NORDVIK

Bloksbergstien 40

4 soverom | 179 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Bloksbergstien 40

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
38	Om boligen
52	Nabolagsprofil
54	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.08.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik familiebolig innerst i blindvei - 4 sov - Stor, solrik terrasse m/pergola og boblebad - Garasje - Nær sjøen

Prisantydning	**11 490 000,-**
Omkostninger	**288 340,-**
Totalpris	**11 778 340,-**
BRA-i	**179 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Bloksbergstien 40, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

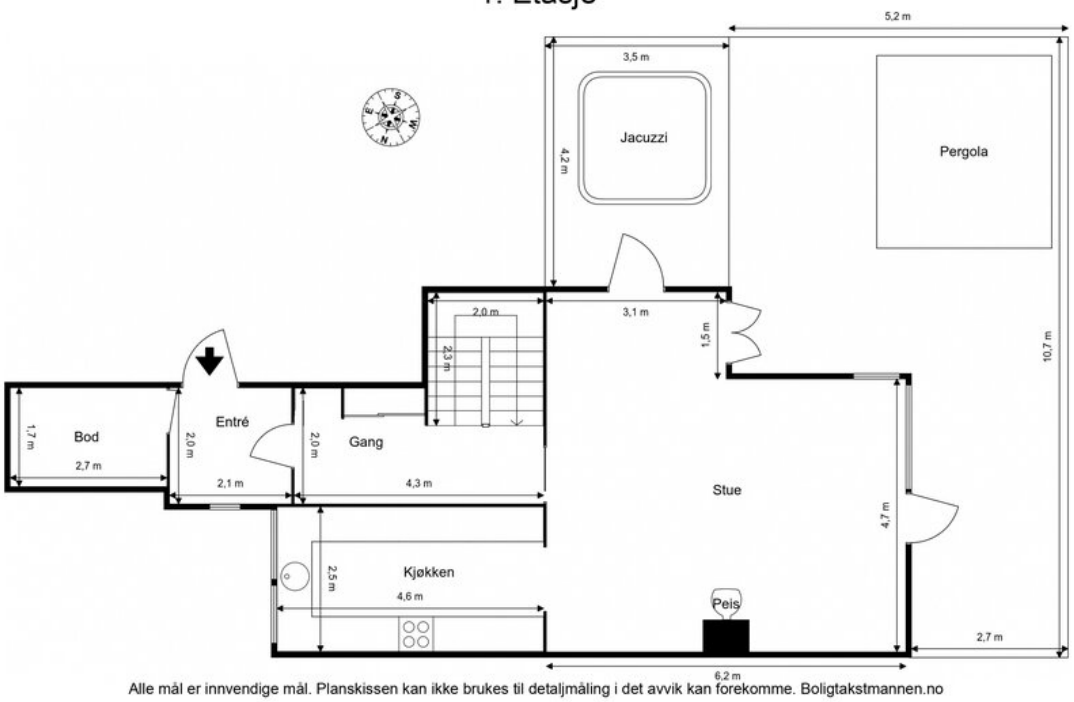
Her får du en innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv og rolig beliggenhet på Landøya/Nesbru. Boligen ligger innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, i et etablert og barnevennlig område med kort vei til sjøen, barnehager, skoler og et rikt aktivitetstilbud.

Høydepunkter:

- Pergola med foldeduk og sidescreens fra 2025
- Syd-vestvendt terrasse på ca. 61 m² fra 2023
- Kjøkken fra 2017 med granittbenkeplate
- Påbygget stue
- Vaskerom fra 2019
- Peis og varmepumpe
- Frittstående garasje med isolert bod
- El-bil lader
- Kort gangavstand til Hestesund badeplass
- Nær barnehager, skoler, idrett og turområder
- Gode forbindelser mot Asker, Sandvika og Oslo

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm




CHANEL




LIFE IN HARMONY






















verisure
ALARM





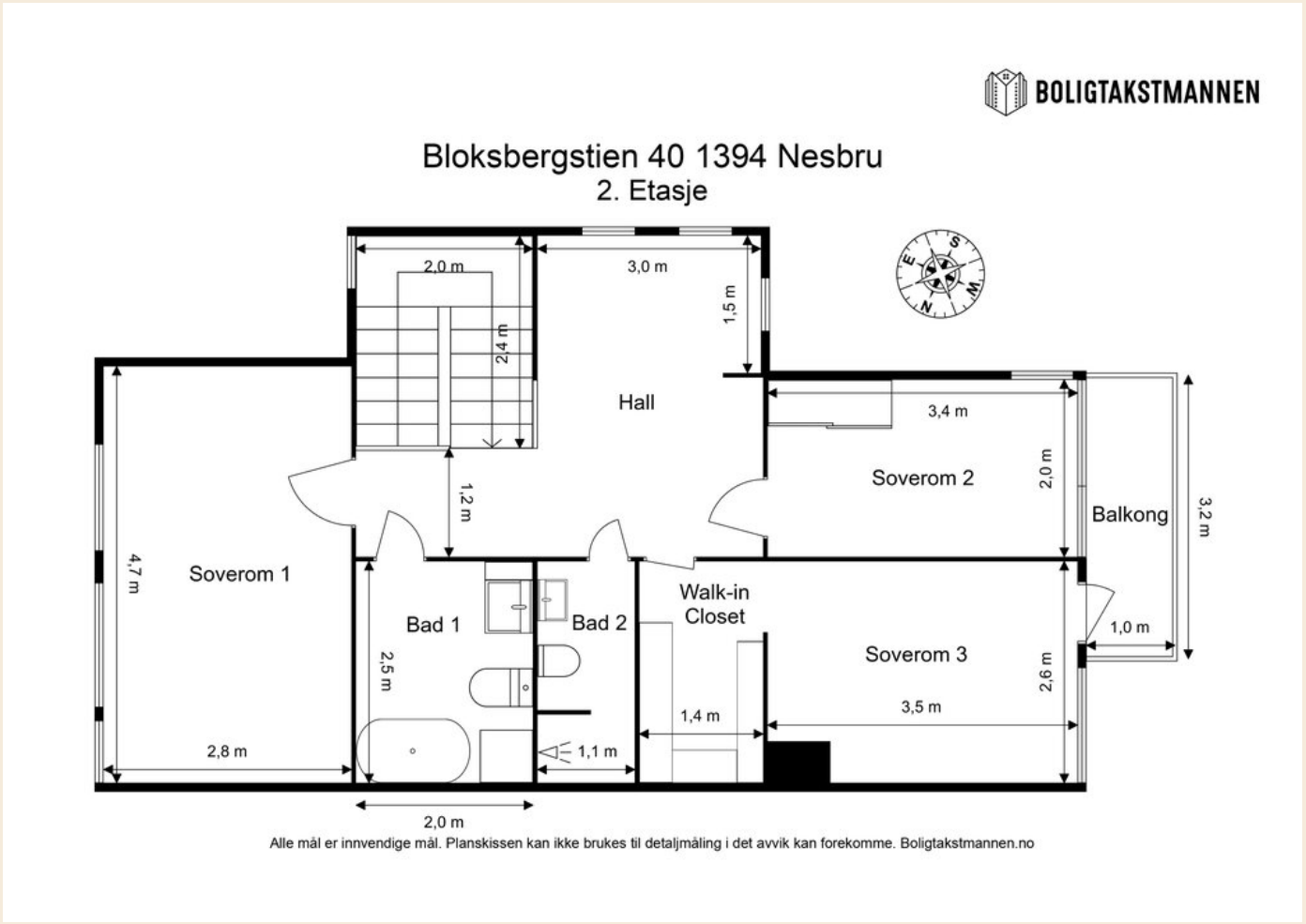

HUNTER





Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm



























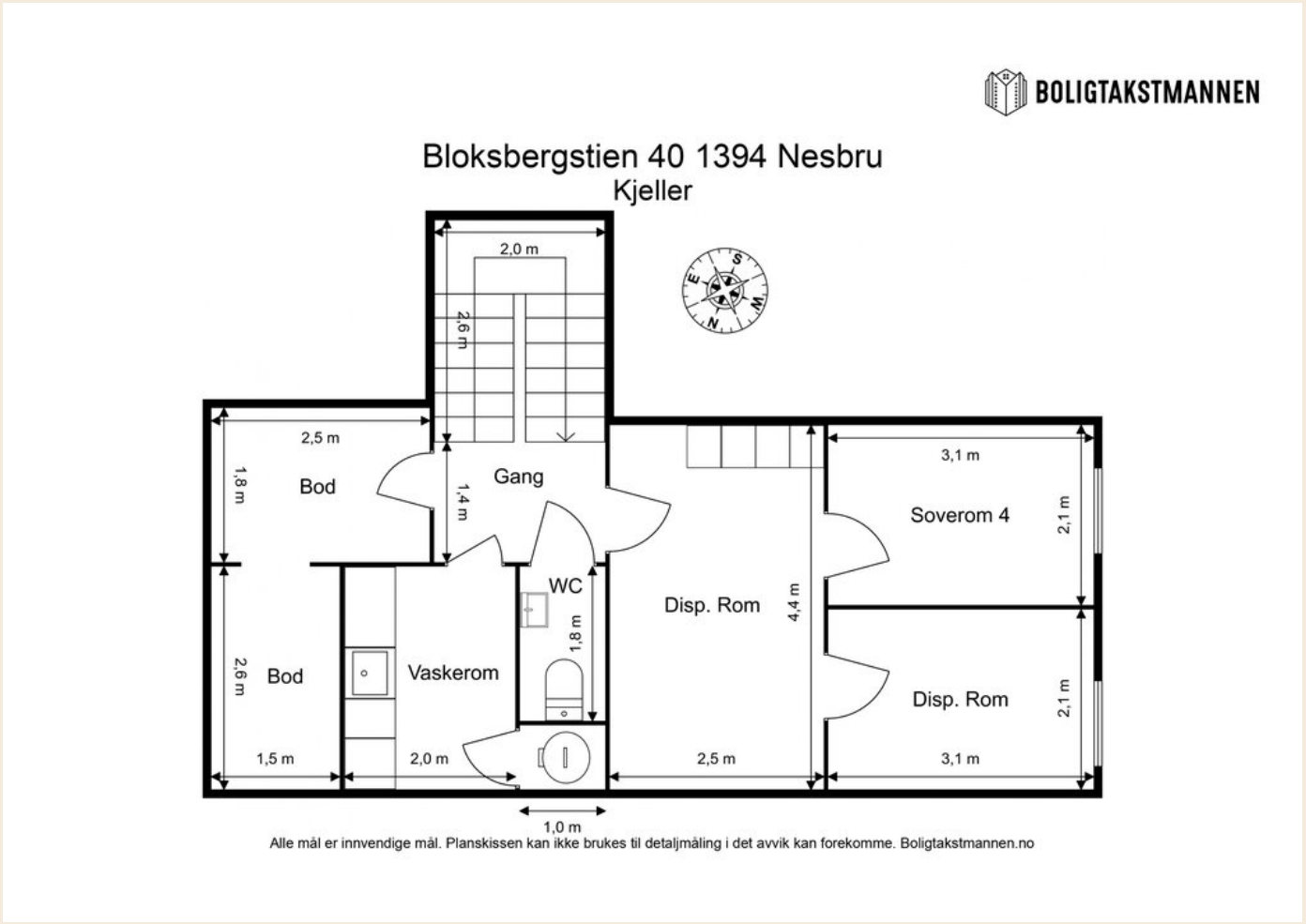






Planløsning

Kjeller
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm










LAUNDRY







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0151/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bloksbergstien 40, 1394 NESBRU
Gnr 39, bnr 1318 i Asker kommune

Selgere
Kent Inge Stenberg Ryen
Mary Carla Stenberg-Escalante

Kjøpesum og omkostninger
11 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
308 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 778 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 798 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 179 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 211 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:

Vertikaldelt tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 52 kvm. Gang, WC-rom, vaskerom, 2 disponibelt rom/bod, 2 boder og et soverom.
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bod, gang, kjøkken og stue.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 61 kvm. Syd-vestvendt terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang/hall, 3 soverom en med walk-in-closet og 2 bad.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong med tilgang fra soverom 3.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Frittstående garasje
Total BRA: 32 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Fidens, datert 17.08.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:
Bod ved inngangspartiet er ikke måleverdig i sin helhet

grunnet lav takhøyde. Boligen har ca. 1 kvm areal med lav himlingshøyde (ALH), som ikke inngår i oppgitt BRA. Gulvarealet (GUA) i 1. etasje er 71 kvm, hvorav 70 kvm er måleverdig BRA og 1 kvm er ALH.

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Standard
Boligen går over tre plan og har en innholdsrik planløsning med fire soverom, to bad, separat WC-rom, vaskerom og flere disponible rom og boder. Boligen er jevnlig oppgradert, med flere større arbeider utført de senere årene.

FØRSTE ETASJE
Entré med flislagt gulv og varmekabler leder videre til gangen, som har en kombinasjon av fliser og laminat på gulvet. Her er det skyvedørsgarderobe med speilfronter og adkomst til bod med hyller. Vindfang og utvendig bod ble bygget inn i 2016, mens overflatene i gangen ble malt i 2022.

