NORDVIK

Østskogen terrasse 24

4 soverom | 198 kvm | Enebolig



Velkommen til

Østskogen terrasse 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
82	Vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig med en solrik og stor tomt. Uteplasser med flott utsikt. Dob. garasje og rikelig med bodplass

Prisantydning	**7 290 000,-**
Omkostninger	**183 630,-**
Totalpris	**7 473 630,-**
BRA-i	**198 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Østskogen terrasse 24

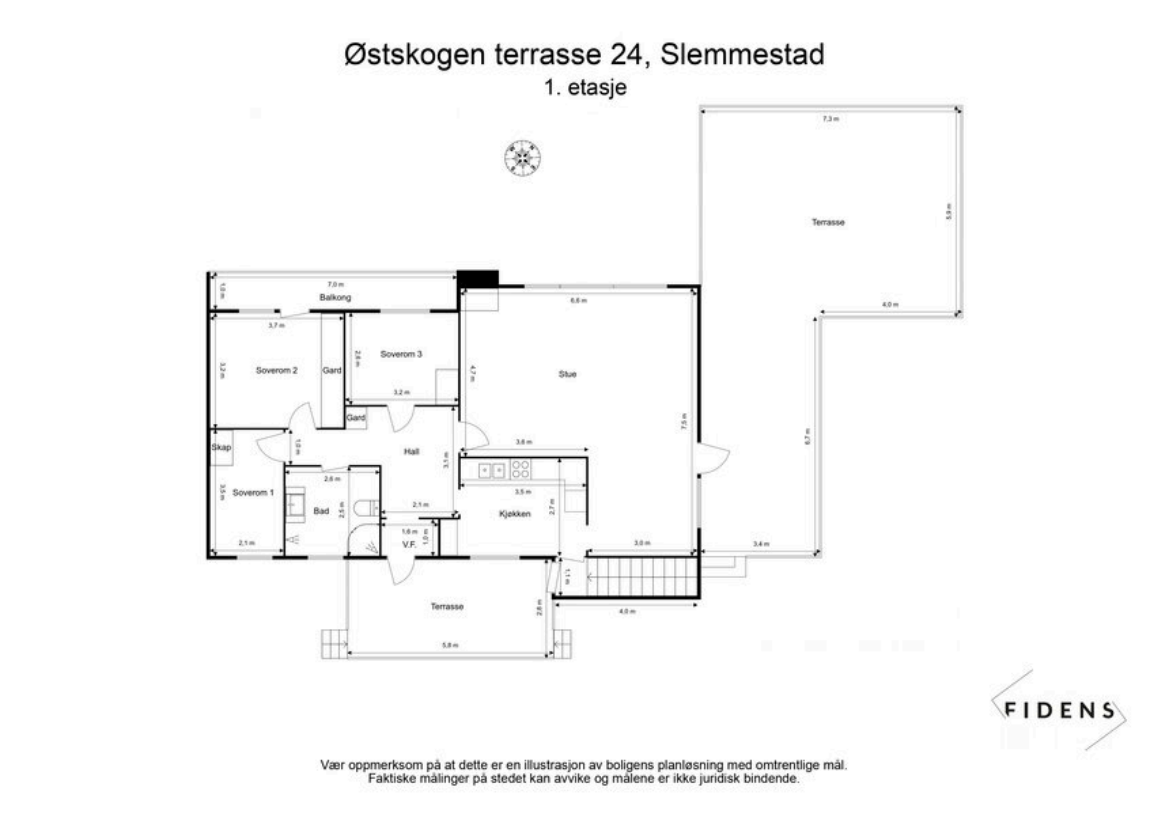
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Østskogen, omringet av grøntområder og flotte turstier rett utenfor døren. Området er barnevennlig, med kort avstand til lekeplass, butikk, bussholdeplass og Bødalen IFs idrettsanlegg. Slemmestad sentrum er kun en kort kjøretur unna, samt flere strender og lysløype om vinteren. Nabolaget har et godt kollektivtilbud med ekspressbuss og hurtigbåt fra Slemmestad til Oslo, samt trygg og kort vei til både skole og barnehage.

Høydepunkter:

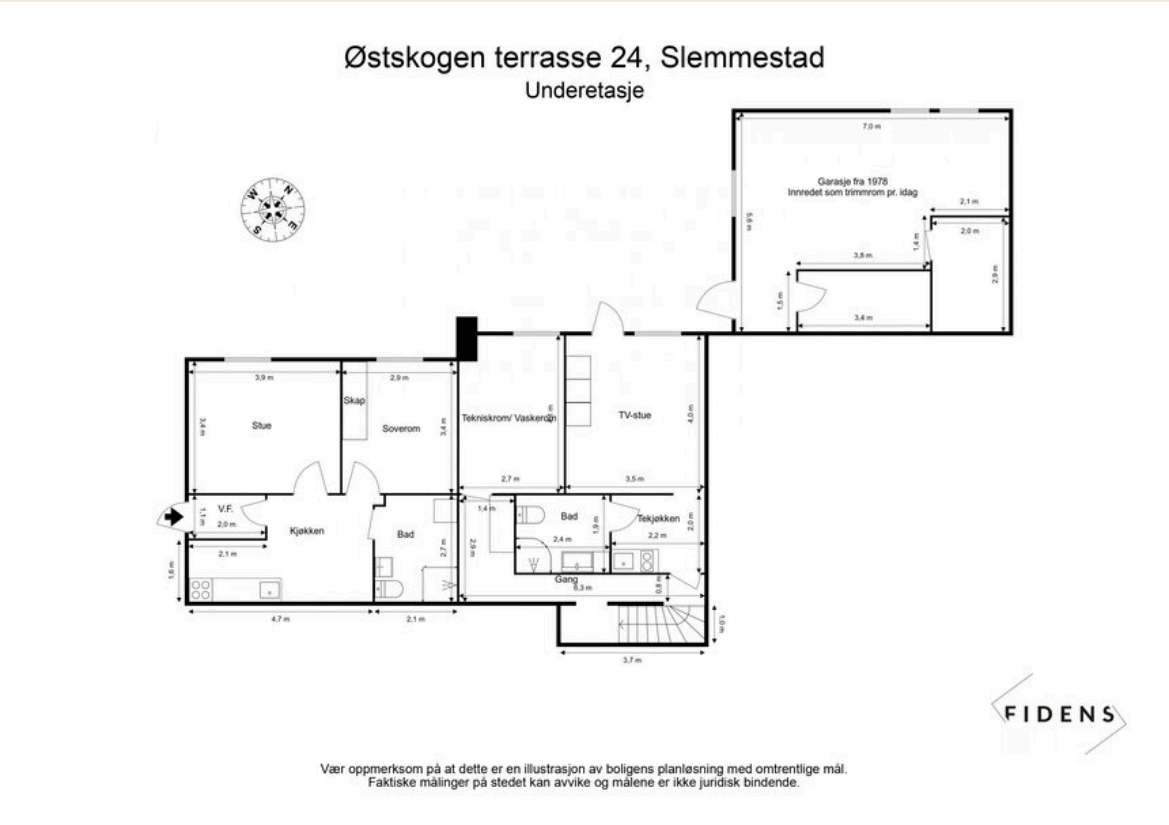
- Innholdsrik enebolig med innredet separat utleieleilighet, ikke byggemeldt/godkjent.
- 3 soverom samlet på ett plan
- Vannbåren gulvvarme og peis
- Flotte uteplasser
- Rikelig med boder
- Dobbelgarasje med ladestasjon

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm



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.



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.

Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm


24






























WHITE HART
LANE N17




KETTLE






WASH
&FREE

















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0054/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Østskogen terrasse 24, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 237, bnr 253 i Asker kommune

Selgere
Maria Carete Reklev
Jan Olav Moen

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 473 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 493 330,- (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
1965

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 198 kvm
BRA-e: 92 kvm
Totalt BRA: 290 kvm
TBA: 89 kvm

Beskrivelse:

ENEBOLIG
Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Trapperom, gang, teknisk rom/vaskerom, tekjøkken, bad og TV-stue.
Innredet sokkelleilighet: Vindfang, kjøkken, stue, soverom, bad (45 kvm).
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Vindfang, hall, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, trapp til kjeller.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 89 kvm. Uteplasser i 1. etasje.

BODROM/TRENINGSROM (Opprinnelig garasje 1978)
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Tidligere tilbygd garasje som er omgjort til bodrom/treningsrom
Total BRA: 39 kvm.

DOBBELT GARASJE (2007)
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm. Dobbelt garasje.
Total BRA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Loftsboder, bod og snekkerbod
Total BRA: 10 kvm.

REDSKAPSBOD
1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Frittstående redskapsbod i hagen.
Total BRA: 3 kvm.

Ikke målbare arealer:

Gulvareal (GUA) i garasje fra 2007:
Loftsetasje 19 kvm. Av dette arealet er 10 kvm målbart areal og 9 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

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

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 08.04.2026, utført av Denis Muslimovic. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Begge bad i underetasjen er byggemeldt som bod og tv-stuen er byggemeldt som hobbyrom. Rommene er ikke bruksendret, se mer under punkt om "Ferdigattest".

Intervju med selger
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Jeg kommer til å savne hagen, terrassene og mulighet for sol fra morgen til kveld. Utsikten er nydelig sommer som vinter. Jeg kommer også til å savne villbringebærene i hagen, hasselnøtt treet og besøk av områdets rådyr. Ellers er hagen ypperlig for lek og ballspill. På sommeren så er det nydelig med så kort vei til et kveldsbad etter jobb. Vi har også hatt flere større selskaper og stuen og terrassen gir sammen og hver for seg gode muligheter til ganske mange venner på besøk både for voksne og barn.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Det er fine turmuligheter hele året i skogsområdet ca. 5 minutters gange fra boligen. På vinteren er det lysløyper. Ellers er det kort vei til flere fine strender med badebrygger. Litt lenger sørover kommer man til mange fine områder på Hurumlandet.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
Hele nabolaget er veldig hyggelige, og vi hjelper hverandre ved behov. Det er en blanding av småbarnsfamilier og familier med større barn.

Fortell litt om nærmiljøet og området generelt?
Det er kort vei til Rortunet kjøpesenter hvor man finner det meste. Ellers er det og ikke langt fra verken Asker, Vollen eller Holmen. Det er lett å komme seg alle steder med både egen bil og buss. Det er lett å pendle inn til Oslo både med båt og buss (ekspress morgen og ettermiddag). Det er gode parkeringsmuligheter for pendlere både i Slemmestad og Vollen. Torvbråten barneskole ligger kort gange fra boligen hvor det meste er på skjermet gangsti. Det er også flere gode barnehager i område.

Standard
Entré
Boligen har adkomst fra terrassen via vindfang i 1. etasje. I entreen er det mulighet for oppheng av jakker på knagger langs veggen. Både vindfang og hall er flislagt med vannbåren gulvvarme.

Stue og spisestue
Stue og spisestue utgjør et stort og åpent rom med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys, og den høye takhøyden på opptil ca. 2,9 meter gir rommet en luftig og åpen følelse. Gulvvarme i stuen sørger for ekstra komfort, og den store plassen gir fleksibilitet til å skape flere ulike møbelsoner etter eget behov. I hjørnet av stuen er det en peis som bidrar til en koselig stemning og blir et naturlig samlingspunkt på kalde dager.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning fra ca. 2012 med profilerte fronter i gulaktig hvit og håndtak i børstet stål. Benkeplaten er i svart laminat, og oppvaskkummen er nedfelt og overlimt i rustfritt stål med en ettgreps kjøkkenkran. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, integrert induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og et kombinert kjøl-/fryseskap. Kjøkkenet har adkomst til både spisestue og hall.

