NORDVIK

Ekornsvingen 12

Meget barnevennlig | 207 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Ekornsvingen 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
35	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Vedlegg
77	Andre vedlegg
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og innholdsrik halvpart tomannsbolig med nyere standard- Solrike uteplasser - Barnevennlig - Garasje m/lader

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 630,-**
Totalpris	**6 653 630,-**
BRA-i	**207 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

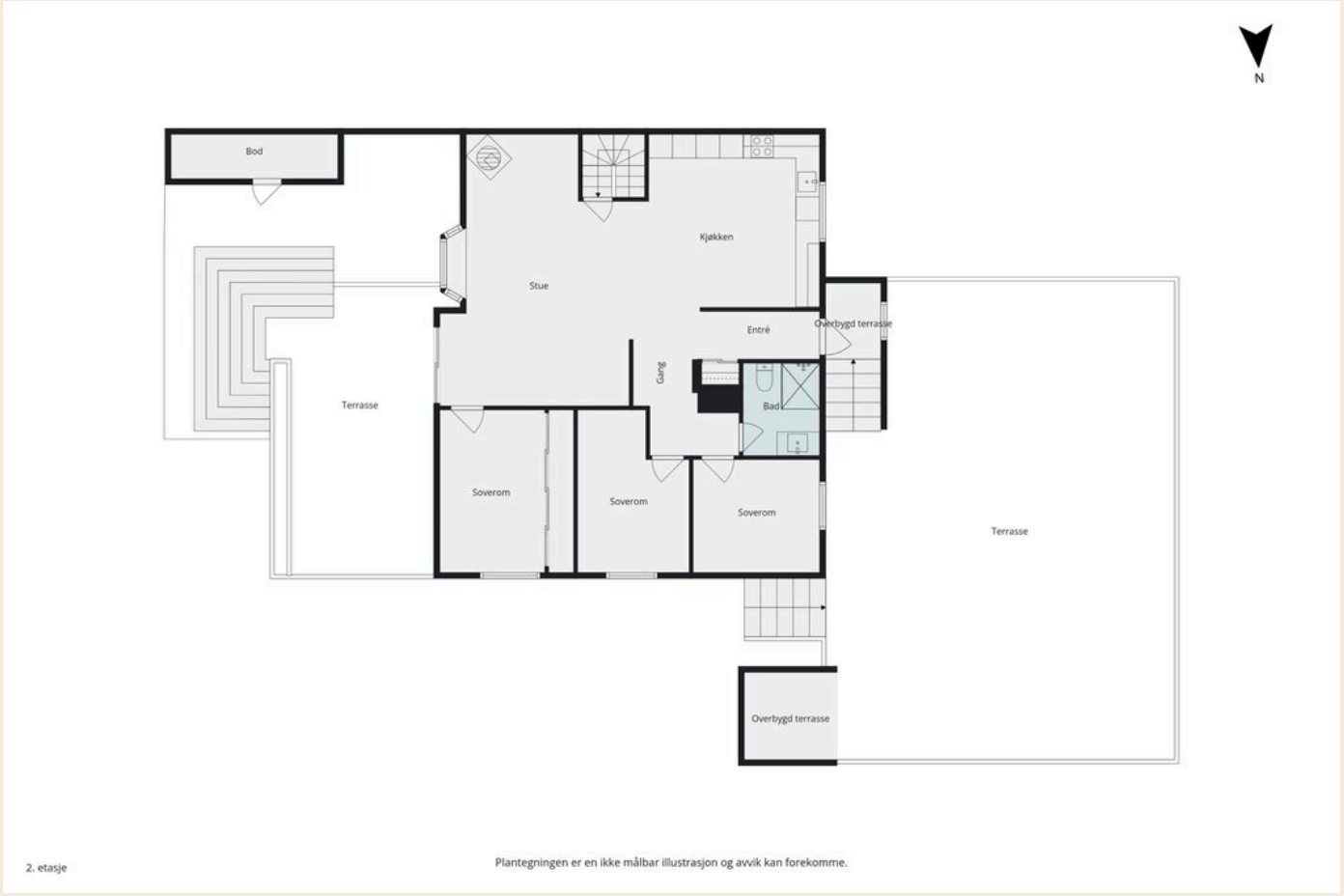
Velkommen til Ekornsvingen 12 – en flott halvpart av en tomannsbolig på Katrineåsen i Røyken Her bor man med gangavstand til barnehage, skole, buss og Røykenhallen. Togstasjonen ligger i sentrum, ca. 2 km unna. Dette området byr på flotte turmuligheter, skiløyper og aktiviteter som golf, svømming og klatring.