Stue:
Stuen fremstår med god standard på innredninger, overflater og utstyr, med vegg- og takflater holdt i lyse og tidsriktige farger. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og bidrar til en behagelig romfølelse. Stuen har en fin utforming med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Vedovnen gir godt med varme og skaper en lun og hyggelig atmosfære. Stuen ble bygget på i 2017, samtidig som det ble lagt nytt gulv. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til den store terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble etablert i 2017 og har en moderne innredning med glatte fronter og en kombinasjon av høy- og underskap. Granittbenkeplaten har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og svingbart blandebatteri med dusjfunksjon. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, dampovn og oppvaskmaskin, i tillegg til frittstående kjøleskap og fryser. Det er installert Aquastop. I forbindelse med oppgraderingen i 2017 ble det også lagt varmefolie i gulvet. Ny komfyr ble installert i 2026.

ANDRE ETASJE
Trappen leder opp til gang/hall med laminatgulv og malte overflater. Etasjen ble oppgradert i 2021–2022, med blant annet nytt gulv og nye lister, ny balkongdør og nytt vindu, samt maling av alle overflater. Her er også varmepumpen fra 2014 plassert, og det er takluke med adkomst til kaldloft.

Etasjen inneholder tre soverom. Ett av soverommene har tilknyttet walk-in-closet med åpen garderobeløsning, mens et annet har skyvedørsgarderobe. Fra ett av soverommene er det direkte utgang til balkong.

Bad:
Begge badene i 2. etasje ble renovert i 2012. Bad 1 har flislagte gulv og vegger og er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med integrert belysning, toalett og boblebadekar med dusjvegg i herdet glass. I 2026 ble defekte varmekabler utbedret som forsikringssak, og det ble lagt nye varmekabler og fliser.

Bad 2 har også flislagte gulv og vegger og er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med belysning, toalett og dusjsone med dusjvegg i herdet glass. Det er varmekabler i gulvet.

KJELLERETASJE
Kjelleren inneholder gang, WC-rom, vaskerom, soverom, to disponible rom og boder. Flere av rommene ble oppgradert i 2018–2019. Gang, WC-rom og boder ble totalrenovert i 2018, mens vaskerommet ble totalrenovert i 2019. Det ble også etablert fuktsperre med elektroder i deler av kjelleren og skilleveggen mellom boenhetene.

Gangen har flislagt gulv og malte overflater. WC-rommet har flislagt gulv og er innredet med servantskap med nedfelt servant, speilskap med belysning og vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Vaskerom:
Vaskerommet har flislagt gulv og malte overflater. Rommet er innredet med benkeplate i laminat med nedfelt stålkum, over- og underskap samt opplegg for vaskemaskin. Vannmåler ble installert i 2026, og hovedstoppekranen er plassert på rommet. Herfra er det også tilgang til kott med varmtvannsbereder.

Soverommet i kjelleren har parkettgulv, malt panel på veggene og garderobeskap. I tillegg er det to disponible rom med parkettgulv og malt panel, samt boder med betonggulv og hyller.

Lagring:
Boligen har gjennomgående gode lagringsmuligheter med to boder i kjelleren, bod med god lagerplass i 1. etasje og kaldloft som kan benyttes til lagring. I tillegg har den frittstående garasjen en isolert bod på ca. 8 kvm i bakre del.

Parkering
Eiendommen har en garasje på ca. 32 kvm, inkludert isolert bod på ca. 8 kvm. I tillegg har eiendommen er stor gårdsplass med god plass til parkering av to biler samt gode muligheter for gjesteparkering. Det ble installert elbillader i 2024.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Utbedret fuktskade i vegg mellom bad/kott etter vannlekkasje fra naboeiendommens varmtvannsbereder. Vegg i kjellerstue mot nabo ble samtidig kontrollert.

- Installert vannmåler på vaskerom.
- Elektrisk anlegg i vindfang, bod og garasje kontrollert.
- Defekte varmekabler på bad i 2. etasje ble konstatert og utbedret som forsikringssak.
- Ny komfyr på kjøkken.

2025:
- Oppført pergola med foldeduk og sidescreens på terrassen.

2024:
- Installert elbillader med ny kurs.

2023:
- Ny terrasse med delvis innebygget utendørs boblebad.
- Ny elektrisk kurs til boblebadet.
- Oppført redskapsbod bak garasjen.
- Elektrisk arbeid i forbindelse med speil på bad.

2022:
- Malt alle overflater i 2. etasje, samt i trapperom mellom 1. og 2 etasje og gang i 1. etasje.

2021:
- Nytt gulv og nye lister, samt ny balkongdør og nytt vindu i 2. etasje.
- Felles adkomstvei til boligen utbedret.

2019:
- Totalrenovert vaskerom i kjeller av Lier Rørsenter AS.
- Montert lamper på kjøkken og i spisestue.
- Fuktsperre etablert i resterende del av skilleveggen mellom boenhetene.

2018–2019:
- Installert fuktsperre i kjeller, herunder vegger ved trapperom, boder, vaskerom og skillevegg mellom boenhetene.

2018:
- Totalrenovert toalettrom, gang og boder i kjeller.
- Boligen malt utvendig.

2017:
- Påbygg av stue i 1. og 2. etasje.
- Ny kledning på fasade mot syd og nye vinduer i trappehus.
- Nytt kjøkken med flyttet røropplegg og ny benkeplate.
- Nytt gulv i stue og kjøkken.
- Varmefolie på kjøkkengulv samt elektriske arbeider i forbindelse med kjøkken og tilbygg.

2016:
- Vindfang og utvendig bod bygget inn.
- Felles platting etablert mellom inngangspartiene til nr. 40 og 42.

2014:
- Installert varmepumpe.
- Sikringer skiftet til automatsikringer og ny kurs etablert til varmepumpe.

2013:
- Lekehus utbedret med nytt tak og øvrige reparasjoner.

2012:
- Begge badene i 2. etasje renovert.

2000:
- Ny takstein.

1999:
- Drenering fra 1999.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder, 2010, ukjent installatør (før vår eiertid). Totalrenovering av to
bad 2. etasje, høsten 2012, Lier Rørsenter AS.
Totalrenovering toalett kjeller, november 2018, Lier Rørsenter AS. Installasjon av
fuktsperre lang skillevegg mot nabo og langs yttervegger til og med trappehus høsten 2018, Fuktstopper AS.
Totalrenovering
vaskerom kjeller, våren 2019, Lier Rørsenter AS. Nye varmekabler/fliser, 2. etasje bad nr. 2, august 2026, M-Tek.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt oppgradert/nytt, Lier Rørsenter AS, høsten 2012.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lier Rørsenter AS, høsten 2012 (bad), våren 2019 (toalett og vaskerom kjeller).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt taktekke og nye endegavler lekestue høsten 2013; Lier Rørsenter AS. Utvendig
bod og åpent vindfang bygget inn våren 2016; ufaglært/egeninnsats (elektroarbeid utført av faglært).
Tilbygg stue og gang 2.
etasje, inkludert ny kledning på fasade mot syd og nye vinduer i trappehus utført sommeren 2017; Bygg og Våtromsgruppen AS.
Totalrenovering boder, gang og trappehus kjeller høsten 2018; Lier Rørsenter AS. Nytt vindu og ny balkongdør,

soverom 2.
etasje høsten 2021; Lier Rørsenter AS. Ny terrasse sommeren 2023; ufaglært/egeninnsats (elektroarbeid ifbl boblebad utført av
Boligelektrikeren AS).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering ble utført 1999 iflg tidligere takstrapport. Antar utført av firma, men firmanavn ikke oppgitt.

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:
2012: Elektroarbeid ifbm renovering av bad, Lier Rørsenter AS.
2014: Byttet ut alle sikringer og installert automatsikringer, ny kurs til varmepumpe, BDM Elektro As.
2016: Elektroarbeid ifbm innbygging av bod og åpent vindfang, utført av fagperson men savner dokumentasjon på dette. Anlegg sjekket og funnet i orden av BDM Elektro AS juni 2026.
2017: Elektroarbeid ifbm renovering av kjøkken og nytt tilbygg, El-Total AS.
2018/19: Elektroarbeid ifbm renovering av toalett/vaskerom/gang/boder i kjeller, BDM Elektro AS.
2019: Montering av lamper, kjøkken/spisestue, BDM Elektro AS.
2023: Montering av speil m/belysning baderom, Bærum Eltek AS.
2023: Tilknytning av boblebad i hage med ny kurs, Boligelektrikeren AS .
2024: Montering av elbillader med ny kurs, CW Elektro AS 2026: Nye varmekabler bad nr. 2 i 2. etasje, MTek AS.
2026: Tilkobling av ny komfyr, El & Rør Service AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? I forbindelse med utskiftning av sikringer og installasjon av automatsikringer 2014.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2024, CW Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med:
1) Renovering av bad 2. etasje 2012, Lier Rørsenter AS.
2) Renovering av kjøkken 2017; røropplegg forlenget og vask/oppvask flyttet til foran vindu, Bygg og Våtromsgruppen AS.
3) Renovering av toalett/vaskerom kjeller 2018/19, Lier Rørsenter AS.
4) Installasjon av vannmåler 2026, Asker Rør AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Garasje oppført 2003, søknadspliktig og godkjent. Har ikke dokumentasjon fra tidligere eier på hvem som utførte dette.
- Innbygging av bod og åpent vindfang 2016 var ikke søknadspliktig, men er meldt inn til kommunen og godkjent. Utført delvis ved egeninnsats/ufaglært og faglært (elektroarbeid).
- Utvidelse av stue 1. etasje og gang 2. etasje 2017, søknadspliktig og godkjent. Utført av Bygg og Våtromsgruppen AS. Bruksendring fra disponibelt rom til soverom, kjeller 2026, søknadspliktig og godkjent.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Ny terrasse/platting 2023-25; se egne kommentarer senere i rapporten.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Mindre fuktskade nederst i vegg på vaskerom opp til fuktsperre høst/vinter 2025/26, forårsaket av lekkasje fra varmtvannsbereder hos nabo. Meldt som forsikringssak og reparert/utbedret våren 2026. Brudd i varmekabler bad nr. 2 oppdaget våren 2026; meldt som forsikringssak og skiftet august 2026.

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). Ja.
Beskriv: Fukt målt i kjellervegg mot øst og mot nabo i 2018; installert fuktsperre lang skillevegg mot nabo og langs yttervegger til og med trappehus i 2018/19.

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: En forekomst av skjeggkre ble oppdaget i begge deler av tomannsboligen våren 2018; effektivt behandlet av ABS Skadedyrkontroll AS. Ikke registrert noen etter dette; jevnlig kontrollert i ettertid ved utsetting av feller.

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? Oppgitt i takstrapport datert 28.09.2011.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja.
Beskriv: Terrasse/platting og pergola med stoffduk

(2023-25) ble oppført i forståelse med gjeldende krav og kommunal praksis for ikke-søknadspliktige tiltak, men har vist seg å være delvis plassert over regulert byggegrense. Etter muntlig dialog med kommunen er det anbefalt å søke om dette. Tidligere tillatelser innenfor samme planområde/planbestemmelser for plassering over byggegrense er blant annet gitt for Bloksbergstien 46 (utvendig bod og lekestue), Bloksbergstien 28 (plassering av hus) og Bloksbergstien 2 (svømmebasseng/platting).

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? Ja.
Beskriv: Vedlikehold av felles adkomstvei dekkes i fellesskap av Bloksbergstien 40, 42, 44 og 48. Ved siste utbedring (asfaltering høsten 2021) ble denne eiendommens andel av felleskostnaden avtalt til 15%.

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

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Frittstående garasje med motorisert garasjeport. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i
leca og tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Isolert bod på ca. 8 kvm i bakkant av garasjen.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 33
TG-2: 7
TG-3: 0
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG2:
- Vinduer og dører: Eldre enn 35 år, med usikker gjenværende levetid.
- Taktekking: Bygningsdelen har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.
- Ildsted/skorstein: Ildstedet er plassert for nær brennbart materiale.
- Kjøkken: Komfyrvakt må monteres.
- Toalettrom: Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon. Det er heller ikke synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.
- Bad i 1. etasje, ventilasjon: Det er registrert utilstrekkelig ventilasjon.
- Vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved dør.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende forhold:
- Åpningene i rekkverk og mellom trinn er større enn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn og smådyr.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe fra 2014.
- Vedovn i stue.
- Varmekabler i gulv i entré.
- Varmekabler på begge bad i 2. etasje.
- Panelovner på WC-rom i kjeller, soverom 4, stue og samtlige tre soverom i 2. etasje.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 557 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 490,-pr. 2025

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 8 728,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 848,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 1 299,- pr mnd.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: kr. 500,-

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? Ja.
Beskriv: Vedlikehold av felles adkomstvei dekkes i fellesskap av Bloksbergstien 40, 42, 44 og 48. Ved siste utbedring (asfaltering høsten 2021) ble denne eiendommens andel av felleskostnaden avtalt til 15%.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 508 521,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 034 085,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 492 kvm (Eiertomt)
Eiendommen byr på hyggelige utearealer og svært gode solforhold. Den store, sydvestvendte terrassen på ca. 61

kvm ble oppført i 2023 og har vedlikeholdsfrie terrassebord. Her er det etablert pergola med duk og sidescreens, samt et delvis innebygd boblebad. Terrassen har sol store deler av dagen, fra solen kommer opp og frem til den går ned bak Skaugumåsen, ca. kl. 21.30 midtsommers.