Bad i 1. etasje
Badet i 1. etasje har rødbrune fliser på gulvet og malte baderomsplater på veggene, samt takess i himlingen. Det er utstyrt med både mekanisk avtrekksvifte på veggen og naturlig avtrekk i himlingen. Dusjkabinettet har glasskyvedører, og dusjbatteriet er ettgreps. Servantskapet har profilerte lyse fronter med en benkeplate i heltre og en nedfelt keramisk servant, samt ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Over servanten er det et overskap med speil. Toalettet er gulvstående, og det er også installert en elektrisk håndklerører. I tillegg finnes det et blandebatteri med tut for badekar. Det er påpekt manglende tettesjikt/membran på badet, og det vil være behov for oppgradering av hele badet.

Soverom
Boligens hoveddel er innredet med tre soverom, alle samlet i 1. etasje.

Bad i underetasje
Badet i underetasjen har lyse fliser på gulvet og hvite fliser på veggene i dusjområdet, samt malt strie på de øvrige veggene. Taket har takess. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte på veggen. Dusjhjørnet har skyvedører med ramme/skinne og ettgreps dusjbatteri. Servantskapet har profilerte svarte fronter og en benkeplate i heltre med en nedfelt keramisk servant, samt ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Over servanten er det overskap og speil. Toalettet er gulvstående. Det anbefales en oppgradering av hele badet. Deler av badet er byggemeldt som bod, se mer under punkt om ferdigattest.

Tekjøkken
Tekjøkkenet i underetasjen har eldre kjøkkeninnredning med slette, hvite fronter. Det er en heldekkende oppvaskkum i rustfritt stål med avrenningsplate og ettgreps kjøkkenkran. Videre er det installert stekeplate og et integrert benkekjøleskap.

TV-stue i underetasjen
I underetasjen finnes et rom som egner seg godt til bruk som TV-stue. Per i dag har selger innredet rommet med både seng og skrivebord, men rommets fleksible layout gjør det enkelt å tilpasse etter eget behov. Rommet er byggemeldt som hobbyrom, se mer under punkt om ferdigattest.

Innredet sokkeleilighet
I underetasjen er det innredet til en separat utleiedel. Denne delen har egen utvendig adkomst fra underetasjen. Videre er det innredet med kjøkken/spisestue, bad, stue og soverom. Badet er byggemeldt som bod og utleiedelen er ikke godkjent som en separat enhet hos kommunen. Se mer under punkt om utleie og ferdigattest.

Kjøkkenet i underetasjen har en eldre innredning med fronter i heltre, ramme i furu og håndtak i furu. Benkeplaten er laget av laminat med imitasjon av tre, og den har en heldekkende oppvaskkum i rustfritt stål med avrenningsplate samt ettgreps kjøkkenkran. Kjøkkenet er også utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, som har utkast gjennom yttervegg, en frittstående komfyr med platetopp og et kombinert kjøl-/fryseskap.

Badet har lyse fliser på gulvet og baderomsplater på veggene som imiterer fliser, samt takess i himlingen. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte på veggen for ventilasjon. Dusjområdet har et dusjkabinett med glasskyvedører og ettgreps dusjbatteri. Servantskapet har fronter i tre med en nedfelt servant og ettgreps blandebatteri i krom. Over servanten er det et overskap med speil. Toalettet er gulvstående, og det er opplegg for vaskemaskin. Badet har varmekabler i gulvet. Det anbefales å oppgradere hele badet. Rommet er byggemeldt som bod.

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter i egen dobbelgarasje, samt på gårdsplassen. Det er montert ladestasjon i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juni 2015. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Brødrene Brandshaug as: 2026: bytte blandebatteri kjøkken (24.03). 2024: byttet toalett utleie leilighet (19.01). 2024: tilkobling dusjkabinett oppe (11.09). 2024: Utleie leilighet; Reparasjon av lekkasje i kjøkkenbenk og bytte av klosettslange på wc satt av drenering i kjøkkenbenk (06.06). 2023: montert pålagt vannmåler (14.12).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Viser til tidligere taksering og tidligere eiers egenerklæring.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Iht. til taksering 2015 antas det å være drenering fra byggeår.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Bergerud elektro as Viken elektro as. Se punkt over.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Kontroll utført desember'20. Sak avsluttet ved ved Norgesnett 01.02.2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Fortum/Defa, bestilt og installert desember 2020.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Jevnlige servicer og reparasjoner av vannbåren varme tank, samt utvending vifte ved Bekkvang varmepumper.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
- 2015/juli: vannbåren varme lagt i gulv stue og gang. På bad fra tidligere. Utført av Rørlegger Rune Johnsen as
- 2015/oktober: retting av gulv stue ved Ge-con as
- 2015/juli: fliser lagt i gang samt sletting av vegger stue og maling av vegger og tak og lister. Utført av Te-Va as
- 2021/29.04: Ny pipehatt og utskiftning av ødelagte taksten. Utført av Blikkenslageriet as 2021/13.12: skiftet vindu og dør liten hybel. Utført av TS Håndverk as 2020/desember: ny induksjons topp. Montert ved Bergerud Elektro as Eget arbeid:
- 2021/mai: lagt nytt dekke og ny trapp terrasse foran hoveddør. Tettet mur rundt gammel trapp under terrassen.
- 2022/juli: malt vegger og tak trappegang og gang 1. etasje 2022/august: malt alle vegger liten hybel samt bad liten hybel. Pusset benk bad liten hybel 2022/desember: malt vegger og gulv soverom oppe
- 2024/november: malt vegger og tak baderom oppe

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. 24.02.2014 ved Radon Vekter'n, Rykkin. Dokumentasjon foreligger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei, men viser til rapport fra takstmann som utførte gjennomgang av bolig 27.02.26.

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, men viser til rapport fra takstmann som utførte gjennomgang av bolig 27.02.26.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Lekkasje i tak på gammel garasje som blir brukt som en form for bod.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eltilsyn utført og alt utbedret som nevnt tidligere.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Det var skadedyr (gnager) i bolig 2021. Skadedyr kontroll i regi av forsikringsselskap og tiltak ble utført og det har ikke vært oppdaget siden.

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. Leiligheten i sokkeletasje hvor leieboere "fulgte med" ved kjøp av boligen i 2015.

Meglers kommentar til punkt 21: Utleiedelen er ikke godkjent som en separat enhet hos kommunen. Badet er byggemeldt som bod. Se mer under punkt om utleie og ferdigattest.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport: 27.03.26 Tilstandsrapport/taksering ved Fosser Taksering 16.04.2015.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Tilstandsrapport: 27.03.26 Tilstandsrapport/taksering ved Fosser Taksering 16.04.2015.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Leilighet er nå utleid og vedkommende ønsker å fortsette å leie.

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Enebolig over to plan, herav en underetasje. Byggeår er 1965. Grunnmur er oppført i Leca og pusset/ slemmet på begge sider. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med kombinasjon av horisontal og vertikal panel. Taket er et saltak og er tekket med betongtakstein. Etasjeskille er oppført i betong. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 1-lagsglass og koblet glass. Entrédørene er isolerte ytterdører med glass.

Avløpsrør av plast og støpejern. Vannledninger i kobber. Boligen har naturlig ventilasjon. Oppvarming er via radiatorer, vannbåren gulvvarme og varmekabler på bad. Varmepumpe luft til vann i underetasje. Oppvarming er ikke funksjonstestet.

Det er to sikringsskap, et i garasje og et i boligen. Det finnes ikke noen kursfortegnelse i sikringsskapet i garasjen. Det er foretatt en kontroll av Norges nett i 2020 og rettelse i 2021. Dokumentet på at saken er avsluttet er fremlagt. Det fremgår ikke av tilstandsrapport eller selgers egenerklæring om det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført etter januar 1999.

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: 0
TG-1: 5
TG-2: 15
TG-3: 5
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3 med utbedringsestimat:
- Tekjøkken: Ingen avtrekk over stekesonen. Under kr 20 000.
- Bad 1. etasje: Alder, manglende tettesjikt/ membran. Det anbefales oppgradering av hele badet. Kr 200 000 - 500 000.
- Bad underetasje: Alder, manglende membran og dokumentasjon. Det anbefales oppgradering av hele badet. Kr 200 000 - 500 000.
- Bad i innredet sokkelleilighet: Alder, manglende membran, råteskader. Det anbefales oppgradering av hele badet. Kr 200 000 - 500 000.
- Teknisk rom/vaskerom: Alder, manglende membran. Det anbefales oppgradering av teknisk rom/ vaskerom. Kr 100 000 - 200 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Flat terreng, fukt og skader i underetasje.
- Grunnmur og fundament: Skader pga. fuktgjennomtrengning.
- Rom under terreng: Avskaling av puss ved kjellertrapp og gang i underetasje. Spor etter sopp i påforingen.
- Balkong, terrasse, platting: Sprekker/riss, avskaling av puss lekkasje i garasjetaket.
- Vinduer og dører: Skader, slitasje, alder.
- Yttervegger: Råte, alder, manglende musetetting.
- Takkonstruksjon og loft: Soppdannelse, manglende lufting, fuktmerker, utetthet.
- Taktekking: Lekkasjer.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevheter i gulv.
- Kjøkken i innredet sokkelleilighet: Alder og skader på overflater/innredning. Alder på avtrekk.
- Tekjøkken: Alder, skader på overflater/innredning.
- Avløpsrør: Alder.
- Vannledninger Alder, lekkasje.
- Vannbåren varme: Alder

Informasjon fra takstmann:
- Innvendig trapp mangler håndløper. Større avstand mellom spillene i rekkverk. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
- Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Rekkverk på terrassen ved inngangen er bygget med uegnede materialer, samt er det stor avstand mellom horisontale spiler. Muren og stien til redskapsboden i hagen er høyere enn 0,5m og er ikke sikret med rekkverk.
- Det har ikke vært service på pulverapparatene de siste 10 årene. Det mangler pulverapparat i underetasjen.
-Det er ikke montert snøfanger langs hele taket, kun partiet over inngangen. Det er skader på snøfangere grunnet for stor avstand mellom konsollene. Innfesting av konsollene er ikke utført etter montasjeanvisnig.
- Krok ved takrenne til hekting av stige mangler.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Hvitevarer på kjøkken i innredet sokkelleilighet
- Integrerte hvitevarer på kjøkken i 1. etasje (induksjon, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, samt kombinert kjøl-/fryseskap)

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Lysekrone over spisestue
- Vegglamper over sofa i stuen
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

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

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

Adgang til utleie
Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Deler av arealet i denne delen er ikke omsøkt/godkjent for varig opphold. Badet er byggemeldt som bod. Se mer under punkt om "Ferdigattest". Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Oppvarming er via radiatorer, vannbåren gulvvarme og varmekabler på bad. Det er vannbåren gulvvarme i stuen, vindfang og hall i 1.etasje, og ellers radiatorer. I stuen i 1. etasje er det peis.

I 2013 ble Varmekjele byttet og varmepumpe luft til vann installert. Oljetank ble samtidig fjernet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk med en kostnad på på ca. kr 32 688,-. Dette inkluderer ikke Norgespris for hele perioden. 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 31 357,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 27 000,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 540,- pr mnd.
- Årlige servicer ved Bekkvang Varmepumper.
- Boligen er tilknyttet Østskogen velforening med en årlig avgift.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 094 834
Som sekundærbolig: kr 8 379 335

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.

Forsikring
Tryg forsikring
Polisenr: 8597663

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 221 kvm (Eiertomt)
Tomten er av god størrelse og er opparbeidet over ulike nivåer. Det er to innkjøringer, en til garasjen og en til nivået der boligen er. Begge innkjørslene er delvis gruslagt. Hagen er opparbeidet med plenarealer, trær, busker og hekk.

Boligen byr på svært gode uteplasser med flere soner som gir fleksibilitet gjennom hele dagen, enten du ønsker sol, utsikt eller mer skjermede omgivelser.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på hele ca. 80 kvm. Terrassen er delvis oppført i impregnert treverk og delvis flisbelagt takterrasse over garasjen. Terrassen har god plass til både spisegruppe, lounge og sosiale soner, og er et naturlig samlingspunkt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Den åpne beliggenheten gir fine solforhold og god romfølelse.