Verdt å merke seg:
Store deler av boligen er nyoppusset i 2020
3 romslige soverom i samme etasje
Stort kjøkken
Flotte uteplasser med gode solforhold på begge sider av boligen
Pent opparbeidet tomt med frukttrær
Barnevennlig og rolig nabolag
Garasje med lader
Innredet kjeller (omsøkt, men ikke godkjent for varig opphold)
Kort vei til barnehage og skoler
Kort vei til offentlig kommunikasjon

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm
























9:14
Electrolux
9:15
Electrolux
KOKUBÓK HAGKAUPS
ÍTALSKIR RÉTTIR HAGKAUPA
BRAUÐ- OG KÖKUBÓK HAGKAUPS
GRILLRÉTTIR HAGKAUPA
VEISLUBÓK HAGKAUPS
GRILLBÓK HAGKAUPS
BRAUÐRÉTTIR HAGKAUPA












OSLO
Green freshness







Planløsning

Kjeller
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm


















Geographica























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0097/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ekornsvingen 12, 3440 RØYKEN
Gnr 222, bnr 66 i Asker kommune

Selgere
Fanney Kristrún Ingadóttir
Jon Fjolnir Albertsson

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 673 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1970

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 207 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 232 kvm
TBA: 78 kvm

Beskrivelse:

BOLIG
Kjeller:
BRA-i: 98 kvm. Kjellerstue, bad, tekjøkken (tidl. vaskerom), entre, gang, bod og 2 soverom. (Innredning av kjelleretasjen er omsøkt men ikke godkjent av kommunen).
Total BRA: 98 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Kjøkken, stue, bad, entre, gang og 3 soverom.
BRA-e: 9 kvm. 2 stk utvendige boder.
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 40 kvm. Vestvendt terrasse.
TBA: 38 kvm. Østvendt terrasse.

GARASJE
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Enkel garasje m/lader.
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmåling
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk. Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:
BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):
Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Innhold
Halvpart tomannsbolig over to etasjer som inneholder:

Første etasje med kjøkken, stue, bad, entre, gang og 3 soverom.
Underetasje med kjellerstue, bad, tekjøkken (gammelt vaskerom), entre, gang, bod og 2 soverom. (Innredning av kjelleretasjen er omsøkt men ikke godkjent av kommunen).

Enkel garasje med lademulighet og 2 utvendige boder med praktisk oppbevaringsplass.

Standard
Ekornsvingen 12 rom-for-rom:

Entré
Entreen er lys og gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her er det en plassbygget garderobeløsning med speilskyvedør. Det er god plass i garderoben til oppheng av yttertøy og sko.

Stue
Fra entreen kommer man videre inn i boligens naturlige samlingspunkt - kjøkkenet og stuen. Dette er et stort åpent og innbydende rom. Her er det lune fargevalg og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har naturlig plass til både sofagruppe og spisebord. Peisovn bidrar til lun stemning og effektiv oppvarming i vinterhalvåret. Fra stuen er det direkte adkomst til den østvendte terrassen.

Moderne kjøkken fra 2020 med slette fronter og praktisk planløsning. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, samt automatisert vannstopper for ekstra trygghet. Kjøkkenet fremstår velholdt og funksjonelt, med gode arbeidsflater for matlaging. Meget praktisk med 2 stk. integrerte kjøleskap/frys.

Bad
Pent og delikat bad oppusset i 2020. Badet har flislagte vegger og gulv, varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med skap og dusjløsning. Et innbydende og moderne bad som dekker familiens behov godt.

Soverom
Det er tre gode soverom i boligen alle med behagelige lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter.

Soverommene fungerer godt både som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Hele kjelleren er innredet og det er sendt inn søknad om bruksendring - søknaden er pr april 2026 ikke godkjent.

Kjelleren er innredet med en trivelig kjellerstue med god plass til møblering. Det er satt inn en peisovn som varmer godt på kaldere dager og sørger for lunere stemning i kjelleretasjen. I tillegg er det etablert et bad med flislagte overflater, varmekabler på gulvet og mekanisk avtrekk. Badet er innredet med toalett (elektrisk), servant i skapinnredning, dusjnisje, badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Boligens varmtvannsbereder er plassert på dette badet.
Det er innredet to soverom i denne etasjen. Her er det rikelig med skapplass og veldig store rom.

Bod og oppbevaring
Boligen har god lagringsplass med innvendig bod på ca. 8 m^2 samt to utvendige boder (ca. 4 og 5 m^2). Praktiske løsninger for sesonglagring, sportsutstyr og verktøy.