På motsatt side av boligen er det en hyggelig platting foran kjøkkenvinduet med morgensol - et fint sted for dagens første kaffekopp. I tillegg har boligen en overbygd balkong på ca. 3,2 kvm med adkomst fra soverom i 2. etasje. Hagen har også dukkestue og redskapsbod.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bloksbergstien 40 ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Landøya/Nesbru i Asker, med en rolig beliggenhet innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Her bor man med kort vei til fjorden, grønne nærområder og et godt utvalg av skoler, barnehager, fritidsaktiviteter og servicetilbud.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Hestesund, Landøyas lokale badeplass, som byr på fine muligheter for bading og rekreasjon ved sjøen. Holmenskjæret, Hvalstrand og Leangbukta ligger også i nærområdet. Kyststien byr på fine turmuligheter langs fjorden, mens Grønlia er et populært turområde med stier og grønne omgivelser. Syverstad gård med gårdskafé er et hyggelig turmål i området.

På Holmen finnes et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne. Holmen idrettspark har blant annet fotballbaner, ishall og tennisanlegg, og i nærområdet finnes tilbud innen blant annet håndball, turn, klatring og langrenn. Holmen svømmehall ligger også i nærheten og har fasiliteter for både trening og familieaktiviteter.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i området. Landøya barnehage ligger en kort spasertur fra eiendommen via sti gjennom skogen. Bloksbergstien har i tillegg et større fellesområde som blant annet benyttes til lek, aking og sosiale sammenkomster.

Daglige innkjøp kan gjøres ved blant annet Meny og Rema 1000 på Holmen. Holmen Senter har et variert utvalg av butikker og servicetilbud, mens Asker sentrum og Sandvika byr på et ytterligere utvalg av handel, servering og servicetilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med buss mot blant annet Oslo, Sandvika og Asker. Med bil er det kort vei til både E18, Sandvika og Asker sentrum. Beliggenheten kombinerer dermed nærheten til sjøen og et variert fritidstilbud med enkel tilgang til områdets sentrale knutepunkter.

SELGER FORTELLER
Selger trekker særlig frem stillheten, nærheten til sjøen og den rolige beliggenheten innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Den korte gangavstanden til badeplassen i Hestesund er noe selger har satt stor pris på. Det samme gjelder den store terrassen, som har sol store deler av dagen. Selger fremhever også den romslige gårdsplassen, med god plass til både egne biler, gjesteparkering og båt på henger.

Selger forteller at Landøya er et hyggelig og sosialt nabolag med både etablerte beboere og mange barnefamilier. Landøya barnehage ligger en kort spasertur unna via sti gjennom skogen, og beliggenheten uten gjennomgangstrafikk bidrar til et rolig bomiljø. Fellesområdet i Bloksbergstien benyttes blant annet til aking om vinteren og ulike sammenkomster. Selger trekker også frem det sosiale miljøet på Nesbru, hvor det arrangeres flere aktiviteter og sammenkomster for beboerne, blant annet på Sanitetshuset og gjennom den årlige «Tour de Nesbru».

Nærheten til Holmen og det varierte aktivitetstilbudet trekkes frem som en kvalitet ved området. Her finnes blant annet tilbud innen svømming, fotball, ishockey, tennis, turn, klatring, håndball og langrenn. Selger trekker spesielt frem Grønlia som et mye brukt turområde i nærheten. På Syverstad ligger det også en gårdskafé som er et hyggelig turmål. Videre er det kort vei til Hvalstrand og Leangbukta, med både sjø, rekreasjonsmuligheter og serveringstilbud, samt Holmenskjæret, som benyttes til aktiviteter og rekreasjon gjennom året.
Selger opplyser videre at det er kort vei til barnehager, skoler, butikker og servicetilbud, samt gode bussforbindelser mot Oslo, Sandvika og Asker. Selger har trivdes godt på Landøya og Nesbru, og har valgt å bli boende i nærområdet etter flytting.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av villabebyggelse.

Skoler og barnehager
Landøya barnehage
Regnbuen steinerbarnehage
Nesbru barnehage

Mellom-Nes barneskole
Landøya ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.12.1979. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Planering rundt huset med fall ut fra grunnmur.
- Brannstige henges opp utvendig på egnet sted.

Om disse forholdene er ferdigstilt tilfredsstillende er ikke undersøkt nærmere av megler.

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg tomannsbolig, datert 10.08.2018.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjelleretasje, datert 30.06.2026.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger av tilbygg for 1. og 2. etasje, datert 04.04.2016. Tegningene setemmer med dagens bruk.

Det foreligger tegning av kjelleretasjen i kommunens arkiver, datert 29.07.2026, som stemmer med dagens bruk. Takstmann opplyser at lysåpningen i vinduet på soverommet i kjelleren er målt til ca. 2 cm mindre enn dagens høydekrav. Rommet ble imidlertid godkjent bruksendret til soverom av kommunen etter søknad i 2026. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Selger opplyser at terrasse/platting og pergola fra 2023–2025 er delvis plassert over regulert byggegrense. Etter muntlig dialog med kommunen er det anbefalt å søke om tiltakene. Forholdet er ikke omsøkt/godkjent per salgsoppgavens dato. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle kostnader knyttet til forholdet.»

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Deler av adkomsten går over gnr. 39, bnr. 1586 og 1675, hvor vedlikeholdsansvaret er felles for eiendommene som benytter veien og reguleres gjennom egne avtaler. Ved siste utbedring av veien i 2021 utgjorde eiendommens beregnede andel 15 % av kostnadene.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Se også vedlagte vei- og ledningskart i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen i Bloksbergstien 40 er omfattet av reguleringsplan «Landøya» (plan-ID 022083), en eldre reguleringsplan som trådte i kraft 22.06.1983. Hele eiendommen, med et oppgitt delareal på 492 kvm, er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan for Asker 2023–2035 (plan-ID 2020100), vedtatt 13.06.2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse og ligger innenfor bestemmelsesområde #8 «Nullvekst nord», med bestemmelser knyttet til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser .

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:
24.08.1982 - Dokumentnr: 17501 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Det er tinglyst en bestemmelse fra 1982 som gir naboeiendommen nordvest for eiendommen rett til å oppføre bebyggelse inntil 8 meter fra eksisterende bebyggelse, selv om avstanden til nabogrensen blir mindre enn 4 meter. Naboeiendommen har også tinglyst rett til adkomst over vei på eiendommen. Det er samtidig fastsatt begrensninger for gesimshøyden på eventuell ny bebyggelse.

12.05.1986 - Dokumentnr: 13625 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:39 Bnr:317
Meglers kommentar: Dokumentet er en tinglyst erklæring fra 1986 som gir den daværende parsell nr. 2 av gnr. 39 bnr. 39 i Asker veirett over østre del av gnr. 39 bnr. 1317 og 1318. Veiretten gjelder slik den er inntegnet på kartet som følger dokumentet.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,65% av salgssum – estimert til kr. 74 750,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. august 2026

Ansvarlig megler
Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

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

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

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

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

På Holmen Yachtverft finnes mulighet for båtplass.





Kort gangavstand til fjorden med båtplasser og badestrand.

objpict_18249316085832_0 (1).jpg



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Bloksbergstien 40

Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Steinerskolen i Asker skole (1...	**12 min**
184 elever, 12 klasser	0.9 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	**16 min**
415 elever, 25 klasser	1.4 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	**9 min**
338 elever, 20 klasser	0.5 km
Holmen skole (8-10 kl.)	**20 min**
9 elever, 4 klasser	1.6 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....	**7 min**
417 elever, 23 klasser	3 km
Holmen videregående skole	**20 min**
76 elever	1.6 km
Nesbru videregående skole	**23 min**
715 elever, 37 klasser	1.9 km

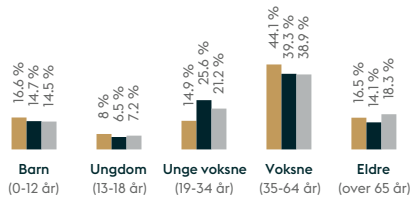
Offentlig transport

Landøya	**8 min**
Linje 250, 250N, 260E, 270	0.6 km
Billingstad stasjon	**7 min**
Linje L1	3.4 km
Oslo S	**23 min**
Totalt 24 ulike linjer	21.6 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Landøya barnehage (1-5 år)	**3 min**
58 barn	0.2 km
Regnbuen Steinerbarnehage (1-5...	**12 min**
42 barn	0.9 km
Nesbru barnehage (1-5 år)	**12 min**
42 barn	0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Nes/Landøya	2 079	853
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nesbukta Aktivitetsanlegg	4 min
Landøya Ungdomsskole	5 min
MOVA Nesbru	13 min
Nesbru Trim & Helse	16 min

«Nærhet til sjøen, trygt, stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Mellom-Nes barneskole.





I nærområdet finner man Holmen idrettspark, et omfattende og populært idrettsanlegg med tilbud som fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisbaner og opplyste tur og skiløyper.

Holmen Senter i Asker har ca. 50 butikker, kaféer, spisesteder, bibliotek og helsetjenester. Gode parkeringsmuligheter og kort vei til offentlig transport.



Bloksbergstien 40
1394 NESBRU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1978
Vertikaldelt tomannsbolig BRA:	179 m^2
Vertikaldelt tomannsbolig BRA-i:	179 m^2
Sum alle bygg BRA:	211 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	179 m^2
Rapportdato:	17.8.2026 (Gyldig til 17.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	33	7	0	0

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- ildsted er plassert for nær brennbart materiale
Kjøkken - Overflater og innredning	Komfyrvakt må monteres.
Toalettrom	- ingen eller utilstrekkelig ventilasjon - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Baderom 1. - Ventilasjon	- det registreres utilstrekkelig ventilasjon
Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Lysåpningen på vindu på soverommet i kjelleren er målt til ca. 2 cm mindre enn kravet for høyde, men rommet er blitt godkjent bruks endret til soverom av kommunen etter søknad i 2026.

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

Åpningene i rekkverk og mellom trinn er større enn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn og smådyr.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.8.2026

Rapportdato
17.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kent Inge Stenberg Ryen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mary Carla Stenberg-Escalante** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bloksbergstien 40, 1394 Nesbru**

Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**39**	Bruksnr:	**1318**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		

Byggeår: **1978**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2000	Huset er fundamentert til antatt faste masser. Grunnmur i betong, støpte såle. Drenering fra 1999. Dekker i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk med isolasjon og utvendig panelkledning. Huset ble malt i 2010. Yttertak i trekonstruksjon, luftet saltak, tekket med takstein. Ny takstein i 2000. Isolerglass-vinduer fra byggeår. Garasjen har betongplate til antatt kultet grunn. Yttervegger i bindingsverk med panelkledning. Saltak tekket med takstein. Elektrisk port. Isolert bod i forkant med panelovn. Hems med lagringsplass. Se vedlagte takstrapport for ytterligere opplysninger.	Nei
2012	Begge baderommene i 2 etg ble renovert. Lier Rørsenter AS, flislagt av Flis & Interiør AS.	Ja
2013	Nytt tak + div. reparasjoner i lekestue, gjennomført av Lier Rørsenter AS.	Nei
2014	Installert varmepumpe, Buskerud Varmepumpeservice AS Byttet ut alle sikringer og installert automatsikringer, lagt ny kurs til varmepumpe. Arbeidet ble gjennomført av BDM Elektro AS.	Ja
2016	Privat/eget arbeid - Bygget inn vindfang og utvendig bod. Elektrisk arbeid ble utført av elektriker. Privat/eget arbeid - Bygget platting mellom inngangspartiene/foran kjøkkenvinduene for nr. 40 og 42.	Nei
2017	Påbygg, stue 1. og 2. etasje og ny kledning fasade mot syd, nye vinduer i trappehus. BOVG AS. Nytt kjøkken installert; røropplegg flyttet. BOVG AS. Nytt gulv i stue og kjøkken BOVG AS. Elektro arbeid, kjøkken (inkl. varmefolie på gulv) og tilbygg levert av El-Total AS. Rørleggerarbeid kjøkken levert av Montera Elektro & VVS AS. Ny benkeplate kjøkken levert av Benkespesialisten AS	Ja
2018	Hus malt utvendig, gjennomført av Ring Consulting AS. Installert fuktsperre i vegg i trapperom, boder og vaskerom, levert av Fuktstopper AS. Totalrenovering WC-rom, gang og boder i kjelleren, gjennomført av Lier Rørsenter AS.	Ja
2019	Montering av lamper, kjøkken og i spisestuen - montert av BDM Elektro AS. Totalrenovering vaskerom, levert av Lier Rørsenter AS. Sluttkontroll, elektrisk arbeid ifbm renovering av vaskerom/toalett, kjeller gjennomført av BDM Elektro AS. Naboen installerte fuktsperre i resterende skillevegg mellom boenhetene (fra vaskerom og ut) - Fuktstopper AS.	Ja
2021	Lagt nytt gulv, nye lister, ny balkongdør og nytt vindu mm i 2. etasje gjennomført av Lier Rørsenter AS. Utbedring felles adkomstvei til boligen, organisert av Bloksbergstien 46.	Ja
2022	Malt alle overflater i 2. etasje, samt i trapperom mellom 1. og 2 etasje og gang i 1. etasje. Arbeidet ble gjennomført av Verk Maleri & Tapetsering.	Ja
2023	Montering av speil, baderom, Bærum Eltek AS på vegne av Rørkompaniet AS Ny terrasse og installert delvis innebygd utendørs boblebad. Satt opp redskapsbod bak garasje. Ny el-kurs ble lagt til boblebad, levert av Boligelektrikeren AS.	Ja
2024	Installert elbillader med ny kurs, levert av CW Elektro AS.	Ja
2025	Installert pergola m/duk og sidescreens på terrasse, levert av Dancover AS.	Ja
2026	Utbedret fuktighetsskade i vegg baderom/kott (vannlekkasje fra nabos bereder trengte inn i skillevegg, opp til fuktsperre); kontrollert vegg i kjellerstue mot nabo. Arbeidet gjennomført av selskapet NSU AS. Installert vannmåler, vaskerom - levert av Asker Rør AS. Feilsøkt varmekabler baderom 1, kontrollert el-opplegg i vindfang/bod/garasje. Defekt varmekabel konstatert; meldt inn forsikringssak. Arbeidet gjennomført av selskapet BDM Elektro AS. Nye varmekabler og fliser på baderom 1 (forsikringssak), levert av M-Tek AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Vertikaldelt tomannsbolig	179	179	0	0	64
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**211**	**179**	**32**	**0**	**64**

