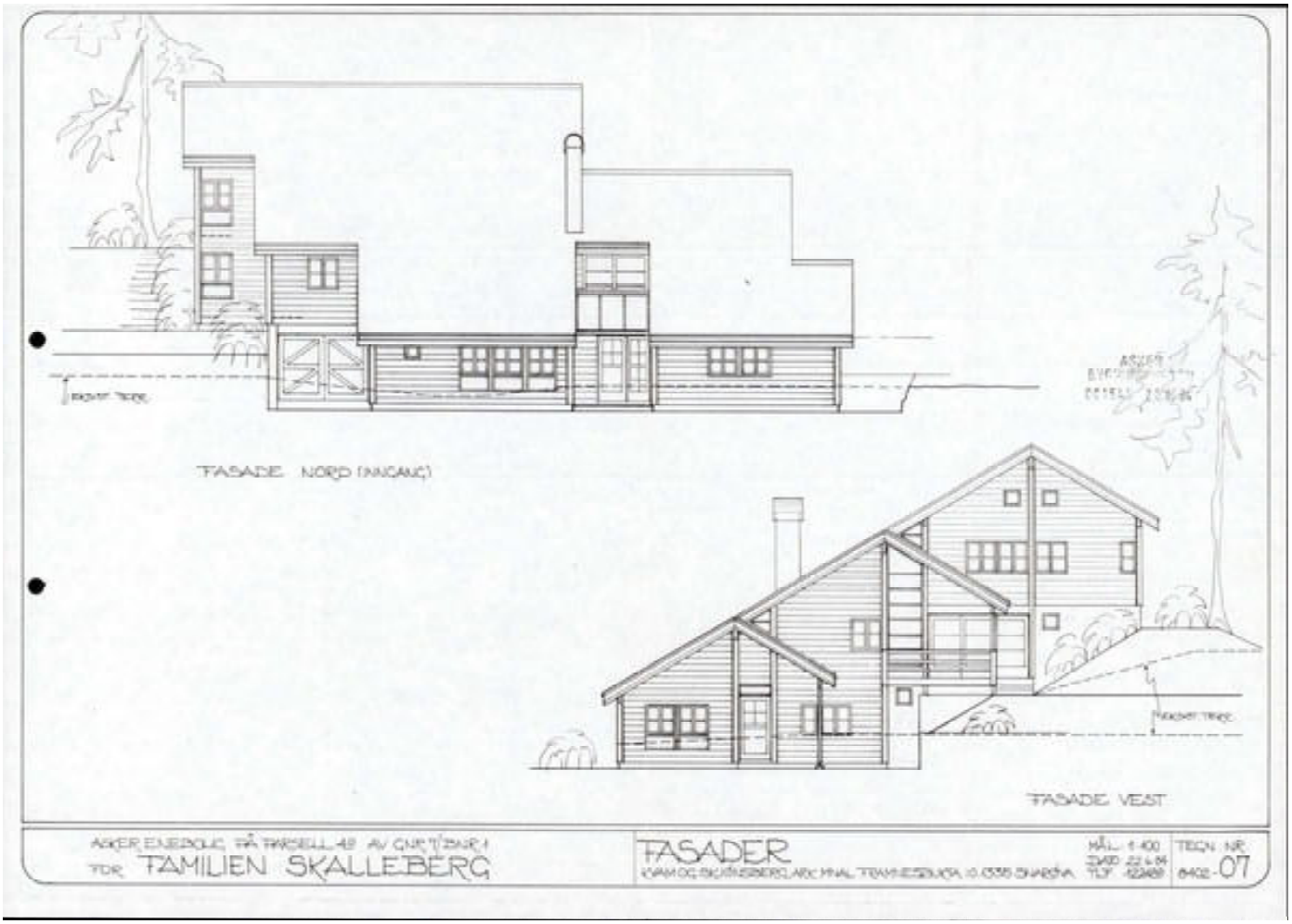

E
D
C
B
A
PLAN UNDERETASJE (INNGANG)
ASKER ENEBOLIG PÅ PARSELL 49 AV GNR. T BNR. 1
FOR FAMILIEN SKALLEBERG
PLAN
MÅL: 1:100
TEGN. NR.
8402 - 02