Ved inngangspartiet møtes du av en praktisk terrasse på ca. 15 kvm i impregnert treverk, med adkomst både fra hovedinngangen og via sidedør til trapperommet. I tillegg har boligen en balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra soverom 2. Denne vender mot nordvest.

Nederste del av innkjørselen ved garasjen er utenfor tomtegrensen.

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

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling, men opplyser om at tidligere eier utførte måling i 2014 ved Radon Vekter'n. Dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et fredelig og etablert boligområde i Østskogen, omkranset av grønne omgivelser. Boligen har flotte turstier og rekreasjonsmuligheter rett utenfor

døren, et perfekt utgangspunkt for aktive familier som setter pris på både ro og natur.

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

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

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

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

Området er godt betjent med kollektivtilbud via både buss og båt. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 10 minutters gange unna, med busser mot Asker og Slemmestad. Fra Slemmestad går det ekspressruter til Oslo og omegn. Med bil tar det ca. 5 minutter til Slemmestad, 16 minutter til Asker, 23 minutter til Sandvika, 27 minutter til Drammen og rundt 40 minutter til Oslo sentrum.

For skolebarn er det ca. 500 meter til Torvbråten barneskole. Ungdomsskoleelever sogner til Slemmestad ungdomsskole, ca. 2,5 km unna. I området finnes også flere barnehager, både kommunale og private.

Bebyggelse
Nabolaget består av frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger.

Skoler og barnehager
Torvbråten Kanvas-barnehage
Sydskogen barnehage

Torvbråten barneskole

Slemmestad ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligen datert 28.03.1968 og for garasje (den oppført i 1078) datert 18.03.1980.

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.

Omkring 2007 ble den nederste garasjen oppført. Det foreligger tegninger som er stemplet av kommunen i november 2006, men megler har ikke lyktes med å finne ferdigattest for denne garasjen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Det er satt opp noen lettvegger i garasjen og garasjeportene blendet med vegg. Denne fasadeendring kan være søknadspliktig tiltak. Dette bør undersøkes med kommunen.

Det foreligger tegninger som er stemplet av kommunen i 1978 og senest 10.04.1980 i forbindelse med innredning til soverom i underetasjen. Tegningen viser to soverom der det i dag er stue og soverom i innredet sokkelleilighet.

Øvrige rom er byggemeldt slik:
- Bad i innredet sokkelleilighet er byggemeldt som bod
- TV-stue er byggemeldt som hobbyrom
- Deler av bad i underetasje er byggemeldt som bod

For at rommet lovlig skal kunne benyttes som rom for varig opphold må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Adkomst via offentlig vei. Deler av innkjørselen opp til

huset deles med nabo i nr. 26.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan Østskogen datert 07.12.1992.

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

Det er en ubebygd tomt på gbnr. 237/145 som er regulert til parkeringsplass, men er i kommuneplanen fra 2023 avsatt til bolig. Tomten ligger i krysset mellom Bergstien og Eikeliveien.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 404150, tinglyst 14.12.1963, type heftelse: Erklæring/avtale. Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om skråning, grøft og vegkant. Bestemmelse om bebyggelse, kloakkledning, med flere bestemmelser. Eldre skjøte fra 60-tallet. Det fremgår blant annet at eiendommen skal benyttes til boligformål, med begrensning til én bolig (eventuelt tomannsbolig), og at det ikke er tillatt med næringsvirksomhet. Videre er det bestemmelser om byggeplikt innen fastsatte frister, samt forbud mot oppdeling av tomten. Det er også regulert plikter knyttet til vedlikehold av eiendommen og tilhørende infrastruktur, herunder ansvar for å holde tomt, grøfter og adkomst i orden. Grunneierne i området skal samarbeide om drift og vedlikehold av felles anlegg som vei, vann og avløp, organisert gjennom en felles ordning med årlige bidrag. Skjøtet inneholder videre bestemmelser om tilknytningsplikt til felles vann- og avløpssystem.

Dagboknr 402291, tinglyst 01.06.1968 , type heftelse: Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver er gbnr. 237/247 (Østskogen terrasse 22). Godkjennelse til at naboen legger sin garasje i minsteavstand av 2 meter fra eiendommen. Innforstått med at bygningsloven normalt krever 8 meters avstand mellom beboelseshus.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i

produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2026

Megler
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

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

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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








Hurtigbåt til Oslo
Rortunet kjøpesenter


Torvbråten barneskole
Barnehage








RORTUNET

Østskogen terrasse 24

Nabolaget Østskogen/Eikeleina - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Torvbråten skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Sydskogen skole (1-7 kl.) 149 elever, 11 klasser	20 min 1.6 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ... 322 elever, 18 klasser	4 min 3 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 15 klasser	8 min 5.2 km
Røyken videregående skole 820 elever	9 min 6.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	16 min 12.1 km

Offentlig transport

Østskogen Linje 260, 260E	6 min 0.6 km
Heggedal stasjon Linje L1	10 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

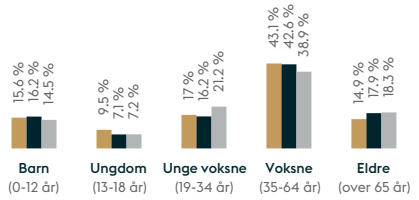
Barnehager

Torvbråten Kanvas-barnehage (1... 65 barn	8 min 0.6 km
Sydskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	23 min 1.9 km
Morbergtoppen Fus barnehage (1... 89 barn	4 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Bødalen	11 min
Kiwi Rortunet	26 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østskogen/Eikeleina	1 563	622
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sørmarka balløkke	11 min
Bødalen idrettsplass	11 min
SATS Slemmestad	4 min
Feel24 Slemmestad	4 min

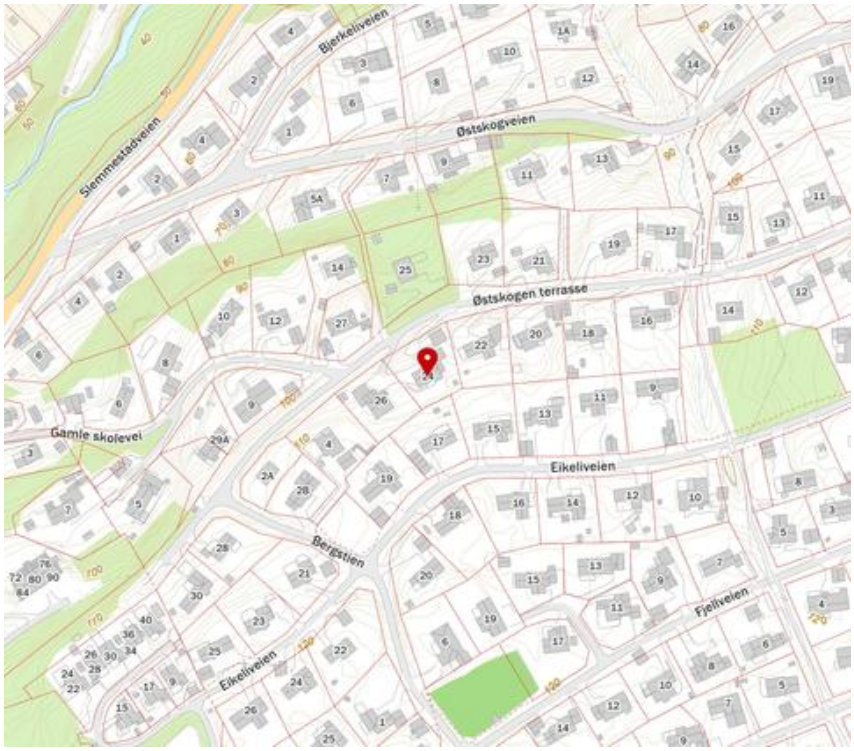
«Barnevennlig, rolig og gir mulighet å bo landlig samt jobbe i Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Østskogen terrasse 24
3470 SLEMMESTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1965
Enebolig BRA:	198 m^2
Enebolig BRA-i:	198 m^2
Sum alle bygg BRA:	290 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	198 m^2
Rapportdato:	8.4.2026 (Gyldig til 8.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	15	5	0

Supertakst

GNR: 237 BNR: 253

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

denis@fidens.no
48865118

Østskogen terrasse 24
3470 Slemmestad

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41454

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Tekjøkken - Avtrekk	Ingen avtrekk over stekesonen
Våtrom: Bad 1. etg. - Våtrom	Alder, manglende tettesjikt/ membran.
Våtrom: Bad U. etg. - Våtrom	Alder, manglende membran og dokumentasjon
Våtrom: Bad i U. etg. Sokkelleilighet - Våtrom	Alder, manglende membran, råteskader
Våtrom: Teknisk rom/vaskerom i U. etg. - Våtrom	Alder, manglende membran

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Flat terreng, fukt og skader i U. etg.
Grunnmur og fundament	Skader pga. fuktgjennomtrengning.
Rom under terreng	Avskaling av puss ved kjellertrapp og gang i U. etg. spor etter sopp i påforingen.
Balkong, terrasse, platting	Sprekker/riss, avskaling av puss lekkasje i garasjetaket.
Vinduer og dører	Skader, slitasje, alder
Yttervegger	Råte, alder, manglende musetetting
Takkonstruksjon og loft	Soppdannelse, manglende lufting, fuktmerker, utetthet.
Taktekking	Lekkasjer
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter i gulv.
Kjøkken: Sokkelleilighet - Overflater og innredning	Alder, skader
Kjøkken: Sokkelleilighet - Avtrekk	Alder
Kjøkken: Tekjøkken - Overflater og innredning	Alder, skader
Avløpsrør	Alder
Vannledninger	Alder, lekkasje
Vannbåren varme	Alder

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning i underetasjen og i garasjen fra 1978 stemmer ikke med godkjent planløsning. Tilleggsdel er gjort om til hoveddel. Dette er søknadspliktig arbeid.
Sokkelleiligheten er blitt fysisk delt fra hovedbygget, slik at det fremstår som to separate boenheter. Dette er søknadspliktig arbeid.
Det er satt opp noen lettvegger i garasjen og garasjeportene blendet med vegg. Denne fasadeendring kan være søknadspliktig tiltak. Dette bør undersøkes med kommunen.

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Større avstand mellom spillene i rekkverk. Dagens krav er maks 10cm åpning. Store åpninger gjør at det er fare for at små barn kan enten kile seg, eller falle gjennom åpningen.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade. Dagens krav for rekkverkshøyde for dette tilfelle er 1,0m.
Rekkverk på terrassen ved inngangen er bygget med uegnede materialer, samt er det stor avstand mellom horisontale spiler, noe som gjør at små barn let kan klatre på rekkverket.
Muren og stien til redskapsboden i hagen er høyere enn 0,5m og er ikke sikret med rekkverk.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det har ikke vært service på pulverapparatene de siste 10 årene. Det mangler pulverapparat i underetasjen.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger langs hele taket, kun partiet over inngangen.
Det er skader på snøfangere grunnet for stor avstand mellom konsollene. Innfesting av konsollene er ikke utført etter montasjeanvisnig.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

Krok ved takrenne til hekting av stige mangler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.3.2026	**8.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Maria Carete Reklev** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke fremlagt.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter.
Den bygningssakkyndige vurderer objektet som en bolig.
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.
Boligen er fra 60-tallet og det er lite informasjon om vedlikehold og boligen generelt.
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:	**Østskogen terrasse 24, 3470 Slemmestad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**237**	Bruksnr:	**253**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1965** - Våningshus omsøkt						
Boligtype:	**Enebolig med utleie**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte til boligen:
Grunnmur er oppført i Leca og pusset/ slemmet på begge sider. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med kombinasjon av horisontal og vertikal panel. Taket er et saltak og er tekket med betongtakstein. Etasjeskille er oppført i betong. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 1-lagsglass og koblet glass. Entrédørene er isolerte ytterdører med glass.
Enebolig er oppført over to etasjer, hvorav underetasje og 1. etasje. Deler av 1. etasje har skrå himling.
Boligen inneholder:
1. etasje: vindfang, hall, bad, 2 soverom, kjøkken, trapperom og stue med utgang til nord-vestvendt terrasse.
U. etasje: trapperom, gang, tekjøkken, bad, TV-stue og tekniskrom/ vaskerom.