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**52**	**52** Romfordeling: Gang, WC-rom, vaskerom, 2 disponibelt rom/bod, 2 boder og et soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**70**	**70** Romfordeling: Entre, bod, gang, kjøkken og stue.	**0**	**0**	**61**
2. etasje	**57**	**57** Romfordeling: Gang/hall, 3 soverom en med walkincloset og 2 bad.	**0**	**0**	**3**
Totalt m²	**179**	**179**	**0**	**0**	**64**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	71	70	1
Totalt m²	**71**	**70**	**1**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**32**	**0** Romfordeling:	**32** Romfordeling: Frittstående garasje med motorisert garasjeport. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Isolert bod på ca. 8 m2 i bakkant av garasjen.	**0**	**0**
Totalt m²	**32**	**0**	**32**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse på totalt ca. 61 m2, og en balkong med tilgang fra soverom3 på ca. 3,2 m2. På terrassen er det montert en pergola på ca. 9 m2, samt et delvis innebygd boblebad. Kaldloft med gulv og lys som kan brukes til lagring. Frittstående garasje på totalt ca. 32 m2 inkludert en isolert bod i bakkant av garasjen. Redskapsbod bak garasje. El-billader i husveggen ved biloppstillingsplassene. Dukkestue i hagen. Eiet tomt på 492,4 m2. Bod ved inngangspartiet er ikke målbart i sin helhet pga lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at dreneringen ble utbedret i 1999. Nåværende eier installerte fuktstopp med elektroder i 2018, naboen gjennomførte samme utbedring i skilleveggen mellom boligene i 2019.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen er oppført med grunnmur i betong med rom og vegger under terreng. Ifølge tidligere salgsoppgave ble dreneringen utbedret i 1999, og nåværende eier installerte fuktstopp med elektroder i 2018. Naboen gjennomførte tilsvarende utbedring i skilleveggen mellom boligene i 2019. Ved innvendig inspeksjon er det ikke registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt, og fuktsikringen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmur og fundament er utført som ringmur i betong, og bygningen er antatt fundamentert på ukjent byggegrunn. Ved befaringen ble det ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i konstruksjonen. Grunnmuren fremstår i normal stand ut fra byggeåret.

6.3 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Terrenget rundt boligen er vurdert, og det er ikke registrert mangelfull bortledning av takvann. Bygningen anses ikke å være utsatt for tilsig av overflatevann. Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene.

6.4 Rom under terreng TG-1



Hulltaking med fuktmåling i utforende yttervegg under terreng (soverom 4) viser fuktverdier under grenseverdier på fukt på 20%.



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (bod) viser ikke forhøyde verdier av fukt.

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Samtlige rom ble renovert, med untakk av kjellerstue og to disponible rom. Den ble installert fuktsperre med elektroder i enkelte vegger i kjelleren (unntaket er soverom og disponibelt rom med vindu).

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom 4. Det ble ellers målt på betong overflater i boden.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Det ble målt flere steder i rom under terreng uten å få utslag på forhøyde fuktverdier. Det er etablert EPS-System på begge sider av skilleveggen.

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 14,3 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer tørre forhold og gir ingen indikasjon på forhøyet fuktinnhold eller skadelig oppfukting i den undersøkte konstruksjonen på måletidspunktet. Ved måling på tilgjengelige overflater i boden som består av mur-/betongkonstruksjoner ble det ikke målt forhøyde fuktverdier, men det gjøres oppmerksom på at slike tradisjonelle stikkprøvemålinger med håndholdt utstyr på overflate gir begrenset pålitelig informasjon.

Oppsummering	TG-1

Rom under terreng er delvis innredet, hvor samtlige rom med unntak av kjellerstue og to disponible rom er renovert. Det er installert fuktsperre med elektroder i enkelte kjellervegger, med unntak av soverom og disponibelt rom med vindu. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom 4, og det ble målt 14,3 vekt% fuktinnhold i treverket, noe som indikerer tørre forhold uten tegn til forhøyet fuktinnhold på måletidspunktet. Det ble også målt på betongoverflater i boden uten utslag på forhøyede fuktverdier, men det bemerkes at slike stikkprøvemålinger med håndholdt utstyr på overflater gir begrenset pålitelig informasjon. Det er etablert EPS-system på begge sider av skilleveggen. Det ble ikke påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksomt på at utforende vegger under terreng er uansett en skadeutsatt konstruksjon og målinger kun gjelder for der målingene ble foretatt.



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (bod) viser ikke forhøyde verdier av fukt.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong, Terrasse**

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse på totalt ca. 61 m2, og en overbygd balkong på ca. 3,2 m2, i 2 etg med tilgang fra soverom3. På terrassen er det montert en pergola på ca. 9 m2, samt et delvis innebygd boblebad. Vedlikeholdsfrie terrassebord på terrassen, balkongen med impregnerte terrassegulv dekket med gressteppe - rekkverk i malt treverk.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Terrassen ble bygd i 2023. Uteplassene blir fortløpende vedlikeholdt etter behov.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har en syd-vestvendt terrasse på totalt ca. 61 m2 fra 2023, samt en overbygd balkong på ca. 3,2 m2 i 2. etasje med tilgang fra soverom 3. På terrassen er det montert en pergola på ca. 9 m2 og et delvis innebygd boblebad. Terrassen har vedlikeholdsfrie terrassebord, mens balkongen har impregnert terrassegulv dekket med gressteppe, og rekkverk er utført i malt treverk.
Konstruksjonen ligger ikke over innvendige rom, og det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Uteplassene vedlikeholdes fortløpende etter behov.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduene i tilbygget og i trapperom er fra 2017, og på soverom 3 er fra 2021. Vinduer i tidligere bod som nå er innlemmet i boligen er fra 2016.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Vinduer fra byggeår er eldre enn ca. 35 år og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Oppsummering	**TG-2**

Boligen har vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, samt inngangsdør med kodelås og innvendige dører med malte dørblader. Flere vinduer er skiftet ut over tid, blant annet i tilbygg, trapperom, soverom 3 og tidligere bod, med årstall fra 2016 til 2021. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting. Enkelte vinduer er imidlertid fra byggeåret og dermed eldre enn ca. 35 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon og nedbrytning av materialer over tid. Dersom forholdet ikke utbedres, må det påregnes utskifting av de eldste vinduene på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er etter min mening ikke behov for umiddelbare utskifting av glass eller vinduer, men flere av vinduene er fra byggeår og har etter hvert mistet en god del av sin isolasjonsevne.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ny kledning mot syd i forbindelse med etablering av tilbygg 2017. Huset ble ellers malt i 2018.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**

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

Oppsummering **TG-1**

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og utvendig kledd med liggende panel. Kledningen mot syd ble skiftet i forbindelse med etablering av tilbygg i 2017, og huset ble for øvrig malt i 2018. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen eller fasadene, og kledningen har tilfredsstillende lufting og musetetting i nedkant. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for avvik.

6.8 Renner og nedløp TG-1

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

Nye takrenner og nedløp på sørsiden i forbindelse med tilbygg i 2017.

Oppsummering **TG-1**

Takrenner og nedløp fremstår uten synlige avvik ved befaringen. På sørsiden ble det montert nye takrenner og nedløp i forbindelse med tilbygg i 2017.

6.9 Skorstein over tak TG-1



Skorstein over tak.

Inspisert fra:	**Takfot**

Skorstein er kun observert fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

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

Oppsummering **TG-1**

Skorsteinen er kun observert fra stige ved takfot, og det er ikke avdekket avskalling, løse fuger eller andre synlige skader. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. At det ikke er registrert skader ved denne befaringen, utelukker ikke at en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke forhold som ikke er synlige fra stigen.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Deler av taket er kaldloft, ellers er det skråtak med lukket konstruksjon uten loft.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**

Utvendig inspeksjon	**Via stige**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Takkonstruksjonen består delvis av kaldt, uinnredet loft og delvis av skråtak med lukket konstruksjon. Loftet er tilgjengelig for inspeksjon, og det er ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen. Det er heller ikke påvist tegn til fukt fra lekkasjer eller kondens, spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter, og ventileringen vurderes som tilstrekkelig. Taket er kun observert fra takfot via stige, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og vurderingen er derfor begrenset. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det ikke utelukkes forhold som en nærmere besiktigelse på taket ville kunne avdekke; en slik undersøkelse kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Via stige**

Inspeksjon av takflate ble ikke utført ved ferdsel på taket av hensyn til sikkerhet og forsvarlig gjennomføring av befaringen. Vurderingen bygger derfor på observasjoner gjort fra takfot med stige, tilgjengelige adkomstpunkter og visuelle observasjoner der dette var mulig.

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

I følge tidligere salgsoppgave ble taket tekket om i 2000.

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

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

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

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak tekket med takstein, og ble ifølge tidligere salgsoppgave tekket om i 2000. Inspeksjonen ble utført fra takfot med stige og tilgjengelige adkomstpunkter, da ferdsel på selve takflaten ikke ble ansett som forsvarlig av sikkerhetshensyn. Det ble ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen, og beslag/inndekninger fremstod uten synlige avvik. Tilstandsgraden settes til TG 2 fordi alderskriteriet for vanntette sjikt på tak (18 år) er passert, noe som innebærer usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid. Det må påregnes utskifting av tekkingen på sikt, og eventuelle skjulte svakheter i undertak kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Kjeller:
Soverom 4 – ca. 3 mm
Gang - ca. 9 mm

1. etasje
Stue – ca. 3 mm
Gang - ca. 12 mm

2. etasje
Gang – ca. 10 mm
Soverom 1 – ca. 4 mm

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens gulv mot grunn er støpt. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom i alle etasjer, med registrerte høydeforskjeller fra ca. 3 mm til ca. 12 mm mellom høyeste og laveste punkt. De største avvikene er målt i gangarealene i kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Målte skjevheter er innenfor det som må påregnes for en bolig fra byggeåret og gir ikke grunnlag for særskilte tiltak. Laminat enkelte steder i 1 etg, spesielt på kjøkken gulv er småskadet.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

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

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 26. mai 2026.

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

Beskrivelse av avvik:
1. Det ble avdekket at brennbart materiale er for nær sotluken.
Sotluken skal ha en avstand på minst 30 cm til brennbart materiale. Kravet til brennbart kan forminskes dersom det
benyttes sotlukestein.
2. Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.
Beskrivelse av avvik:
Det ble avdekket manglende tetting mellom sotluken og elementskorsteinens innerforing. Åpen glippe gjør
isolasjonen synlig og kan medføre lekkasje av røyk/varme til omkringliggende konstruksjoner. Overgangen må tettes
slik at fyringsanlegget er i godkjent stand.

Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ildsted er plassert for nær brennbart materiale

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har elementpipe med ildsted. Det er fremlagt tilsynsrapport fra feievesenet datert 26. mai 2026. Ved befaringen ble det registrert at brennbart materiale er plassert for nær sotluken, som skal ha en avstand på minst 30 cm til brennbart materiale med mindre det benyttes sotlukestein. Videre ble det avdekket manglende tetting mellom sotluken og elementskorsteinens innerforing, hvor en åpen glippe gjør isolasjonen synlig. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er også vurdert som for liten. Dersom forholdene ikke utbedres, kan de åpne glippene medføre lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, og for kort avstand til brennbart materiale gir økt brannfare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I brev datert 26.05.2026 skriver Asker og Bærum brann og redning følgende: "Vi har avsluttet tilsynet og vil ikke følge opp saken videre på nåværende tidspunkt. Likevel forventer vi at avvikene blir utbedret, da det er eierens ansvar å sørge for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt. Vi vil kontrollere fyringsanlegget ved neste tilsyn. Dersom avvikene da fortsatt ikke er rettet opp, kan vi vurdere ytterligere oppfølging."
Det anbefales å utbedre avvikene.