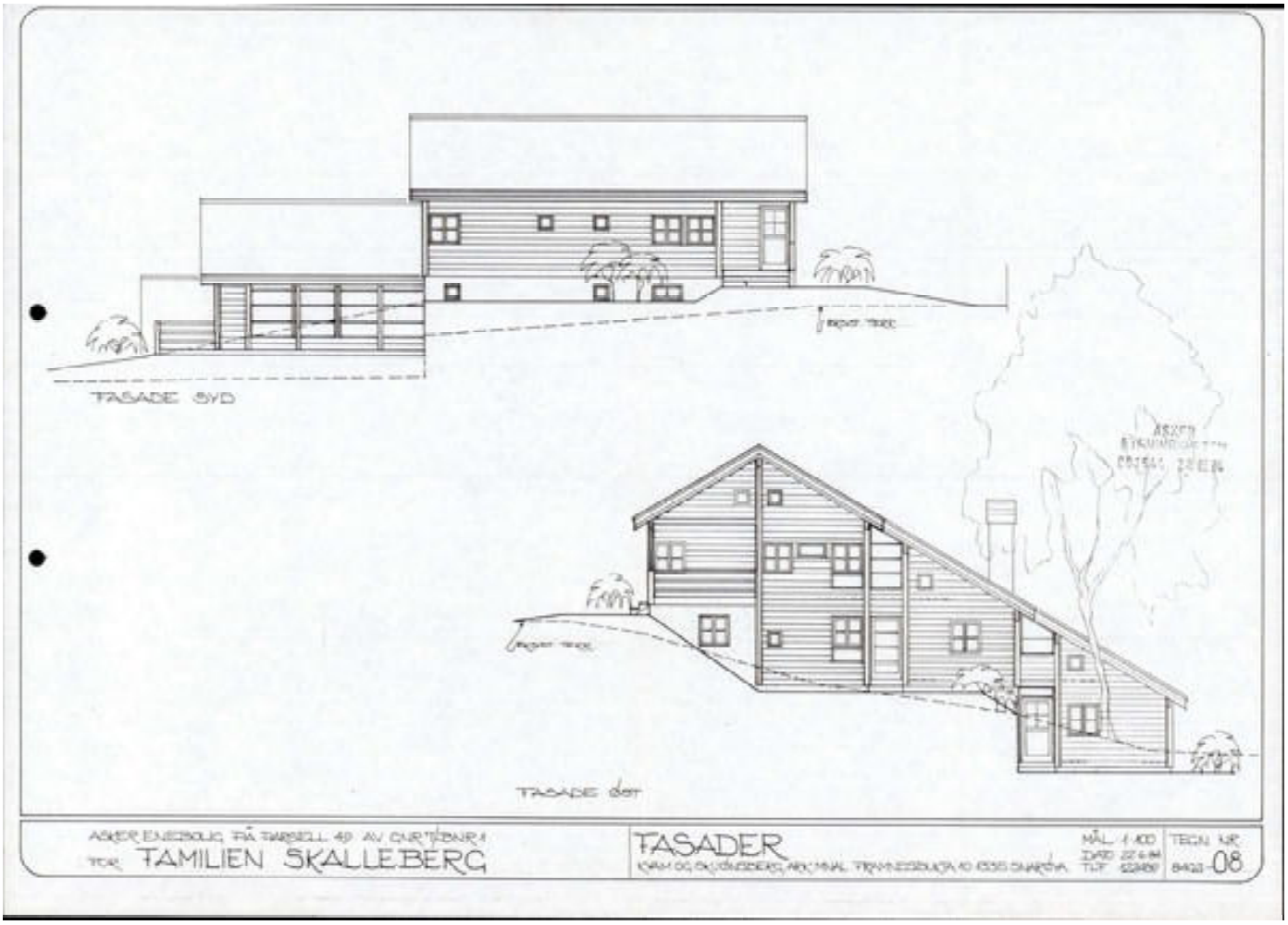

E
D
C
B
A
OVERDEKKET TERRASSE
ALLROM
STUE
ÅPEN OPPGANG
GLASS
PLAN 1 ETASJE
ASKER EIENDOMS PÅ PARSELL 49 AV GNR 72 BNR 1
TIL FAMILIEN SKALLEBERG
PLAN
MÅL 1:100
DATO 02.04.84
TEGN. NR.
8402 - 03


K—E
K—D
K—C
K—B
K—A
ÅPENT ROM
PLAN ØVRE ETASJE
PLAN
FAMILIEN SKALLEBERG


SNITT A-A
SNITT B-B
ASKER ENEBOLIG PÅ PARSELL 49 AV GNR 7/BNR 1
FOR TAMILIEN SKALLEBERG
SNITT
MÅL: 1:100
DATO 22.6.94
TEGN. NR
8402-05


SNITT C-C
SNITT D-D
SNITT E-E
FOR FAMILIEN SKALLEBERG
SNITT
TEGN. NR.
06


FASADE NORD (INNGANG)
FASADE VEST
FASADER
TEGN. NR.
6402-07


TASADE SYD
TASADE ØST
FASADER
TEGN NR
08

Utskriftsdato: 06.07.2026

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.**	7	**Bruksnr.**	334	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kongsskogen 77, 1385 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	13 346,29 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	6 988,00 kr
Vann	12 712,83 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.07.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	334	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kongsskogen 77, 1385 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 217 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 217 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022030D
Navn	Drengsrud V
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/137/30D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 217 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Felt B