U. etasje (sokkelleilighet): vindfang, kjøkken, stue, soverom og bad.
Høyeste takhøyde måles i stuen til ca. 2,9m og laveste høyde måles i trapperommet i 1.etg. til ca. 2,0m. Boligen har naturlig ventilasjon. Oppvarming er via radiatorer, vannbåren gulvvarme og varmekabler på bad. Oppvarming er ikke funksjonstestet.
Boligen er fra 60-tallet og utbedringer, vedlikehold og avvik opp mot dagens byggeforskrifter, normer og NS 3600 er påregnelig.
For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1978	Garasje nærmest huset omsøkt	Nei
2007	Ny garasje på nedsiden tatt i bruk	Nei
2013	Varmekjele byttet og varmepumpe luft til vann installert. Oljetank fjernet.	Nei
2016	I følge eieren, ble det lagt gulvvarme og nytt gulv i stue, gang og vindfang.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	198	198	0	0	89
Garasje fra 1978	39	0	39	0	0
Garasje fra 2007	50	0	50	0	0
Frittstående redskapsbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**290**	**198**	**92**	**0**	**89**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**103**	**103** Romfordeling: Vindfang, hall, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, trapp til kjeller	**0**	**0**	**89**
Underetasje	**95**	**95** Romfordeling: Sokkelleilighet: Vindfang, kjøkken, stue, soverom, bad (45m2) Underetasje: Trapperom, gang, TR/ vaskerom, tekjøkken, bad, TV-stue (50m2)	**0** Romfordeling:	**0**	**0**
Totalt m²	**198**	**198**	**0**	**0**	**89**

Bygning: Garasje fra 1978

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**39**	**0**	**39** Romfordeling: Garasje Det ble satt opp lettvegger i garasjen i ettertid og ble brukt som treningsrom. Grunnet at veggene er fuktskadet og anbefales revet, vurderes arealet som garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**39**	**0**	**39**	**0**	**0**

Bygning: Garasje fra 2007

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**40**	**0**	**40** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Loft	**10**	**0**	**10** Romfordeling: Loft over garasjen	**0**	**0**
Totalt m²	**50**	**0**	**50**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	19	10	9
Totalt m²	**19**	**10**	**9**

Bygning: Frittstående redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3 Romfordeling: Frittstående redskapsbod i hagen.	0	0
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**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 i rapporten.
Boligen er vurdert som én selvstendig boenhet med forutsetninger fra byggeåret/ tillatelsen fra kommunen, selv om planløsning i underetasjen i boligen er gjort om/ er endret og etablert en sokkelleilighet med sperret forbindelse til hovedbolig, uten å søke om tillatelse fra kommunen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Yttervegger i U. etasje, samt bærende vegger er oppført i lettklinker/ Leca blokker.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-2**

Taknedløp er ført inn i rør og ned i bakken. Ukjent hvor rørene er ført videre og hvordan takvannet er håndtert.
Terreng rundt boligen er stedvis flat. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.
Det er ikke etablert grunnmursplast, kun stedvis remser øverst. Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.
Ved kontroll av innvendige overflater i U. etg., ble det registrert fuktskader i konstruksjonen, noe som tyder på at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt.
For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Underetasjen bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Taknedløp bør utformes og sikres, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.
Det anbefales å legge drenering og grunnmursplast.
For videre omtale se "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Pussen innvendig på grunnmur har stedvis avskalling/ skader pga. fuktgjennomtrengning.
I sokkelleiligheten er grunnmur utlektet innvendig og er ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.
Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Murverk skal behandles med riktige produkter, slik at pusteegenskaper opprettholdes.

6.3 Rom under terreng



Avskalling i pussen og råteskade i gulvlist mot sokkelleilighet.



Målt fuktverdi i lekt i påforingen.

Type rom under terreng	Innredet

Underetasjen er innredet til boligformål.
Deler av grunnmuren er under terreng. Resten er mot det fri.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Endring av planløsning i Underetasjen og i garasjen.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Fuktmålinger viser en vektprosent på 12,3, noe som er akseptable verdier. Det ble registrert spor etter svartsopp på baksiden av gipsplater mot dampsperre, noe som indikerer at det har vært fuktighet der. Mulig årsak til at det ble målt lavere fuktverdier, kan være tørr vinter og periode med lite nedbør før undersøkelsestidspunktet.
I påforing på grunnmursvegger ble det lagt plastfolie som dampsperre. Dette var normal byggeskikk ved byggeåret, men løsning har ført til fukt- og råteskader på vegger under terreng. Løsningen skaper grobunn for mugg- og soppdannelser i lukket konstruksjon. I dag har man gått vekk fra denne løsningen.
Det registreres avskaling av puss flere steder i overflaten, der det ikke er påforing, noe som indikerer at det er en fuktgjennomtrengning i grunnmuren. Dette er ikke uvanlig for boligene fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.
Det ble også registrert isolasjon på innsiden av grunnmur i utlektet/ utforet vegg, men ingen isolasjon på
utsiden. For å unngå kondens i yttervegg av betong/mur, mot terreng er det viktig at minst 50 % av isolasjonen er på utsiden av veggen.



Spor etter soppdannelse mellom gipsplaten og dampsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet de påviste avvikene og registrerte fuktnivåer, anbefaler vi å fjerne utforing på veggene i underetasjen og overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid. Evt. utbedre områder med skader og foreta tiltak for å unngå fuktskader fremover.
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter at drenering er utbedret.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterrasse, Terrasse

Det er etablert en utkraget nord-vestvendt balkong i 1.etg. på 7m2, med tilgang via soverom 2. Balkongen er utført i betong.
På siden mot nord-øst er det etablert en terrasse på 80m2 med direkte tilgang fra stuen. Terrassen er delvis oppført i impregnert treverk og delvis flisbelagt takterrasse over garasjen.
Ved inngangen til 1.etg. er det etablert en terrasse i impregnert treverk på 15m2 med tilgang enten via inngangsdør eller sidedør til trapperommet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Avskaling av puss i dekkekanten, samt oppsprekking av epoxy belegg på balkongen med saltutslag.
Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg på balkongen, samt manglende tetting under balkongdøren.
Det registreres ufullstendig tekking ved takterrassen over garasjen, noe som fører til lekkasje i garasjen.
Rekkverket er stedvis dårlig innfestet og har behov for tiltak.
Konstruksjonen til terrassene er festet på kledning på yttervegg.
Det registreres enkelte råteskadde bord på rekkverket til takterrasse over garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Overflatebehandling må påregnes.
For å unngå skader på kledningen på yttervegger på boligen, samt opprettholde mulighet for vedlikehold av kledningen, anbefales det å etablere separate opplegg/ fundamenter for terrasse.
Kledningen skal og være tilgjengelig for vedlikehold.
Råtne bord på rekkverket mister feste og styrke og kan lett knekke eller falle av og danne store åpninger i rekkverket, noe som gjør at mindre barn kan falle gjennom. Skadde bord anbefales skiftet og rekkverket utbedret.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Koblede terrassedører. Isolert ytterdør med glass i malt utførelse med sidefelt med uisolert 1-lagsglass. Isolerte ytterdører i underetasjen.

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Enkelte vinduer lot seg ikke åpne, mulig pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
Enkelte vinduer mangler sålbenk beslag.
De fleste isolerglassrutene er fra 60-tallet og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vinduer pga. skade/slitasje må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Feil og mangler ved beslag anbefales utbedret.

6.6 Yttervegger

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

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
Det registreres misfarging/svertesopp på panel.
Det registreres manglende musetetting flere steder. Eieren opplyser at det har vært angrep av mus.
Panel er etablert med direkte kontakt med beslag og andre detaljer på fasaden, slik at det er direkte utsatt for kapillær oppsug av vann og råteskader. Råteskaden kan og forplante seg videre inn i konstruksjonen.
I dekkekant på balkongen har det oppstått avskaling av puss.
Som følge av tilstanden har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt og på sikt foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Deler av kledningen som er råteskadet må skiftes ut for opprettholde sin funksjon, samt forhindre spredning av råteangrep.
Overganger til sprang, beslag og lignende, utformes slik at vann renner vekk og at det ikke oppstår kapillar oppsug i treverket, samt mulighet for vedlikehold.
Generell vedlikehold som fasadevask og maling/ beising anbefales.
Steder der avskaling av puss, utbedres og beskyttes mot vanninntrengning.
Musetetting etableres. Eieren har gjort noen tiltak ved bruk av kyllingnetting. Dette anses som midlertidig løsning.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Ved visuell kontroll har det ikke blitt avdekket avvik på beslag eller på skorstein over tak.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Utetthet rundt takgjennomføring

Type takkonstruksjon	Saltak

Loftet er et uisolert kaldt loft med synlig trekonstruksjon.

Type loft	Kaldtloft

Tilgang til kaldt loft er via luke på soverom 1

Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen på siden over balkongen (nord-vest). På den samme siden er det registrert tegn til soppvekst på overflater.
Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.
Det er registrert merker etter fukt på innvendige overflater ved gjennomføringer i konstruksjonen.
Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer grunnet manglende tetting, eller kondensering.
Svekket tetting reduserer konstruksjonens beskyttelse mot fukt og eller luftlekkasjer og kan føre til skjulte skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere lufting der det er tettet ved raft, samt utbedre utettheter rundt takgjennomføringer som avtrekkskanal og kloakklufting.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av en fagkyndig person.

6.9 Taktekking

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Utettheter ved rørføringer: Mange vannlekkasjer på tak skyldes utette gjennomføringer. Årsaken er først og fremst utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringene i både taktekningen og undertaket.
Utettheter har ført/kan føre til at vann kan trekke inn i konstruksjonen å føre til mugg-, sopp- og råteskader.
Det er ikke fagmessig innfesting av mønestein i endene som kan føre til at vann kan trenge inn å føre til ekstra belastning på undertaket.
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre utettheter rundt rørføringer og andre oppdagede avvik.
Det anbefales jevnlig kontroll av taktekking, beslag og utstyr.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Støpt gulv på grunn
Etasjeskille og gulv i U.etg. er i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det målt planhet på gulv i stue, hall gang og soverom over hele rommet og lokalt over 2m. På tilfeldige steder på tekjøkkenet i U.etg. ble det registrert et avvik på 21mm over 2,2m og tilsvarende avvik lokalt over 2m.
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.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering av bærende konstruksjon, feil ved utførelse, eller skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.11 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning fra ca. 2012 i følge eieren, med profilerte fronter i gulaktig hvit og med håndtak i børstet stål.
Benkeplate i 28mm svart laminat, med nedfelt og overlimt 1,5x oppvaskkum i rustfritt stål, med ettgreps kjøkkenkran.
Kjøkkenet er innredet med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen med utkast over tak, integrert platetopp med induksjon, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, samt kombinert kjøl-/fryseskap.
Lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert.
Enkelte dører og skuffer på kjøkkenet trenger justering.
For øvrig vurderes innredningen å være funksjonell og ellers med bruksslitasje etter alderen. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.
Det anbefales å etablere komfyrvakt og lekkasjestopper ved oppgradering for å sikre konstruksjonen ved en eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekksvifte over stekesonen med utkast over tak	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.12 Kjøkken: Sokkelleilighet

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning fra eldre dato, med med fronter i heltre med ramme i furu og håndtak i furu
Benkeplate i 28mm laminat som imitasjon av tre, heldekkende 1,0x oppvaskkum i rustfritt stål og avrenningsplate og med ettgreps kjøkkenkran.
Kjøkkenet er innredet med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen med utkast gjennom yttervegg, frittstående komfyr med platetopp og kombinert kjøl-/fryseskap.
Lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert.
Enkelte dører og skuffer på kjøkkenet trenger justering.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ved oppgradering av kjøkken anbefales å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.
Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet avvik og slitasje anbefales forsiktig bruk frem til utbedring/oppgradering av innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Avtrekksvifte over stekesonen med utkast over tak

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt, men grunnet alderen er fremtidig funksjon ukjent.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ved oppgradering av kjøkken anbefales det utskifting av vifte.