6.14 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Benkeplaten er i granitt, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, dampovn, og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det er ikke montert komfyrvakt, og det er installert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

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

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekesonen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**

Det er blitt foretatt endringer i byggemase. Det er etablert et tilbygg mot sør, tidligere utebod ble innlemmet i boligen (fortsatt som bod) og tidligere disponibelt rom i kjelleren er blitt søkt om bruksendring og godkjent etter søknad til kommunen til bruk som soverom. Jeg gjør likevel oppmerksom på at krav til vindu som fluktvei er at lysåpningen skal være minimum 60 cm i høyde og 50 cm i bredde, og totalt minimum sum på begge dimensjonene på 150 cm. Rommet er blitt godkjent som soverom etter søknad til kommunen, men høyde på lysåpningen i vindu ble målt il ca. 58 cm.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Lysåpningen på vindu på soverommet i kjelleren er målt til ca. 2 cm mindre enn kravet for høyde, men rommet er blitt godkjent bruks endret til soverom av kommunen etter søknad i 2026.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Åpningene i rekkverk og mellom trinn er større enn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn og smådyr.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.16 Toalettrom TG-2

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

Observerte avvik:
- Ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

Beskrivelse:
Det er installert en veggventil mot kottet hvor berederen er installert.

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

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Dette tross at lekasjevann kan potensielt renne i kott ved siden av og derav til sluk i vaskerom. Det bør etableres en åpning et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Oppsummering **TG-2**

Ventilasjonsløsningen med kun naturlig avtrekk gir begrenset og væravhengig luftutskiftning. Dette kan medføre perioder med utilstrekkelig ventilasjon, noe som øker risikoen for opphopning av fukt og forurensninger i inneluften.
Manglende lekasjevarsling fra innebygget sisterne gir økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne. Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.

6.17 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

Ved kjøkken og baderomsrenovering ble det skiftet til nye avløpsrør.

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

Oppsummering	TG-1

6.18 Vannledninger TG-1



Rørfordelerskap plassert i vegg på vaskerom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.19 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Det vil ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg i boligen montert etter 01.01.1999. Nåværende eier har samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid (med unntak i arbeidet med boden) i hans eiertid.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**



Kursfortegnelse sikringsskap.

Oppsummering

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Kursfortegnelse foreligger, og det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer i inntak og sikringsskap. Beredernes støpsel var uten synlige skader, og eier opplyser at sikringer ikke løses ut ofte, samt at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Samsvarserklæringer for alt elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999 lar seg ikke fullstendig fremskaffe, men nåværende eier har samsvarserklæring for arbeid utført i sin eiertid, med unntak av arbeid i boden. Da anlegget ikke er kontrollert av fagperson og alderen tilsier at deler av installasjonen kan være av eldre dato, anbefales det å få utført en kontroll av autorisert elektriker for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Eieren melder om et tilfelle av skjegkre i 2018, som ble utryddet - har siden ikke hatt noe problemer med det.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Eier opplyser om et tilfelle av skjeggkre i 2018, som ble utryddet, og det har siden ikke vært registrert problemer med dette. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter.

6.21 Varmesentral — TG-1



Varmepumpe montert i trappoppgangen mellom etasjene.

Type anlegg	**Varmepumpe**

Det ble i 2014 installert en varmepumpe i trappoppgangen.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**

Siste service var i juni 2026.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe installert i trappeoppgangen i 2014. Siste service ble utført i juni 2026, og det er ikke registrert manglende service på anlegget. Varmepumpen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt.

6.22 Varmtvannsbereder TG-1



Varmtvannsbereder plassert i kott ved vaskerom.

Plassering bereder	**Plassert i kott ved siden av vaskerom.**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2010**
Størrelse	**287 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Varmtvannsbereder er fra 2010 med en kapasitet på 287 liter, plassert på gulv i kott ved siden av vaskerom. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.23 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og luftventiler i flere rom i boligen. Mekanisk avtrekk på baderom og på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene og luftventiler i flere rom, samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Løsningen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

6.24 Våtrom: Baderom 1. TG-2



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



Baderomssluk plassert delvis under badekar.

Generell beskrivelse
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys, gulvmontert klosett og boblebadekar med dusjvegg i herdet glass. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Baderommet ble totalrenovert i 2012.	

Overflate vegg/himling

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

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Veggene er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ingen vindu eller dør plassert i våtsonen. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflaten fremstår i normal og forventet stand ut fra alder og utførelse.	

Overflate gulv

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

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**
Gulvet er belagt med flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke funnet fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god stand ut fra alder.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Badet har plastsluk og banemembran under flis med dokumentert utførelse. Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, og sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant og klosett. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Gulvmontert klosett.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist avvik. Ventilasjonseffekten ved naturlig ventilasjon påvirkes av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og kan derfor variere gjennom året. Utilstrekkelig luftutskifting kan over tid gi økt fuktbelastning i rommet med risiko for kondens og muggdannelse. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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

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

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

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

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

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det er fremlagt dokumentasjon på at det er lagt Sveisemebran på gulv - lagt av Protan AS -, og Hydroprimer og Hydroban smøremembran fra Laticrete på vegger.

6.25 Våtrom: Baderom 2. TG-1



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende walk-in closett.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett og dusjsone med dusjvegg i herdet glass. Varmekabler i gulv.

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

Baderommet ble totalrenovert i 2012, gulvet med nye varmekabler ble lagt på nytt sommeren 2026.

Overflate vegg/himling

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

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

Veggene er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og lekkasjevann fra installasjoner vil kunne ledes til sluk. Ingen avvik er registrert.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

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

Badet har sluk i plast og banemembran under flis med dokumentert utførelse. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, klosett og dusjhjørne/dusjvegger. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har utvendig sisterne. Basert på registreringene fremstår sanitærutstyret å være i normal stand for boligens alder.

Ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med røykampulle/papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerte som forutsatt på befaringstidspunktet.

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

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

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

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

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende walk-in-closet ved siden av baderommet mot våtsone. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet med digital Protimeter ble det ikke registrert skadelig fukt. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Målingene gjelder området der hulltakingen er foretatt, og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det er fremlagt dokumentasjon på at det er lagt Sveisemebran på gulv - lagt av Protan AS - og Hydroprimer og Hydroban smøremembran fra Laticrete på vegger.

6.26 Våtrom: Vaskerom. TG-2



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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vaskerommet ble renovert i 2019.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderommet har malte veggoverflater. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone. Ved befaringen ble det ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på veggoverflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis



Baderomssluk.

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

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Rommet er et vaskerom uten dusj, og fallforhold mot sluk i dusjsone er derfor ikke vurdert. Det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

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

Baderommet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og sluk av plast med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er registrert avvik ved at høydeforskjellen på vanntett sjikt fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er mindre enn kravet på 25 mm. Dette gir økt risiko for at vann kan trekke ut av våtsonen ved for eksempel oversvømmelse eller ved store vannmengder på gulvet. Det ble for øvrig ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller synlige skader i tettesjiktet, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Benkeplate i laminat med nedsenket stålkum, ettgreps blandebatteri, over og underskap og opplegg vaskemaskin. Vannmåler og hovedstoppekran er plassert på rommet.

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

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Rommet er utstyrt med benkeplate i laminat med nedsenket stålkum, ettgreps blandebatteri, over- og underskap samt opplegg for vaskemaskin. Vannmåler og hovedstoppekran er plassert på rommet. Det ble ikke registrert skader på utstyr og innredning. Det er ikke innebygd sisterne til klosett.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik på avtrekket, og ventilasjonen vurderes som fungerende.

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

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

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

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

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende bod mot baderommets våtsone. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet ble det ikke registrert skadelig fukt. Målingene ble utført med digital Protimeter og Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler, i tillegg til søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonene. Registreringen gjelder området der hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det er fremlagt dokumentasjon på at det ble lagt Plussprimer og Aqua Barrier fra Laticrete på gulv, og på vegger ble det malt med malingsystem fra Jotun.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig

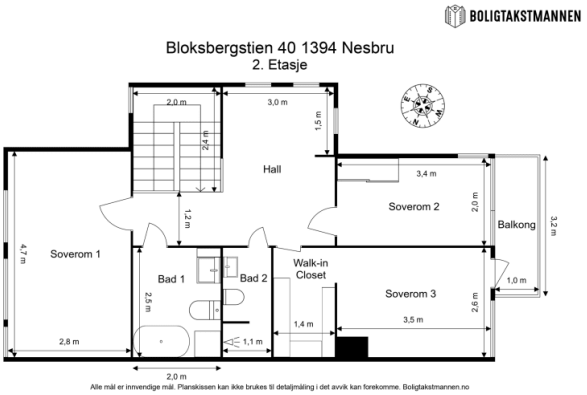
Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

KENT INGE STENBERG RYEN	9578-5999-4-2111792	2026-08-12 23:23:40
Mary Carla Stenberg Escalante	9578-5999-4-2525445	2026-08-13 09:48:26

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
12. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bloksbergstien 40, 1394 NESBRU

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kent Inge Stenberg Ryen, Mary Carla Stenberg-Escalante

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7096084
Forsikret i: Econa/Fremtind

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: Ny varmtvannsbereder, 2010, ukjent installatør (før vår eiertid). Totalrenovering av to bad 2. etasje, høsten 2012, Lier Rørsenter AS. Totalrenovering toalett kjeller, november 2018, Lier Rørsenter AS. Installasjon av fuktsperre lang skillevegg mot nabo og langs yttervegger til og med trappehus høsten 2018, Fuktstopper AS. Totalrenovering vaskerom kjeller, våren 2019, Lier Rørsenter AS. Nye varmekabler/fliser, 2. etasje bad nr. 2, august 2026, M-Tek.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt oppgradert/nytt, Lier Rørsenter AS, høsten 2012.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lier Rørsenter AS, høsten 2012 (bad), våren 2019 (toalett og vaskerom kjeller).

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt taktekke og nye endegavler lekestue høsten 2013; Lier Rørsenter AS. Utvendig bod og åpent vindfang bygget inn våren 2016; ufaglært/egeninnsats (elektroarbeid utført av faglært). Tilbygg stue og gang 2. etasje, inkludert ny kledning på fasade mot syd og nye vinduer i trappehus utført sommeren 2017; Bygg og Våtromsgruppen AS. Totalrenovering boder, gang og trappehus kjeller høsten 2018; Lier Rørsenter AS. Nytt vindu og ny balkongdør, soverom 2. etasje høsten 2021; Lier Rørsenter AS. Ny terrasse sommeren 2023; ufaglært/egeninnsats (elektroarbeid ifbl boblebad utført av Boligelektrikeren AS).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering ble utført 1999 iflg tidligere takstrapport. Antar utført av firma, men firmanavn ikke oppgitt.

---

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: 2012: Elektroarbeid ifbm renovering av bad, Lier Rørsenter AS. 2014: Byttet ut alle sikringer og installert automatsikringer, ny kurs til varmepumpe, BDM Elektro As. 2016: Elektroarbeid ifbm innbygging av bod og åpent vindfang, utført av fagperson men savner dokumentasjon på dette. Anlegg sjekket og funnet i orden av BDM Elektro AS juni 2026. 2017: Elektroarbeid ifbm renovering av kjøkken og nytt tilbygg, El-Total AS. 2018/19: Elektroarbeid ifbm renovering av toalett/vaskerom/gang/boder i kjeller, BDM Elektro AS. 2019: Montering av lamper, kjøkken/spisestue, BDM Elektro AS. 2023: Montering av speil m/belysning baderom, Bærum Eltek AS. 2023: Tilknytning av boblebad i hage med ny kurs, Boligelektrikeren AS 2024: Montering av elbillader med ny kurs, CW Elektro AS 2026: Nye varmekabler bad nr. 2 i 2. etasje, M-Tek AS 2026: Tilkobling av ny komfyr, El & Rør Service AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I forbindelse med utskiftning av sikringer og installasjon av automatsikringer 2014

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2024, CW Elektro AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med: 1) Renovering av bad 2. etasje 2012, Lier Rørsenter AS 2) Renovering av kjøkken 2017; røropplegg forlenget og vask/oppvask flyttet til foran vindu, Bygg og Våtromsgruppen AS 3) Renovering av toalett/vaskerom kjeller 2018/19, Lier Rørsenter AS 4) Installasjon av vannmåler 2026, Asker Rør AS

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje oppført 2003, søknadspliktig og godkjent. Har ikke dokumentasjon fra tidligere eier på hvem som utførte dette. Innbygging av bod og åpent vindfang 2016 var ikke søknadspliktig, men er meldt inn til kommunen og godkjent. Utført delvis ved egeninnsats/ufaglært og faglært (elektroarbeid). Utvidelse av stue 1. etasje og gang 2. etasje 2017, søknadspliktig og godkjent. Utført av Bygg og Våtromsgruppen AS. Bruksendring fra disponibelt rom til soverom, kjeller 2026, søknadspliktig og godkjent.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet offentlig nett

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny terrasse/platting 2023-25; se egne kommentarer senere i rapporten.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Mindre fuktskade nederst i vegg på vaskerom opp til fuktsperre høst/vinter 2025/26, forårsaket av lekkasje fra varmtvannsbereder hos nabo. Meldt som forsikringssak og reparert/utbedret våren 2026. Brudd i varmekabler bad nr. 2 oppdaget våren 2026; meldt som forsikringssak og skiftet august 2026.

---

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)

Ja

Beskriv: Fukt målt i kjellervegg mot øst og mot nabo i 2018; installert fuktsperre lang skillevegg mot nabo og langs yttervegger til og med trappehus i 2018/19.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: En forekomst av skjeggkre ble oppdaget i begge deler av tomannsboligen våren 2018; effektivt behandlet av ABS Skadedyrkontroll AS. Ikke registrert noen etter dette; jevnlig kontrollert i ettertid ved utsetting av feller.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i takstrapport datert 28.09.2011.