DAGBOKFØRT
10.OKT84 27764
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E

Undertegnede Helene Holter, f. 22/3-1929, overdrar herved til Bjørn Skalleberg, f.nr. 190642 [redacted] en parsell av eiendommen gnr. 7, bnr. 1, Asker. Tomten er betegnet som parsell nr. 49 av Drengsrud V på reguleringskart datert Asker Reguleringsvesen 3/12-1982. Tomten har fått gnr. 7, bnr. 334.

Kjøpesummen utgjør kr 210.000,- -kronertohundreogtitusen- og er avgjort på omforenet måte.

Tomten må kun bebygges med en enebolig. All virksomhet eller benyttelse som skjemmer strøket eller forstyrrer ved støy, støv, røk eller lukt, er forbudt. Således må det på tomten ikke has gartneri, håndverksmessig eller industriell bedrift, forlystelsessted, selskapslokaler eller lignende.

Mellom parselleierne gjelder gjerdeloven, men kjøperen har full gjerdeplikt mot Drengsrud. Gjerdet må settes opp, når ferdigattest for huset foreligger.

Asker Kommune skal ha uhindret adgang til å anlegge og reparere vann-, kloakk-, telefon- og elektriske ledninger i utparselleringsfeltet.

Asker, den 11. april 1984

Helene Holter (sign.)

Undertegnede som er gift med Helene Holter, samtykker herved i overdragelsen.

Asker, den 11. april 1984

Per HOlter (sign.)

Undertegnede kan herved bekrefte at Helene og Per Holter har undertegnet foranstående skjøte i mitt nærvær og at de er over 18 år.

Asker, den 11. april 1984

Bente Bendixen (sign.)

ADVOKAT BENTE BENDIXEN

Skjema 3.