6.13 Kjøkken: Tekjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning er fra eldre dato, med slette hvite fronter. Heldekkende 1,0x oppvaskkum i rustfritt stål og avrenningsplate og med ettgreps kjøkkenkran, 2x stekeplate og integrert benkekjøleskap.
Lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert.
Dører på kjøkkenet trenger justering.
Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	**TG-3**
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Manglende avtrekksvifte over stekesonen kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fett, økt brannfare og ubehagelig lukt i boligen.	
Kostnadsestimat avtrekk	**Under 20 000**

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning i underetasjen og i garasjen fra 1978 stemmer ikke med godkjent planløsning. Tilleggsdel er gjort om til hoveddel. Dette er søknadspliktig arbeid. Sokkelleiligheten er blitt fysisk delt fra hovedbygget, slik at det fremstår som to separate boenheter. Dette er søknadspliktig arbeid. Det er satt opp noen lettvegger i garasjen og garasjeportene blendet med vegg. Denne fasadeendring kan være søknadspliktig tiltak. Dette bør undersøkes med kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Større avstand mellom spillene i rekkverk. Dagens krav er maks 10cm åpning. Store åpninger gjør at det er fare for at små barn kan enten kile seg, eller falle gjennom åpningen.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade. Dagens krav for rekkverkshøyde for dette tilfelle er 1,0m. Rekkverk på terrassen ved inngangen er bygget med uegnede materialer, samt er det stor avstand mellom horisontale spiler, noe som gjør at små barn let kan klatre på rekkverket. Muren og stien til redskapsboden i hagen er høyere enn 0,5m og er ikke sikret med rekkverk.	

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Det har ikke vært service på pulverapparatene de siste 10 årene. Det mangler pulverapparat i underetasjen.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger langs hele taket, kun partiet over inngangen. Det er skader på snøfangere grunnet for stor avstand mellom konsollene. Innfesting av konsollene er ikke utført etter montasjeanvisnig. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Krok ved takrenne til hekting av stige mangler.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye synlige rør under kjøkkenvasken. Bad i Underetasje ble bygget i ettertid. Ukjent årstall.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret og har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved oppgraderinger av våtrom/ kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran er plassert på vaskerom.
Det er oppdaget avdrypp på vannledning til toalett på bad i sokkelleilighet.
Vannledninger er plassert i påforingen i underetasjen. Grunnmuren er uisolert. Dette kan føre til at ledningene fryser og dermed vannlekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Ellers anbefaler vi utbedring av nevnte avvik, slik at vannskader unngås.

6.17 Elektrisk



Sikringsskap i garasjen

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

Oppsummering av elektrisk

Det finnes ikke noen kursfortegnelse i sikringsskapet i garasjen.
Det er foretatt en kontroll av Norges nett i 2020 og rettelse i 2021. Dokumentet på at saken er avsluttet er fremlagt.



Sikringsskap i boligen



Kursfortegnelse

6.18 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Gulvvarme i stuen, halen og vindfang i 1.etg., radiatorer ellers.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Gulvvarme ble etablert etter 2015.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I følge eieren har det vært service på vannbåren anlegget og varmekjelen hvert år. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe luft til vann i U.etg.
Varmesentral plassert på vaskerommet/ teknisk rom i Underetasjen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget ble installert i ca. 2013.

Når var siste service på anlegget?

Ifølge eier har servise på anlegget vært utført hvert år. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Totalvurdering av varmesentral **TG-1**

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

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

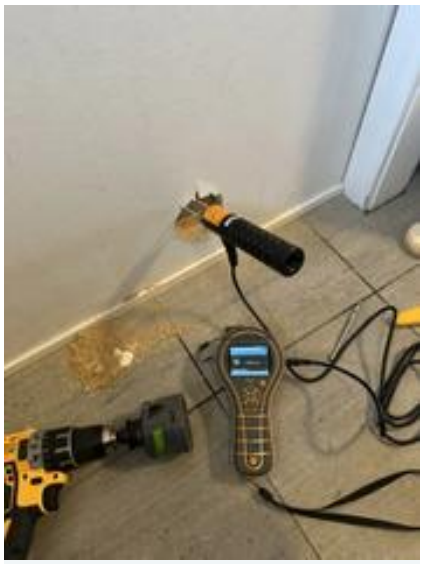
Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Til informasjon: Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. 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.

6.21 Våtrom: Bad 1. etg.



Bad i 1.etg.



Fuktsøk i konstruksjon ved våtsone på bad i 1.etg.



Sluk på bad i 1.etg.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Hulltakingen er tatt fra vindfang mot våtsone. Det har blitt gjort et søk med pigger og det registrerers ingen avvik.
Grunnet manglende tettesjikt/ membran i gulv og vegger, samt manglende dokumentasjon på det, gis det TG3 på tettesjikt/ membran.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på våtrom. Med det grunnlag, samt at det ikke foreligger noe dokumentasjon, er det å regne at det ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Sluket er et støpejernssluk fra byggeåret og det er ingen membranavslutning mot sluk. Dette sluket oppfyller ikke krav til sluk etter TEK17. Dusjkabinettet står opp på sluket, noe som gjør at sluket er utilgjengelig for rens, uten å måtte dra hele kabinettet ut på siden. Tett sluk vil være en risiko for at avløpsvannet renner ut i konstruksjon eller gjennom døråpning.
Det er installert baderomskabinett med avløp ned i sluket.
Det registreres manglende tilluft ved dør.
Sanitærutstyr har nådd høy alder.
Badet har 10x20cm rødbrune fliser på gulv og malte baderomsplater på vegger. Takess i himling.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte på vegg og naturlig avtrekk i himling.
Det er installert dusjkabinett med glasskyvedører og ettgreps dusjbatteri, servantskap med profilerte lyse fronter og nedfelt keramisk servant i benkeplate av heltre og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Overskap med speil over servanten. Gulvstående toalett. Det er installert elektrisk håndklerører, samt blandebatteri til badekar med tut.

Anbefalte tiltak

Det anbefales oppgradering av hele badet, etter nyeste tekniske forskrifter.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er
dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende
konstruksjoner.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.22 Våtrom: Bad U. etg.



Fuktsøk bak våtsonen på bad i U.etg.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Hulltakingen er tatt fra gangen mot våtsone. Det har blitt gjort et søk med pigger og det registreres fukt i konstruksjonen.
Grunnet manglende tettesjikt/ membran i gulv og vegger, samt manglende dokumentasjon på det, gis det TG3 på tettesjikt/ membran, samt fukt i konstruksjon.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på våtrom. Med det grunnlag, samt at det ikke foreligger noe dokumentasjon, er det å regne at det ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Sluket er et støpejerns sluk fra byggeåret og det er ingen membranavslutning mot sluk.
Gulvskinne til dusjhjørne vil hindre for lekkasjevann å nå sluket.
Det registreres manglende tilluft ved dør.
Badet har 20x25cm lyse fliser på gulv, 20x20cm hvite fliser på vegg i dusjen og malt strie på vegger. Takess i himling. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte på vegg.
Det er installert dusjhjørne med skyvedører med ramme/ skinne og ettgreps dusjbatteri, servantskap med profilerte svarte fronter og nedfelt keramisk servant i benkeplate av heltre og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Overskap og speil over servanten. Gulvstående toalett.

Anbefalte tiltak

Det anbefales oppgradering av hele badet, etter nyeste tekniske forskrifter.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er
dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende
konstruksjoner.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.23 Våtrom: Bad i U. etg. Sokkelleilighet



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Støpejerns sluk uten membran



Rester etter lekkasje fra dusjkabinett



Fuktmåling i vegg ved servant

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Hulltakingen er tatt fra kjøkken mot våtsone ved servant. Det har blitt gjort et søk med pigger og det registreres 12% fuktighet i vegg. Dette er ikke avvik, men fuktnivået nærmer seg kritisk nivå for soppvekst og råte.
Det registreres råteskader i gulvlist i gangen i U.etg. til boligen. Det ble ikke foretatt hulltaking i veggen på dette stedet grunnet brann- og lyd-krav. Det antas at det er råteskade i veggen grunnet lekkasje fra dusjkabinett.
Grunnet manglende tettesjikt/ membran i gulv og vegger, samt manglende dokumentasjon på det, gis det TG3 på tettesjikt/ membran/ råteskade.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på våtrom. Med det grunnlag, samt at det ikke foreligger noe dokumentasjon, er det å regne at det ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Sluket er et støpejerns sluk fra byggeåret og det er ingen membranavslutning mot sluk. Dette sluket oppfyller ikke krav til sluk etter TEK17. Dusjkabinettet står opp på sluket, noe som gjør at sluket er utilgjengelig for rens, uten å måtte dra hele kabinettet ut på siden. Tett sluk vil være en risiko for at avløpsvannet renner ut i konstruksjon eller gjennom døråpning.
Det er installert baderomskabinett med avløp ned i sluket. Avløpet var defekt slik at avløpsvann var liggende på gulvet. Det registreres motfall på gulvet.
Det registreres manglende tilluft ved dør.
Sanitærutstyr har nådd høy alder.
Badet har 20x25cm lyse fliser på gulv og baderomsplater på vegger som imitasjon av flis. Takess i himling. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte på vegg.
Det er installert dusjkabinett med glasskyvedører og ettgreps dusjbatteri, servantskap med fronter i tre og servant, samt ettgreps blandebatteri i krom Overskap med speil over servanten. Gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv.

Anbefalte tiltak

Det anbefales oppgradering av hele badet, etter nyeste tekniske forskrifter.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er
dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende
konstruksjoner.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.24 Våtrom: Teknisk rom/vaskerom i U. etg.



Dobeltmantlet bereder til varme og forbruksvann



Fordeler til gulvvarme

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Det ble ikke fortatt hulltakig da veggene er i mur.
Grunnet manglende tettesjikt/ membran i gulv og oppbrett mot vegger, samt manglende dokumentasjon på det, gis det TG3 på tettesjikt/ membran.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på våtrom. Med det grunnlag, samt at det ikke foreligger noe dokumentasjon, er det å regne at det ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Sluket er et støpejerns sluk fra byggeåret og det er ingen membranavslutning mot sluk. Dette sluket oppfyller ikke krav til sluk etter TEK17.
Det registreres manglende tilluft ved dør.
Gulvet er behandlet med epoxy maling med manglende avslutning mot sluk. Det er malt flater på vegg og i tak.
Det er installert utslagsvask med ettgreps blandebatteri i krom. Opplegg for vaskemaskin.
Lufttørker til klær. Stoppekran, fordeler for gulvvarme montert på vegg. Stakesjakt i gulv. Gulvet er uisolert. Det er lufteluke på vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales oppgradering av teknisk rom/ vaskerom, etter nyeste tekniske forskrifter.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**



Støpejerns sluk

6.25 Garasje fra 1978



Skader på inngangsdøren til garasjen /trimrom

Beskrivelse

Garasjen fra 1978 har blitt gjort om til treningsrom, trolig i forbindelse av oppføring av ny garasje på nedsiden i 2007. Garasjeportene ble fjernet og en yttervegg med kledning satt opp. Dette er en fasadeendring som ikke var søkt om i kommunen.
Det registreres lekkasjer fra tak/ takterrassen. Lekkasjene har ført at store flak med puss på ytterveggene har løsnet. Ytterdøren og vinduene er klissvåte og er i oppløsning. Det er også skader på takrenne.
Det anbefales å etablere membran på taket og drenasje mot terrenget for å stoppe lekkasjer og tørke konstruksjon, samt utbedre nevnte avvik. Vi anbefaler å engasjere en bygningssakkyndig til å utarbeide løsninger til utbedringer, samt kontakte kommunen og sjekke søknadsplikt for endringer og evt. søke om endring til det formålet en ønsker.
Kostnader til dette er ikke vurdert.