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

Ja

Beskriv: Terrasse/platting og pergola med stoffduk (2023-25) ble oppført i forståelse med gjeldende krav og kommunal praksis for ikke-søknadspliktige tiltak, men har vist seg å være delvis plassert over regulert byggegrense. Etter muntlig dialog med kommunen er det anbefalt å søke om dette. Tidligere tillatelser innenfor samme planområde/planbestemmelser for plassering over byggegrense er blant annet gitt for Bloksbergstien 46 (utvendig bod og lekestue), Bloksbergstien 28 (plassering av hus) og Bloksbergstien 2 (svømmebasseng/platting).

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?

Ja

Beskriv: Vedlikehold av felles adkomstvei dekkes i fellesskap av Bloksbergstien 40, 42, 44 og 48. Ved siste utbedring (asfaltering høsten 2021) ble denne eiendommens andel av felleskostnaden avtalt til 15%.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0151/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mary Carla Stenberg Escalante	**2026-08-13**	**KENT INGE STENBERG RYEN**	**2026-08-12**

Identifikasjon

Mary Carla Stenberg Escalante

Identifikasjon

KENT INGE STENBERG RYEN

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Bloksbergstien 40, 1394 NESBRU**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313321**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149950079**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **1318**
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 **1978**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **183,8 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,8 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
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 **223,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 617 kWh**



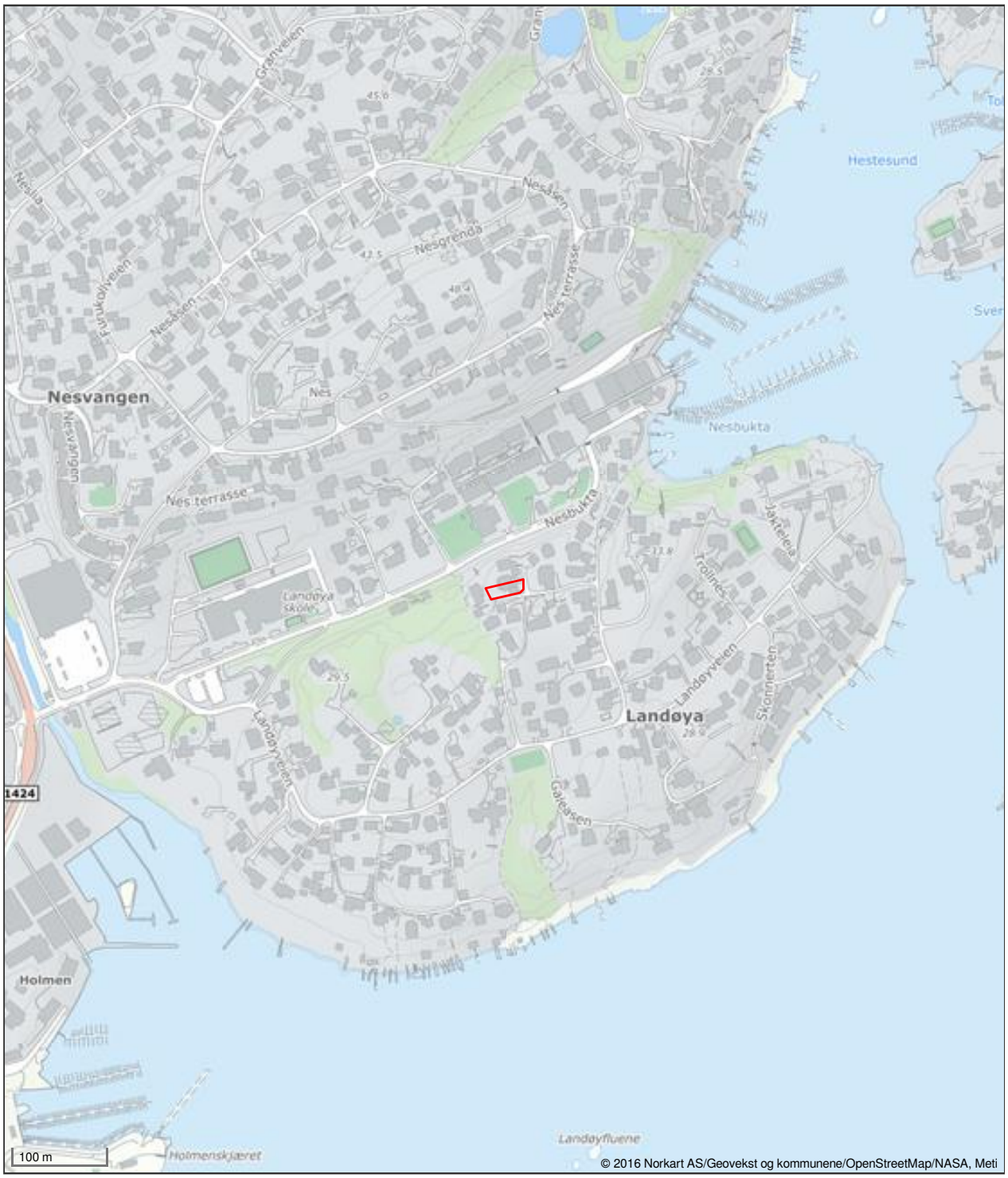
Bloksbergstien 40, 1394 NESBRU

Detaljering

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

Utskriftsdato: 17.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/1318//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 1318	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Bloksbergstien 40, gatenr 1156 1394 Nesbru	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	204 2	Landøya Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.06.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	492,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/39/1318	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/39/1318	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	09.10.1989	Avgiver	3203/39/1485	-25,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1318	25,8
Grensejustering	Forretning:	09.10.1989	Avgiver	3203/39/1318	-18,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1675	18,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.06.1983	Avgiver	3203/39/39	-485,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1318	485,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bloksbergstien 40	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149950079			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.12.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.12.2003
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.12.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23088045			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				33,0	33,0				

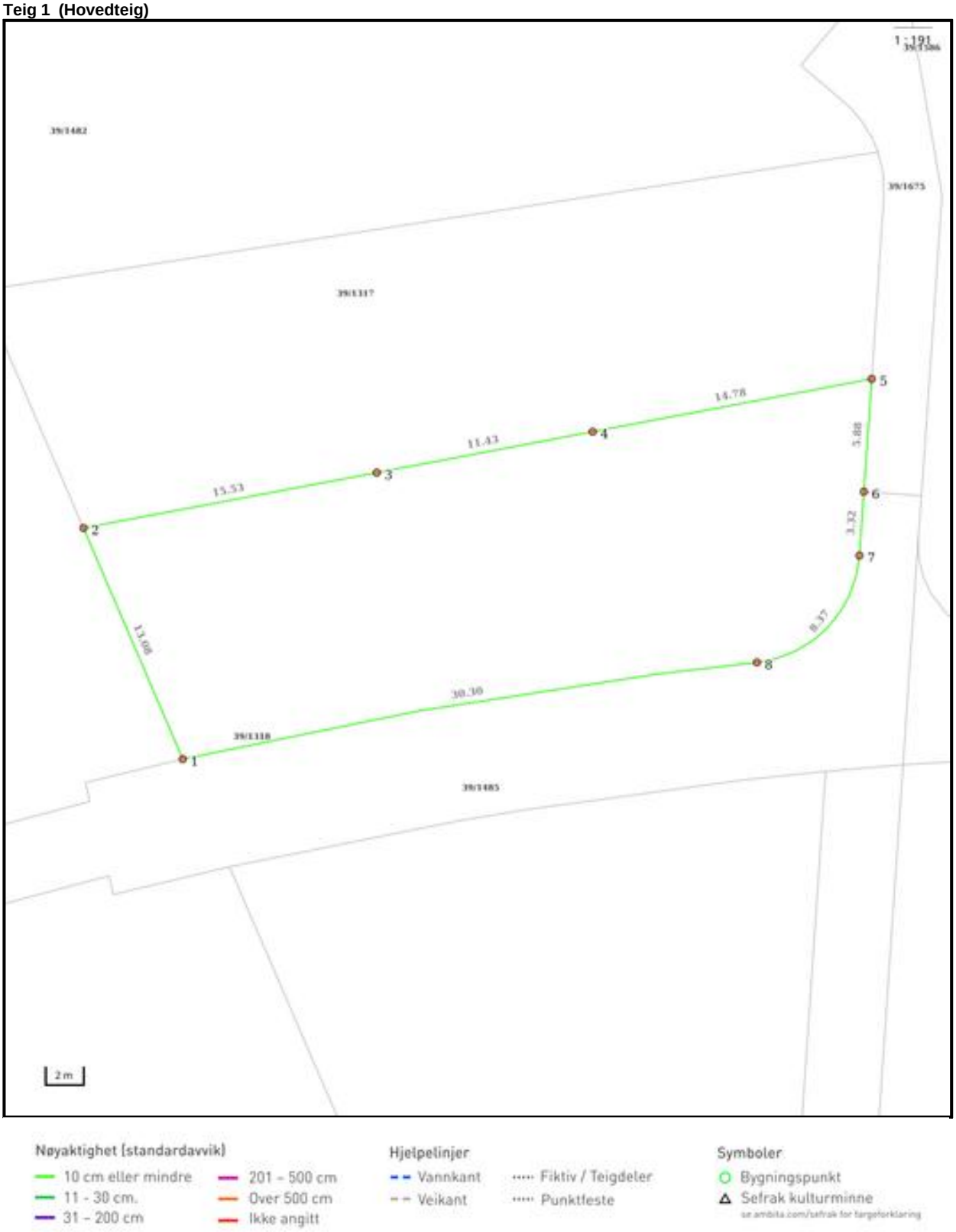
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 492,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 790,98	584 162,16	13,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 802,48	584 155,92	15,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 806,73	584 170,86	11,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 809,86	584 181,85	14,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 813,91	584 196,06	5,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 808,03	584 196,19	3,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 804,71	584 196,26	8,37m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 798,69	584 191,45	30,30m	Terrengmålt	10	-253,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

I.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Veslåkta 6, 1346 Vøslun		34	39	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Tomannsbolig	8/11-76	dato 12/1-77 sak 16/77-B

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Holmen Vaskeriutstyr A/S	Veslåkta 6, 1346 Vøslun	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Tom Bruda Asgjøn	Blommenholmvn. 4, Blommenholm.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Hans Wold	Skogen. 30A, 1342 Jar.	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Planering rundt bygget med fall ut fra grunnmur.
2. Brannstige henges opp utvendig på ugnet sted.

Gjenpart sendt byggherren.

P.S. Kommunen byggherre bør [illegible]

Dette arbeid må være fullført innen 1/6-80.

Asker den 5/12-79

Harald Aas.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

Jan E. Eriksen
bygningssjef

Asker kommune

{ REF 26 }

Kent Inge Stenberg Ryen
Bloksbergstien 40

1394 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUS0 S16/6531	GBNR 39/1318 L62533/18	10.08.2018

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S16/6531

Delegasjonssak: 18/1375

39/1318 Ferdigattest - Tilbygg tomannsbolig
Bloksbergstien 40 Tiltakshaver: Ryen / Escalante

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.7.2018.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Unni Muland Rasmussen
Konsulent - Tilsyn