DAGBOKFØRT
04 OKT 84 27244
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 7 brnr. 334 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 18.9 1984

Bjørn Skallebergs
eier av grnr. 7 brnr. 334

Helene Halle

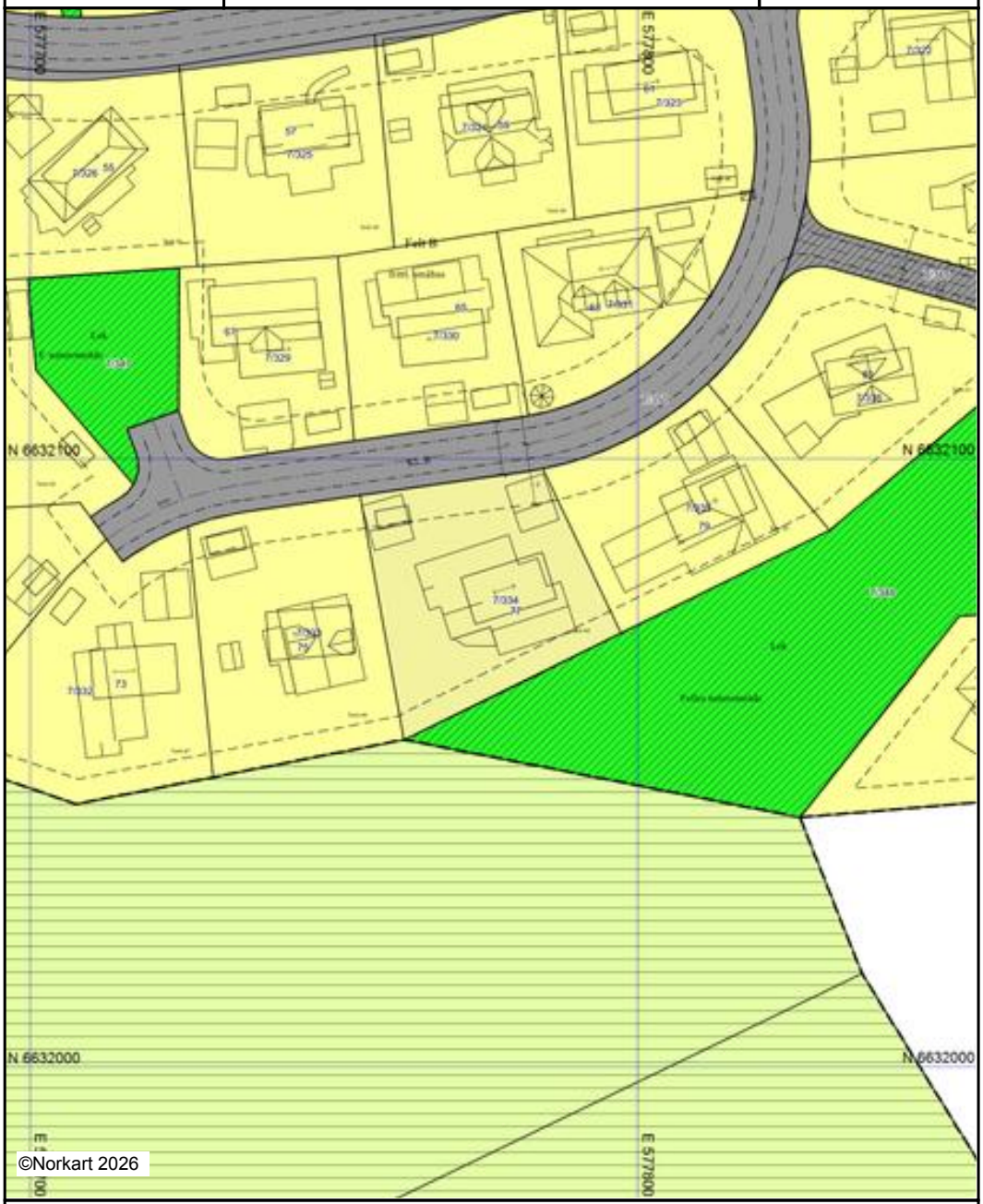
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/334
Adresse: Kongsskogen 77
Dato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