Fuktskader på Lecavegger og vinduer

6.26 Garasje fra 2007



Svikt i bærelag under fundamentet til garasjen.

Beskrivelse

Garasjen fra 2007 er oppført på betongplate på grunn. Bakvegg er del av støttemuren, mens resterende vegger ei reisverk. Taket er et pulttak med to boder på loftet.
Det registreres feil på åpningsmekanisme til garasjeporten.
Steinfylling/ bærelag under fundamentet til garasjen har delvis sklidd, noe som gjør at deler av fundamentet/ plate, henger i lufta.
Det registreres dannelse av svart sopp på yttervegg i boden, trolig pga. manglende lufting.
Det registreres lekkasje ved inngangsdøren til garasjen. .
Det anbefales å stabilisere fyllmasser på nedsiden og støtte under fundamentet, samt utbedre nevnte avvik. Dette i tillegg til vanlig vedlikehold som baling/ beising, etc.
Vi anbefaler å engasjere en bygningssakkyndig til å utarbeide løsninger til utbedringer.
Kostnader til dette er ikke vurdert.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Krypkjeller**
- **Oljetank**
- **Varmtvannsbereder**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan-Olav Moen	9578-5998-4-897371	2026-04-08 12:07:54
Maria Carete Reklev	9578-5999-4-1256826	2026-03-31 11:35:51

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
31. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østskogen terrasse 24, 3470 SLEMMESTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Jan Olav Moen, Maria Carete Reklev

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2015

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8597663
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Brandshaug as: 2026: bytte blandebatteri kjøkken (24.03) 2024: byttet toalett utleie leilighet (19.01) 2024: tilkobling dusjkabinett oppe (11.09) 2024: Utleie leilighet; Reparasjon av lekkasje i kjøkkenbenk og bytte av klosettslange på wc satt av drenering i kjøkkenbenk (06.06) 2023: montert pålagt vannmåler (14.12)

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Viser til tidligere taksering og tidligere eiers egenerklæring

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: iht til tkasering 2015 antas det å være drenering fra byggeår

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergerud elektro as Viken elektro as Se punkt over

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført desember'20. Sak avsluttet ved ved Norgesnett 01.02.2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fortum/Defa, bestilt og installert desember 2020

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jevnlige servicer og reparasjoner av vannbåren varme tank samt utvending vifte ved Bekkvang varmepumper

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015/juli: vannbåren varme lagt i gulv stue og gang. På bad fra tidligere. Utført av Rørlegger Rune Johnsen as 2015/oktober : retting av gulv stue ved Ge-con as 2015/juli: fliser lagt i gang samt sletting av vegger stue og maling av vegger og tak og lister. Utført av Te-Va as 2021/29.04: Ny pipehatt og utskiftning av ødelagte taksten. Utført av Blikkenslageriet as 2021/13.12: skiftet vindu og dør liten hybel. Utført av TS Håndverk as 2020/desember: ny induksjons topp. Montert ved Bergerud Elektro as Eget arbeid: 2021/mai: lagt nytt dekke og ny trapp terrasse foran hoveddør. Tettet mur rundt gammel trapp under terrassen. 2022/juli: malt vegger og tak trappegang og gang 1. etasje 2022/august: malt alle vegger liten hybel samt bad liten hybel. Pusset benk bad liten hybel 2022/desember: malt vegger og gulv soverom oppe 2024/november: malt vegger og tak baderom oppe

---

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? 24.02.2014 ved Radon Vekter'n, Rykkin. Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: men viser til rapport fra takstmann som utførte gjennomgang av bolig 27.02.26.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: men viser til rapport fra takstmann som utførte gjennomgang av bolig 27.02.26.

---

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

Ja

Beskriv: Lekkasje i tak på gammel garasje som blir brukt som en form for bod.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eltilsyn utført og alt utbedret som nevnt tidligere

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det var skadedyr (gnager) i bolig 2021. Skadedyr kontroll i regi av forsikringsselskap og tiltak ble utført og det har ikke vært oppdaget siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

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: Leiligheten i sokkeletasje hvor leieboere "fulgte med" ved kjøp av boligen i 2015.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport: 27.03.26 Tilstandsrapport/taksering ved Fosser Taksering 16.04.2015

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport: 27.03.26 Tilstandsrapport/taksering ved Fosser Taksering 16.04.2015

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Leilighet er nå utleid og vedkommende ønsker å fortsette å leie.

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: 33-0054/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Maria Carete Reklev	**2026-03-31**	**Jan-Olav Moen**	**2026-04-08**

Identifikasjon

Maria Carete Reklev

Identifikasjon

Jan-Olav Moen

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

enova

Energiattest



Adresse **Østskogen terrasse 24, 3470 SLEMMESTAD**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285723**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161019925**
Gårdsnummer **237**	Bruksnummer **253**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **235,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **235,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **217,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 137 kWh**

Journal nr. 141/65.

Bygningskontrollen
i Røyken

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Arne Skyttersæter

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 37 br.nr. 253 parsell nr. 103 "Østskogen" av _____

_____, nemlig:

Våningshus av tre i 1 etg med utbygg i _____ etasje og ildfast tekking

er oppført i samsvar med approbert byggeanmeldelse

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført stad. Dog gjenstår pussing event. slemming av himling i garsje.

Gebyr kr. 45,- er betalt 30/6-65.

Røyken den 28 mars 1968.

Jostein Opheim

Jostein Opheim

Nr. 2253.
Eneret: Sem & Stenersen I Oslo
9-65

ARKIV

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Slemmestad			Gnr. 37 bnr. 253	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Garasje	6/9-78	1/11-78	2352/88
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Arne Skyttersæter		Østskogen terr. 24, 3470 Slemmestad		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Torkild Thygesen		Østskogvn. 23, 3470 Slemmestad		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
d.s.				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

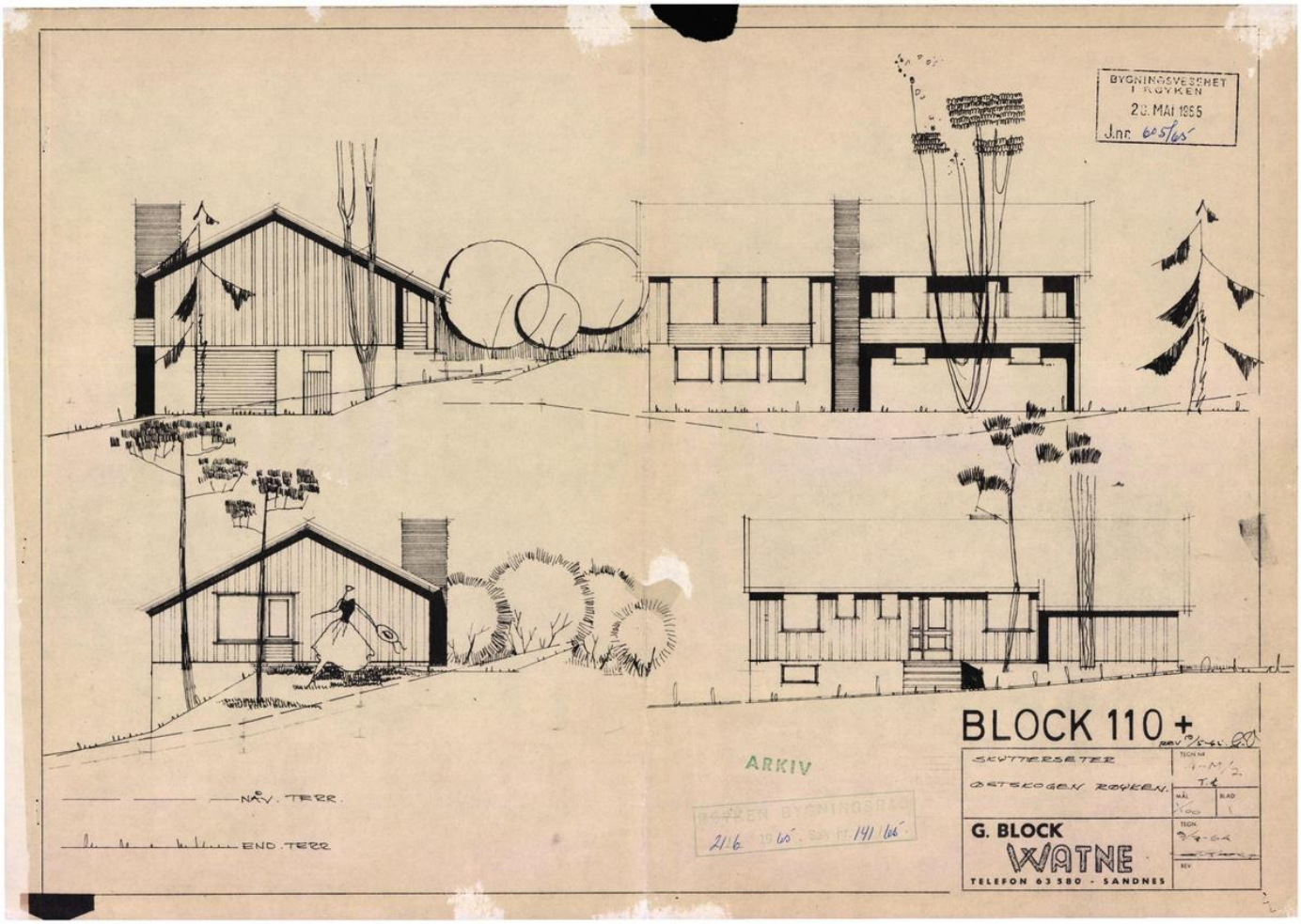
Ev. merknader:

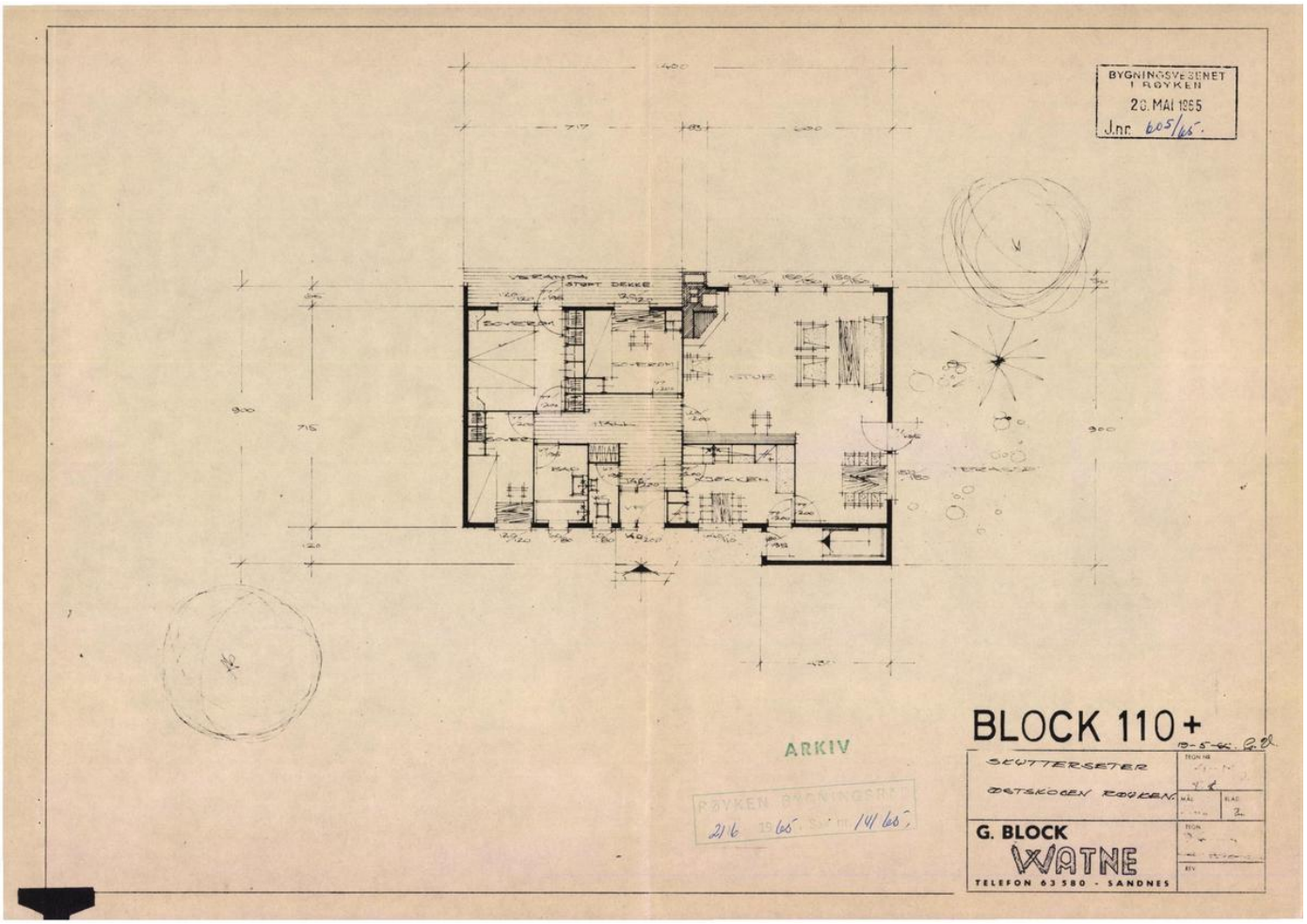
Sted og dato		Stempel	
Røyken bygningsvesen	18/3 1980	Bygningskontrollen i Røyken	K. Sivertsen Underskrift

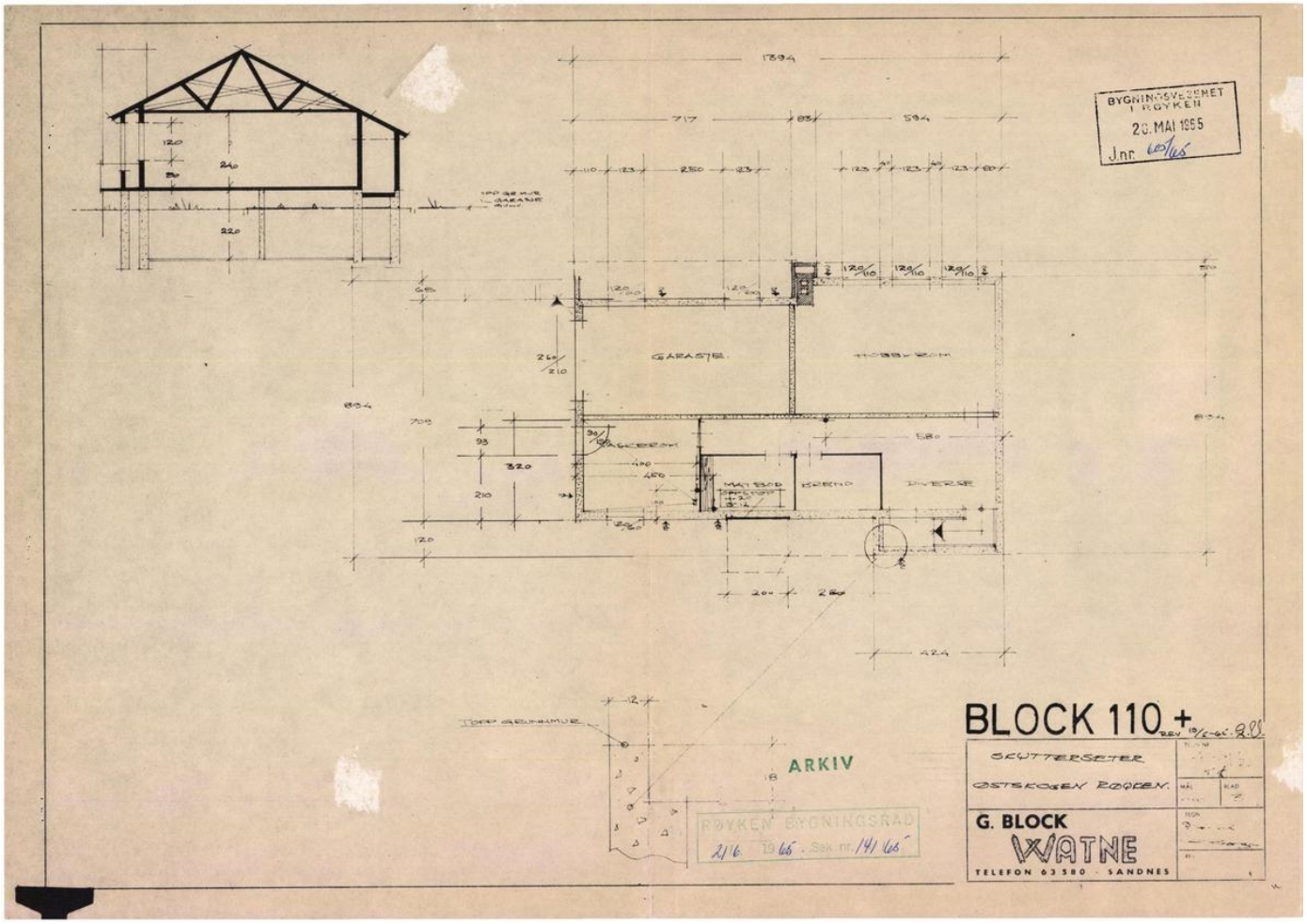
Sendes til

☐ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Bygningsmyndighet ☐

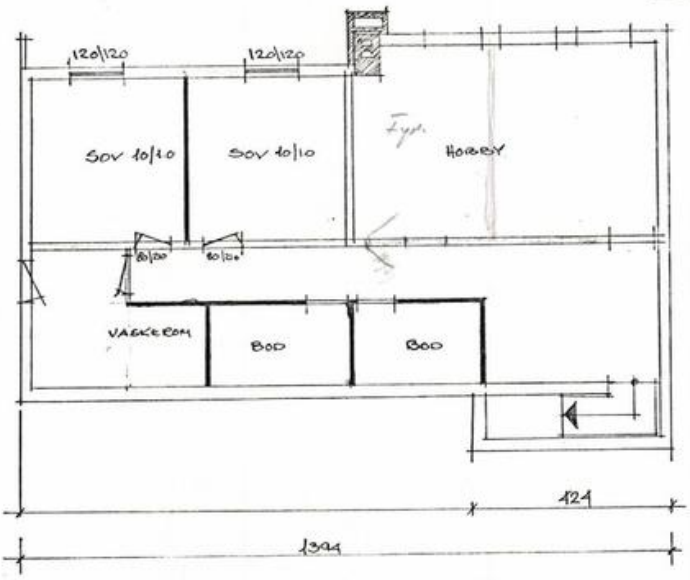
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77


BYGNINGSVESENET
I RØYKEN
28. MAI 1965
J.nr 605/65
NAV. TERR.
END. TERR
ARKIV
BLOCK 110 +
SKYTTERSETER
ØSTSIDEN. RØYKEN.
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63 580 - SANDNES


BYGNINGSVESENET
I RØYKEN
20. MAI 1965
J.nr. 605/65.
BLOCK 110+
SKUTTERSETER
ØSTSKOGEN, RØYKEN.
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63 580 - SANDNES
ARKIV
RØYKEN BYGNINGSARKIV
2/6 1965
141/66.


BYGNINGSVESENET I RØYKEN
20. MAI 1965
Jnr. 605/65
GARASJE
BOLIGROM
BALKONG
MATROM
KJØKKEN
INNERUE
ARKIV
RØYKEN BYGNINGSRÅD
2/6 1965. Sak nr. 141/65
BLOCK 110
SKUTTERSETER
ØSTSKOGEN RØYKEN.
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63 580 - SANDNES


GARASJEW SETT FRA 37/255/0/0/ ØSTSKOGEN TERR. 26
30.10.2000

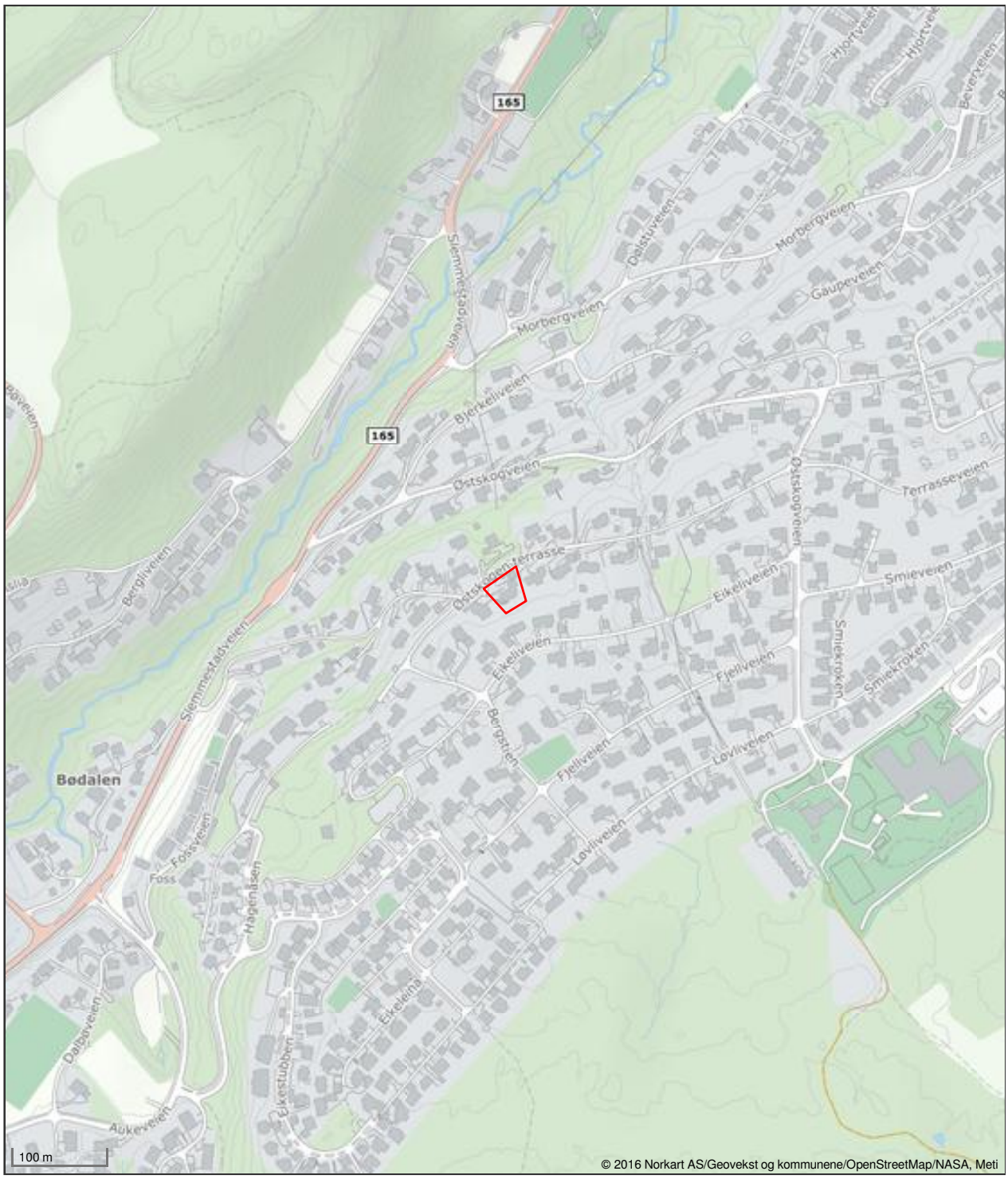


KJELLER PLAN M 1:100.