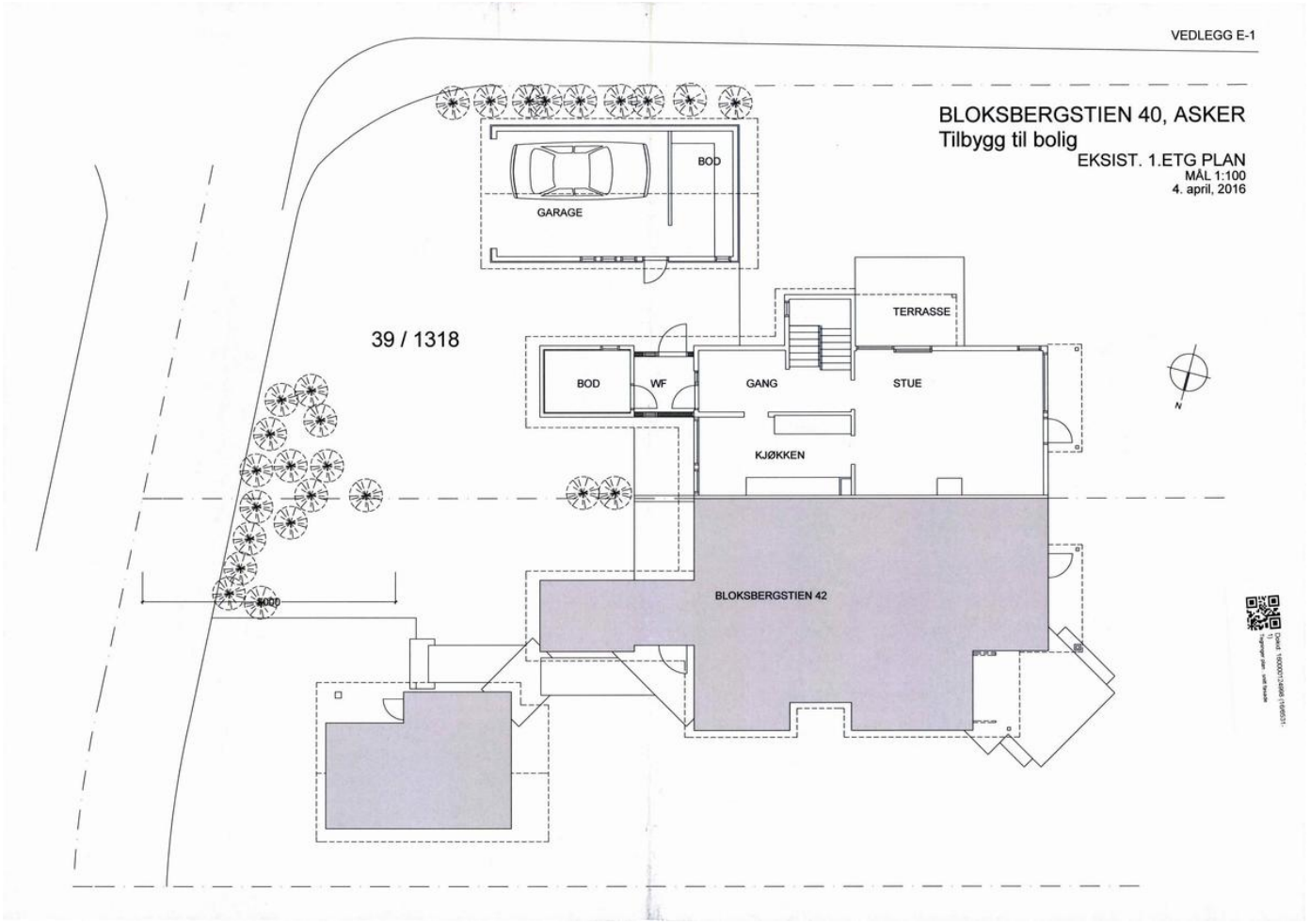
Dokumentet er elektronisk godkjent

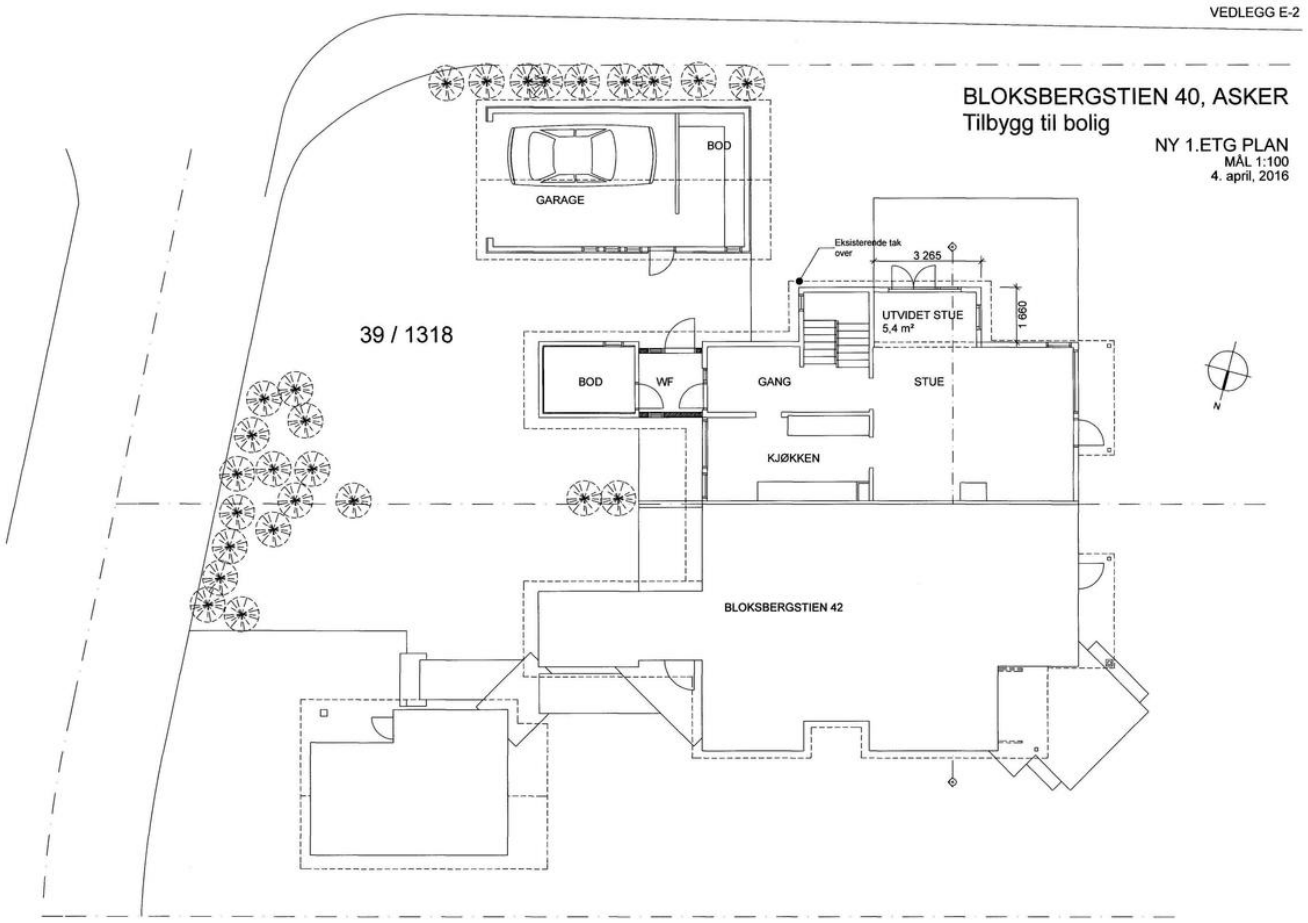
Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

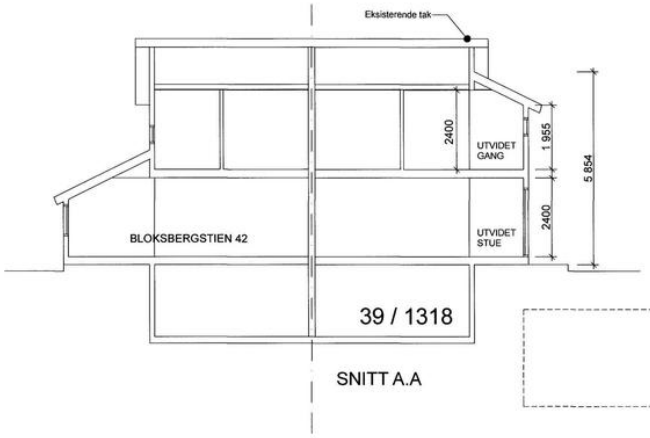

VEDLEGG E-1
BLOKSBERGSTIEN 40, ASKER
Tilbygg til bolig
EKSIST. 1.ETG PLAN
MÅL 1:100
4. april, 2016
GARAGE
BOD
39 / 1318
TERRASSE
BOD
WF
GANG
STUE
KJØKKEN
BLOKSBERGSTIEN 42
N


VEDLEGG E-2
BLOKSBERGSTIEN 40, ASKER
Tilbygg til bolig
NY 1.ETG PLAN
MÅL 1:100
4. april, 2016
GARAGE
BOD
39 / 1318
Eksisterende tak over
3 265
1 660
UTVIDET STUE
5,4 m²
BOD
WF
GANG
STUE
KJØKKEN
BLOKSBERGSTIEN 42
N

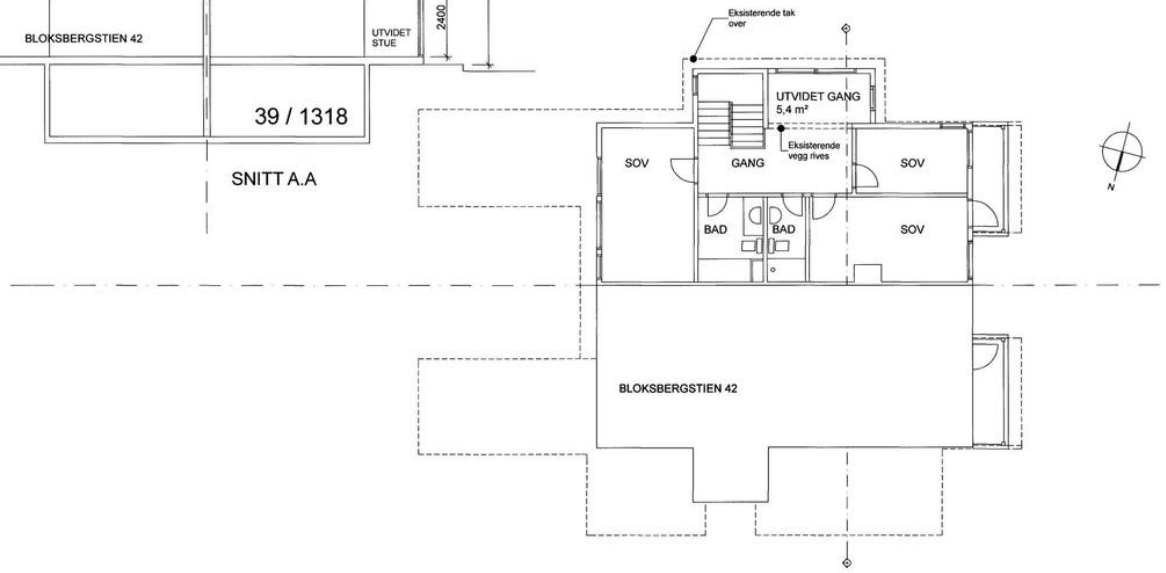
VEDLEGG E-3

BLOKSBERGSTIEN 40, ASKER
Tilbygg til bolig

NY 2.ETG PLAN
MÅL 1:100
4. april, 2016



SNITT A.A



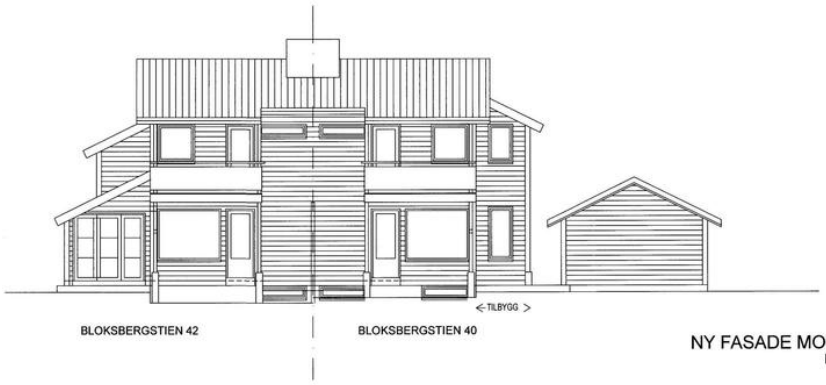
VEDLEGG E-4

BLOKSBERGSTIEN 40, ASKER
Tilbygg til bolig
FASADER MOT VEST
MÅL 1:100
4. april, 2016



EKSISTERENDE FASADE MOT VEST
MÅL 1:100

39 / 1318



NY FASADE MOT VEST
MÅL 1:100

VEDLEGG E-5

BLOKSBERGSTIEN 40, ASKER
Tilbygg til bolig

FASADER MOT SYD
MÅL 1:100
4. april, 2016



EKSISTERENDE FASADE MOT SYD
MÅL 1:100

39 / 1318



NY FASADE MOT SYD
MÅL 1:100

RYEN KENT INGE STENBERG
Bloksbergstien 40
1394 NESBRU

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
RYEN KENT INGE STENBERG	2026/2032-5	39/1318/0/0	28.07.2026

Delegasjonssak 2013/26

39/1318 Bloksbergstien 40 - Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.07.2026.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2026/2032. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema er vedlagt dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Maria Tran Hillestad
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 Rapport-Fakturagrunnlag-27_07_2026_sak26-2032

Til
RYEN KENT INGE STENBERG

Utskriftsdato: 17.06.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	1318	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bloksbergstien 40, 1394 NESBRU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 499,84 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	10 889,28 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.06.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	1318	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bloksbergstien 40, 1394 NESBRU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 492 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 492 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022083
Navn	Landøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2556/83_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 492 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