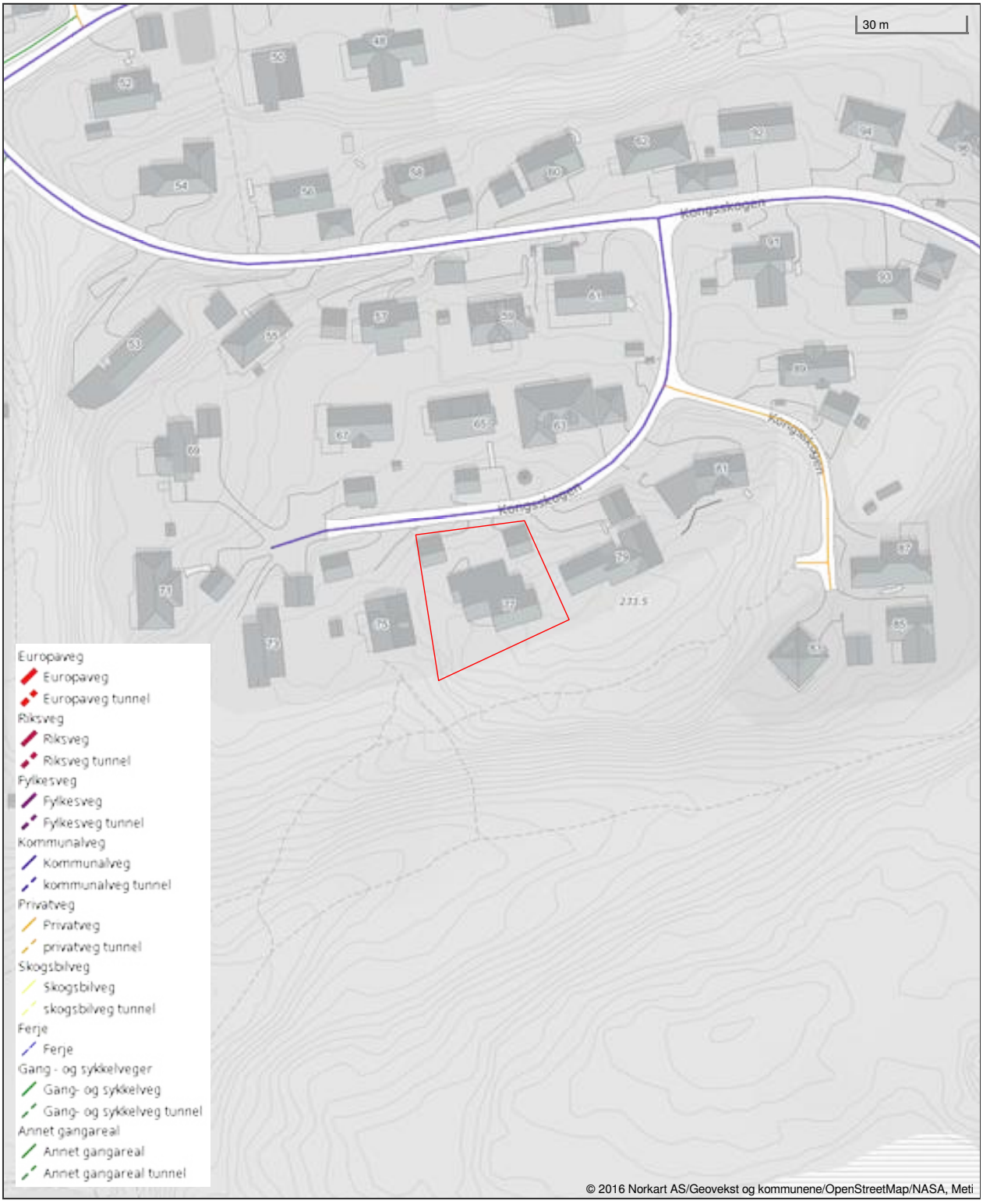
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 06.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 7/334//