ARNE SKYTTERSETER, ØSTSKOGEN TERR.
INNREDNING AV SOVEROM I KJELLER ETG.

Utskriftsdato: 17.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 237/253//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 237/253
Adresse: Østskogen terrasse 24
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

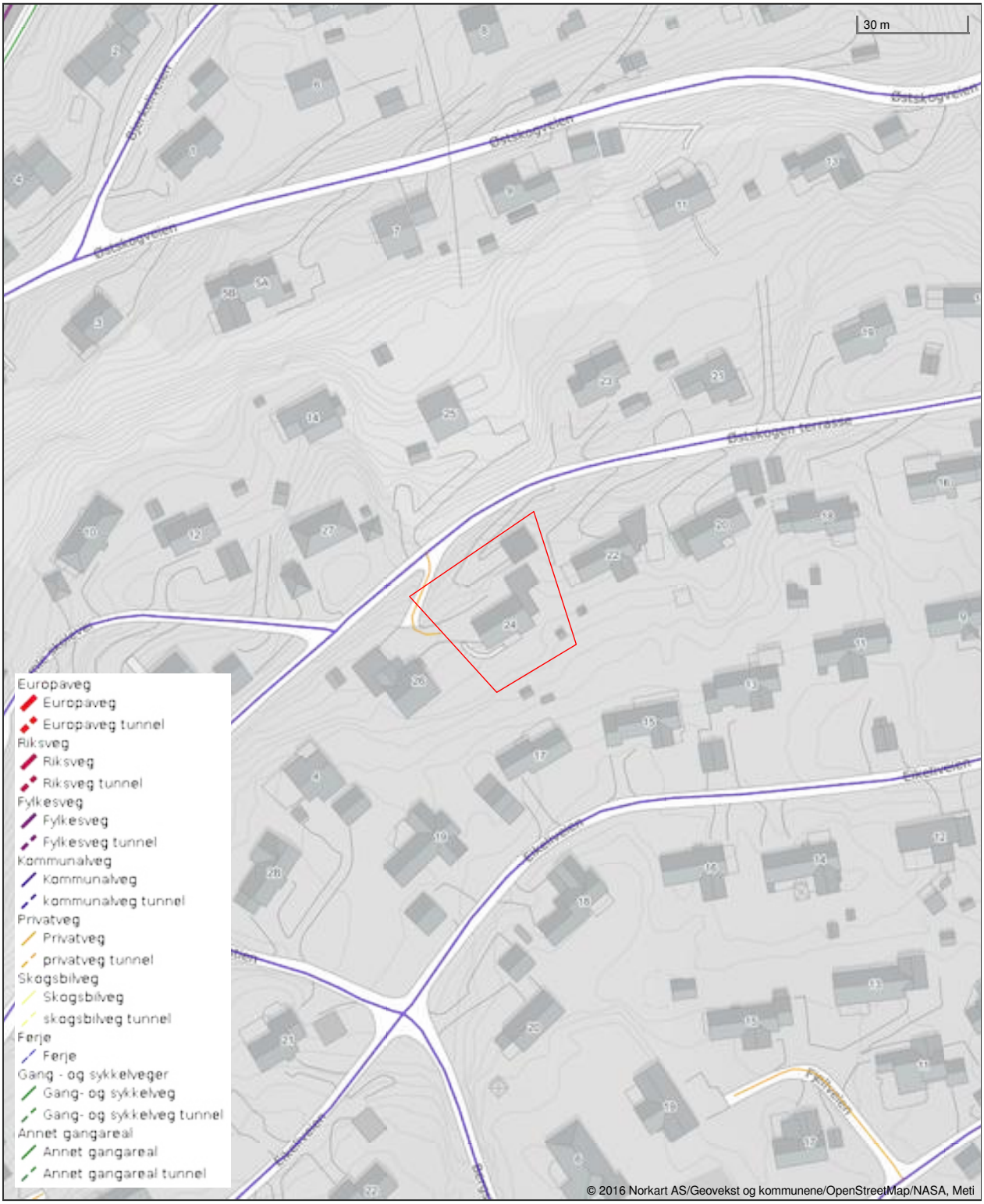
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 237/253//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 237/253
Adresse: Østskogen terrasse 24
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

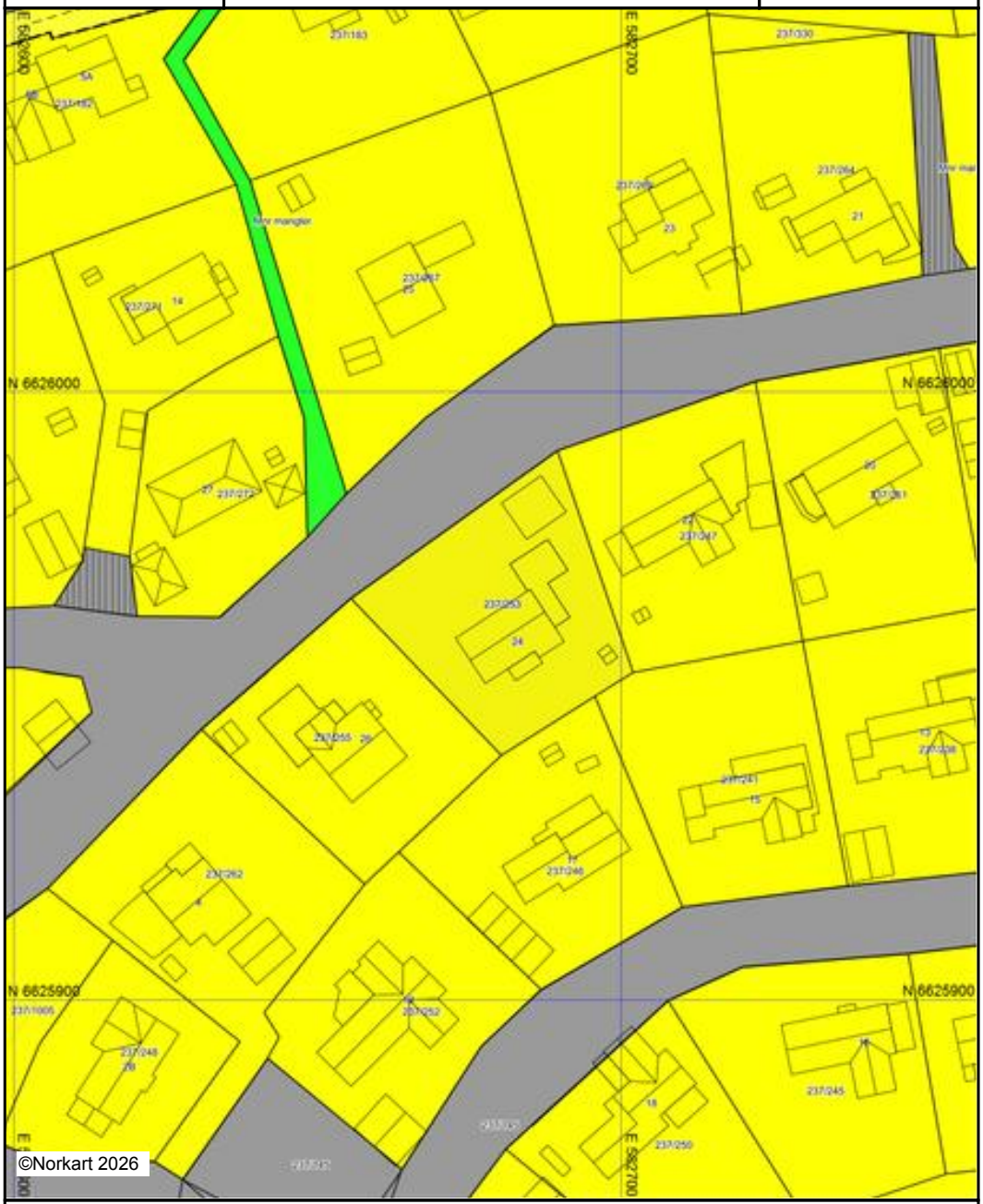
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 237/253
Adresse: Østskogen terrasse 24
Dato: 17.03.2026
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

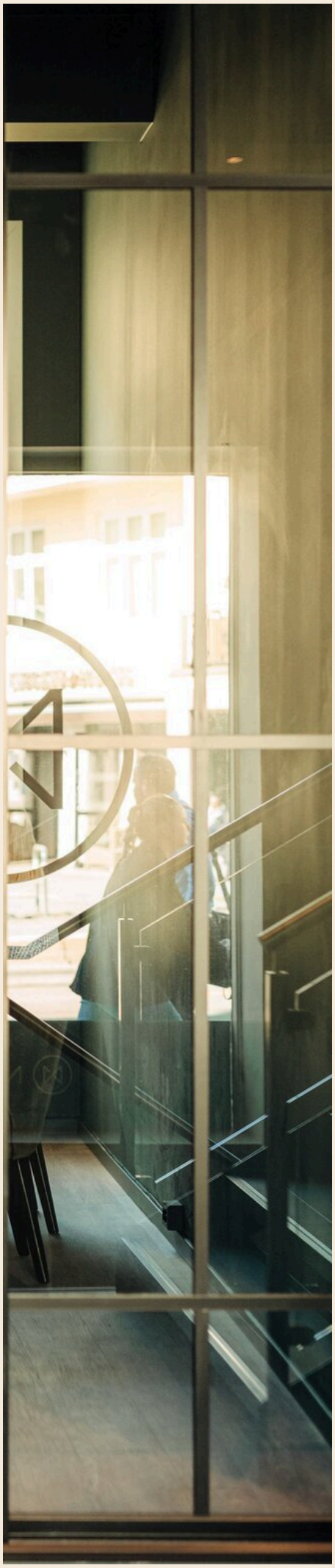


Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

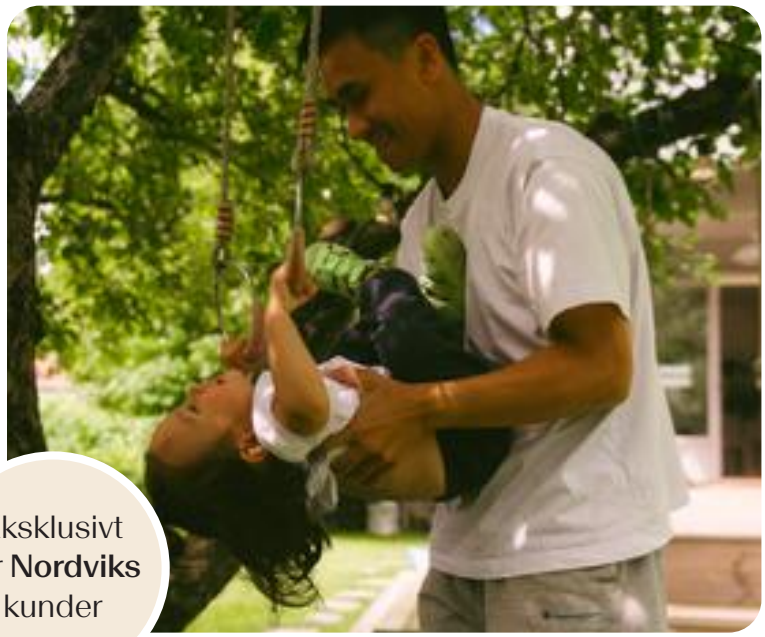


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0054/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Østskogen terrasse 24 3470 SLEMMESTAD
Matrikkel: Gnr 237, bnr 253 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420