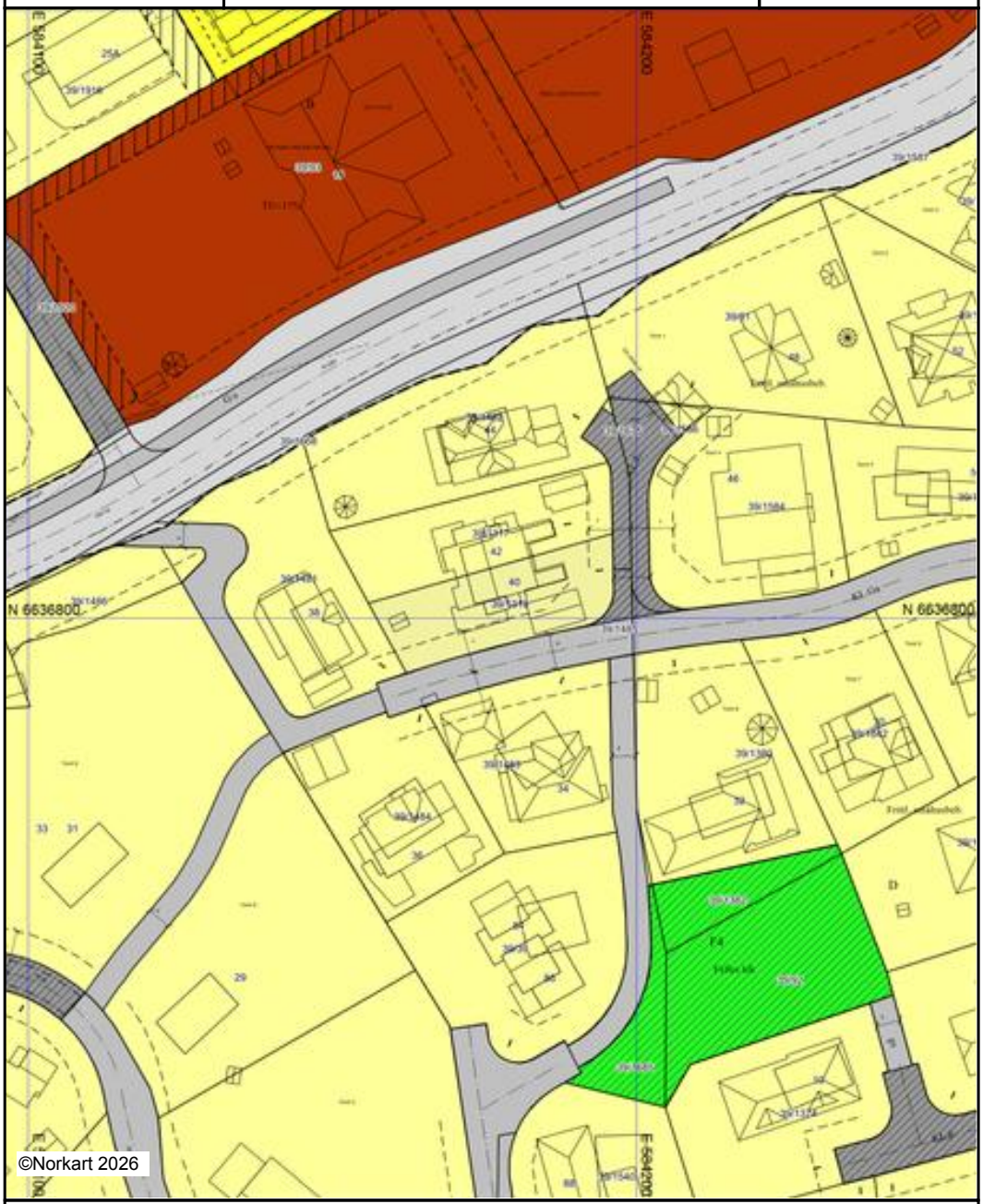
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/1318
Adresse: Bloksbergstien 40
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Asker kommune

Ledningskart

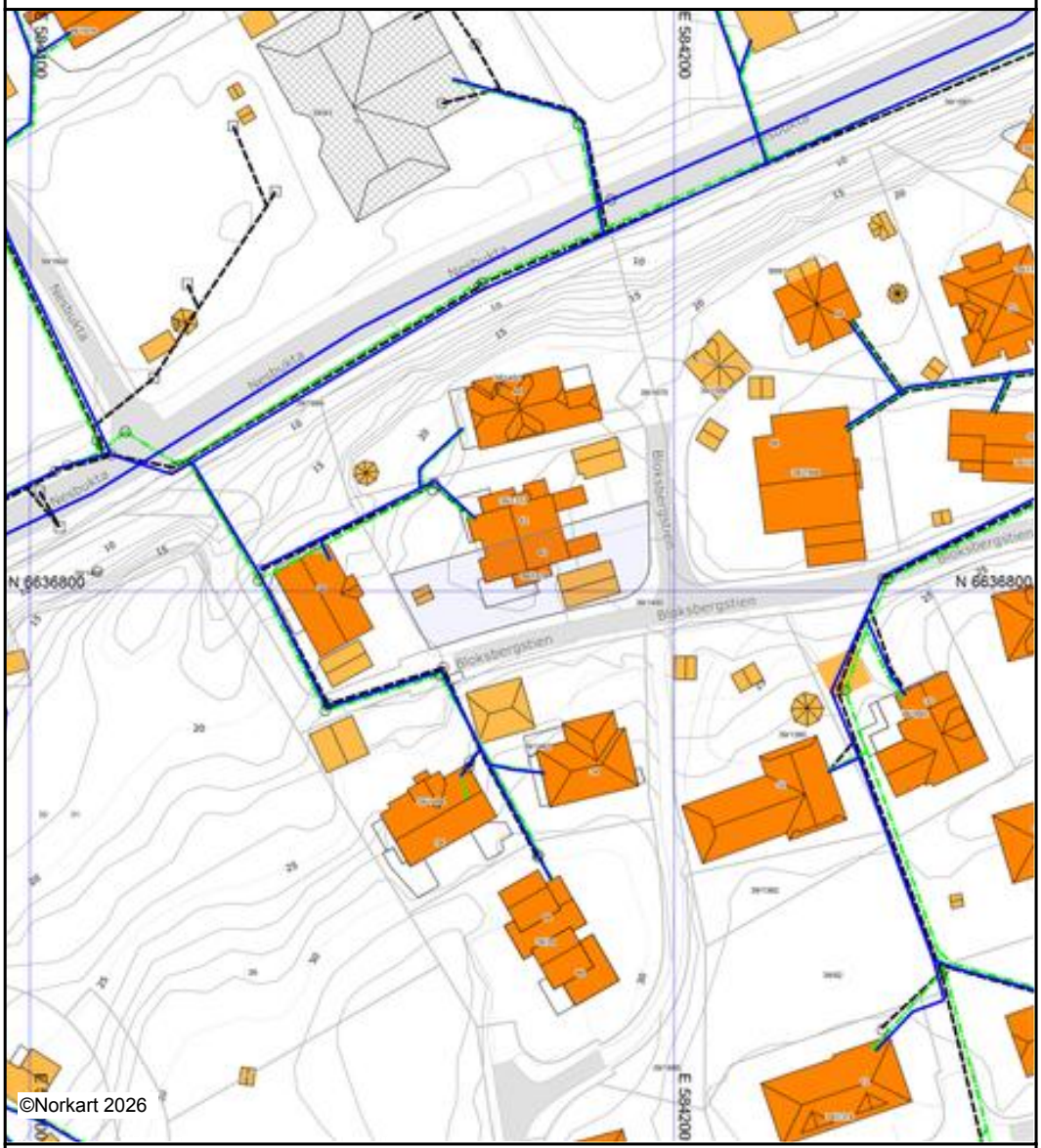
Eiendom: 39/1318
Adresse: Bloksbergstien 40
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

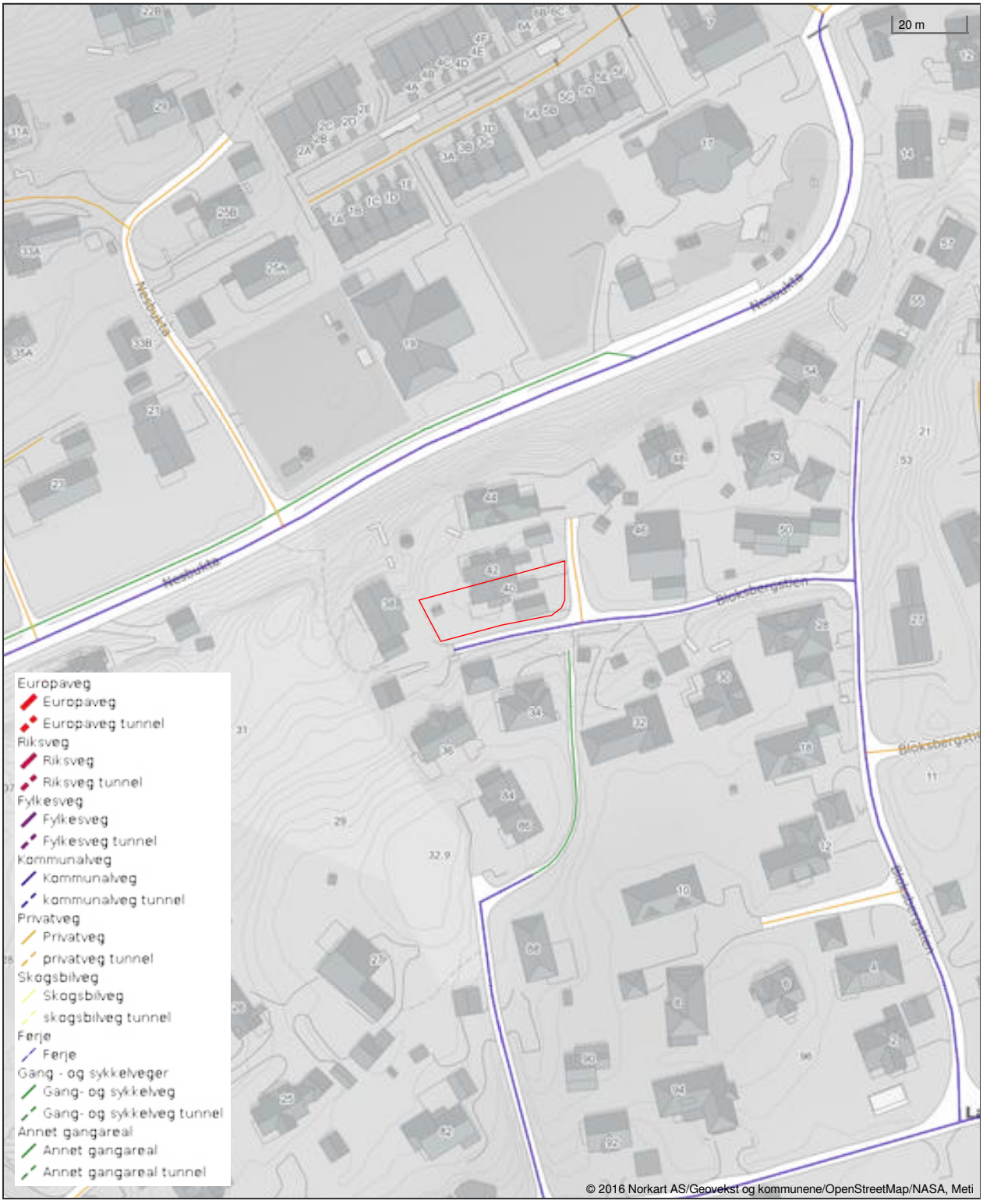
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 17.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/1318//



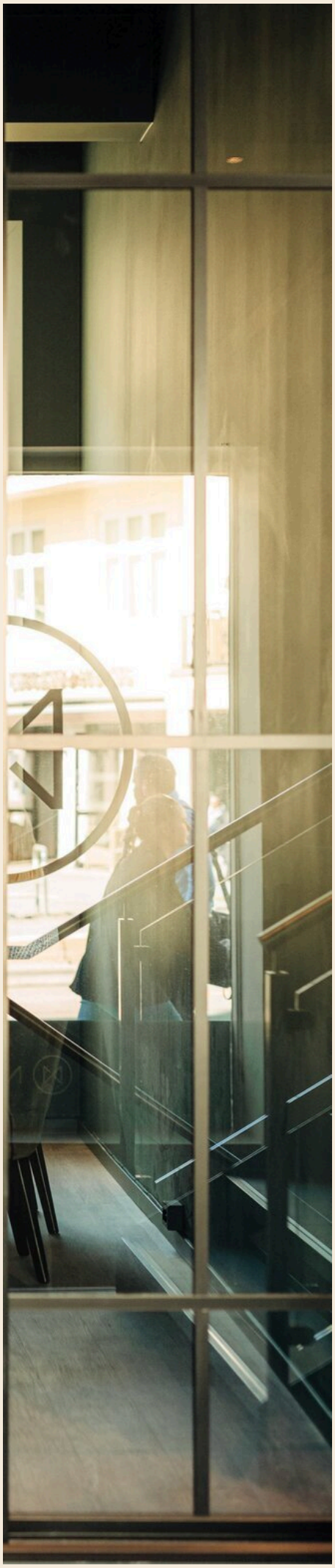
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

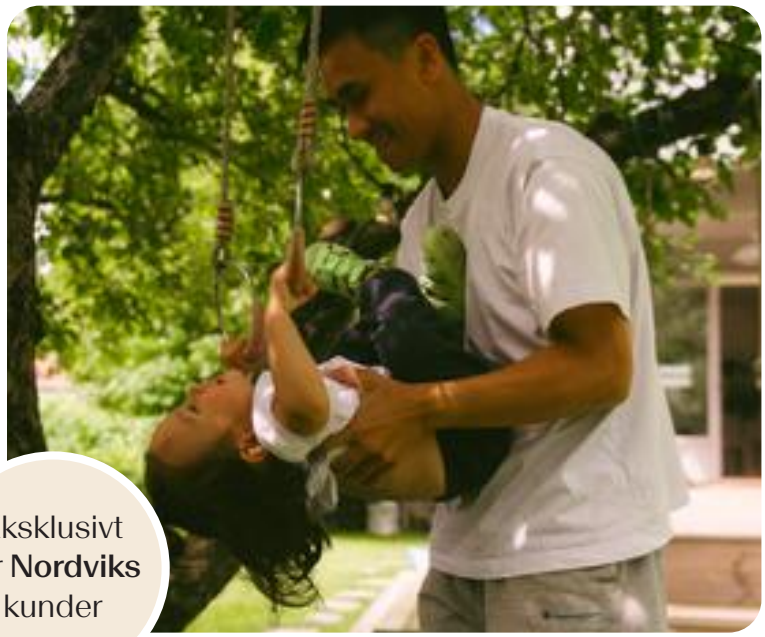


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0151/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bloksbergstien 40 1394 NESBRU
Matrikkel: Gnr 39, bnr 1318 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:

Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Asker
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668