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

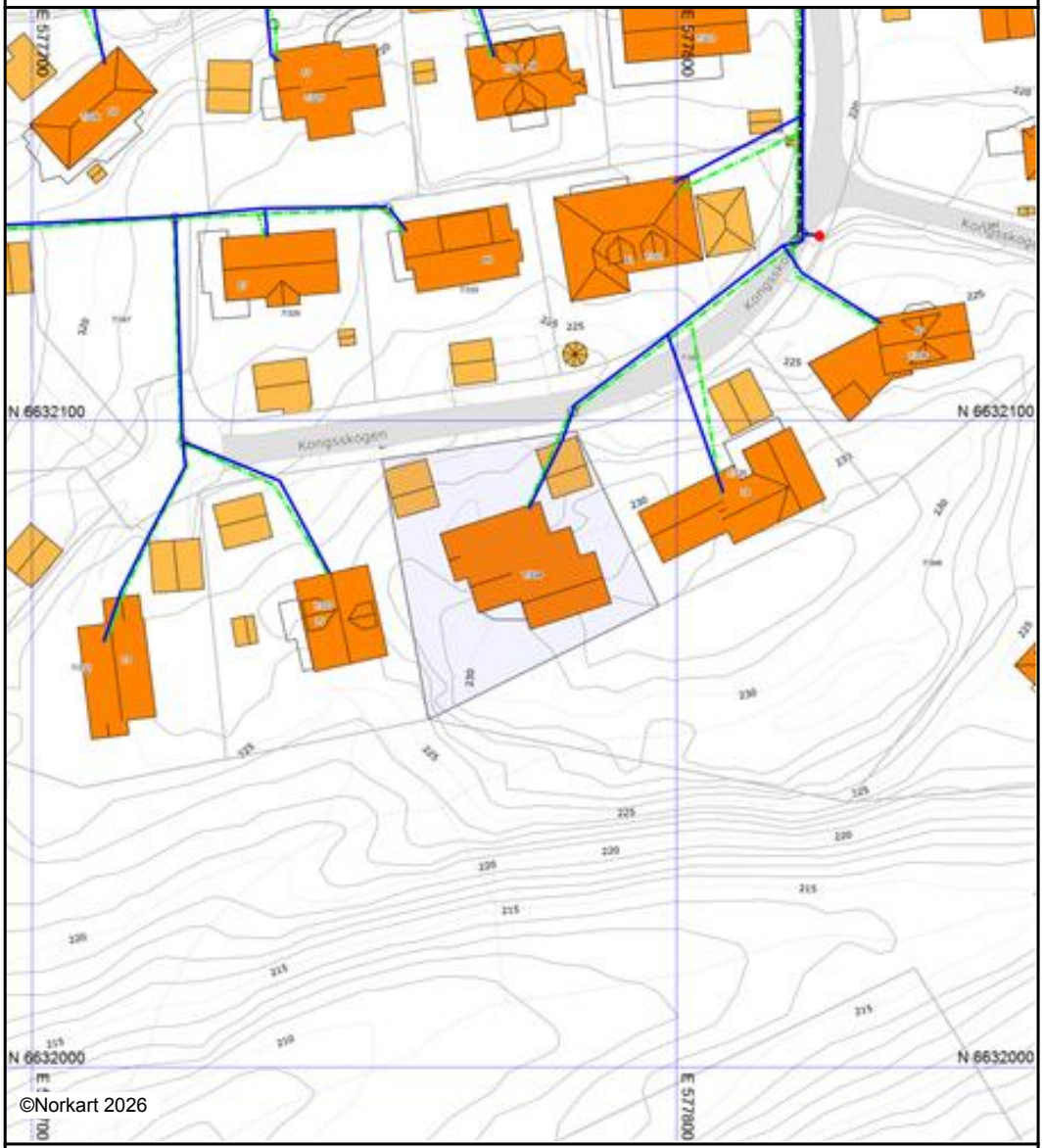
Eiendom: 7/334
Adresse: Kongsskogen 77
Dato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

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.



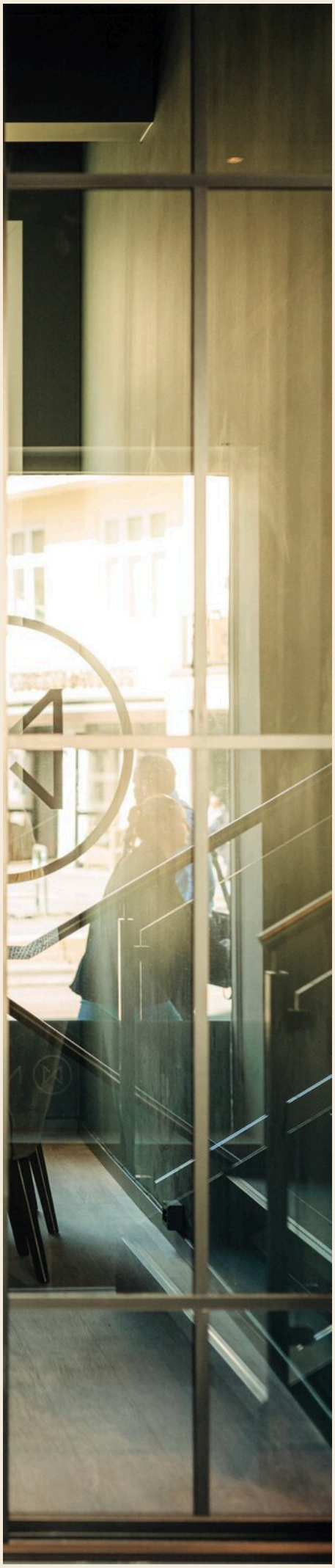
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

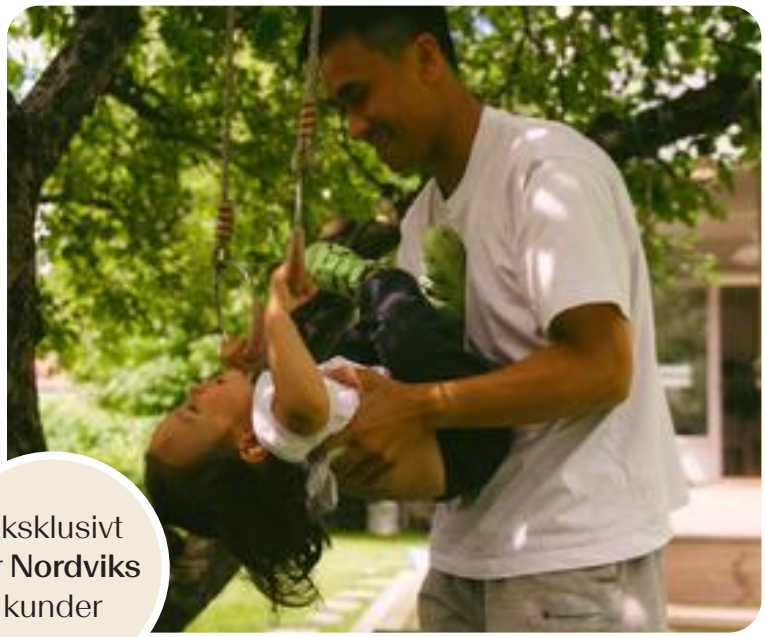


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0159/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kongsskogen 77 1385 ASKER
Matrikkel: Gnr 7, bnr 334 (ideell andel 1/1) / Gnr 7, bnr 346 (ideell andel 1/28) / Gnr 7, bnr 347 (ideell andel 1/28) / Gnr 7, bnr 348 (ide

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)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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