Garasje
Enkel garasje i felles garasjebygg med nabo, utstyrt med elbil-lader. I tillegg er det god plass til parkering på egen gårdsplass.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv u.etasje: Fliser bad og entre, øvrige rom laminat, belegg og malt betong.
Gulv 1.etasje: Fliser toalett, øvrige rom laminat.

Vegg u.etasje: Fliser bad, øvrige rom malte flater og tapet.
Vegg 1.etasje: Malte flater.

Tak u.etasje: Malte flater og plater.
Tak 1.etasje: Malte flater.

Parkering
Parkering i egen enkel garasje ved siden av boligen, i tillegg er det plass til å parkere en bil foran egen garasje. Garasjen står på område som er regulert til felles vei og det er vellet som er hjemmelshaver til felles vei.

Felles parkeringsplass nedenfor huset med ytterligere parkeringsmuligheter. Det er montert elbillader i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Flisekompaniet Drammen AS v/Evaldas Totalrenovering av badene i begge etasjer. Bad i 1. etg. ble renovert i 2020 og i kjeller i 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flisekompaniet Drammen AS v/Evaldas Totalrenovering av badene i begge etasjer. Bad i 1. etg. ble renovert i 2020 og i kjeller i 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flisekompaniet Drammen AS v/Evaldas Totalrenovering av badene i begge etasjer. Bad i 1. etg. ble renovert i 2020 og i kjeller i 2021.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigurður J. Kjartansson - org.nr.: 912550427 Endringer og utbedringer utført i 2020 og 2021 I forbindelse med oppussing av boligen ble det gjennomført flere bygningsmessige utbedringer og oppgraderinger. På taket ble all eksisterende takpapp fjernet og erstattet med ny ToppSafe. Det ble lagt nytt takskjegg og montert nye takrenner for hele leiligheten. Overganger og detaljer rundt pipa ble beslaglagt på nytt av blikkenslager, og enkelte bjelker i takkonstruksjonen ble skiftet ut. Eksisterende isolasjon i tak og himling ble fjernet og erstattet med 230 mm ny isolasjon. På fasaden ble yttervegger åpnet opp, gammel isolasjon fjernet og nye yttervegger bygget etter TEK17-standard. Det ble lagt ny vindsperre, lektet ut og montert ny stående kledning. Utvendig ble det også installert LED-lys i takskjegget. I 2020/2021 ble det installert en ny Terma Tech TT21R peisovn i stuen, med korrekt montert gjennomføring og tilhørende sikring og underlag. Terrassen/verandaen ble oppgradert med nytt fundament (skruer, mutter, grus og bjelkesko), samt nye terrassebord og levegger. I kjelleretasjen ble yttervegg under veranda isolert utvendig med XPS før påføring av fiberpuss. Det ble også gjort arbeider i bod og tekniske rom,
inkludert isolering, gips, nye himlingsplater og gulv. Se vedlegg som beskriver hele byggeprosjektet.

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: Viken Elektro AS v/Morten Bergmann. I forbindelse med oppussingen i 2020 og 2021 ble det elektriske anlegget betydelig oppgradert. Det ble installert nytt trefase inntakskabelanlegg fra naboleiligheten og frem til vårt sikringsskap. Det ble lagt opp nye kurser i hele boligen, inkludert varmematter/varmekabler i flere rom (stue, kjøkken, gang, entre og soverom). I forbindelse med nye himlinger ble det etablert downlights i stue, kjøkken, gang og entre. På kjøkkenet ble det installert komfyrvakt og safeguard. I tillegg ble det montert nettverkskabler til flere rom både i hovedetasjen og kjeller, og teknisk skap ble oppgradert. Alt arbeid ble utført av autorisert elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2020 eller 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Elektro AS v/Morten Bergmann.
Side 2 av 7
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: KVK Rør A/S v/Terje Vatten I forbindelse med oppussingen i 2020 og 2021 ble vann- og avløpssystemet oppgradert og tilpasset den nye planløsningen. Vanninntaket i kjelleren ble flyttet fra hobbyrommet og inn på badet, og varmtvannsberederen ble samtidig flyttet inn i det nye baderommet. Avløps- og tilførselspunkter på badet og kjøkkenet ble lagt om og oppdatert i forbindelse med nye installasjoner for vask, toalett og dusj. Det ble etablert et moderne rør-i-rør-system med nye fordelingsrør til våtrom og kjøkken. Rørene ble lagt skjult i gulv og vegger i tråd med dagens krav, og systemet er utformet slik at eventuelle lekkasjer vil ledes til synlig punkt for tidlig varsling. Løsningen gjør også at vannrør kan skiftes uten å åpne bygningskonstruksjoner. Alt arbeid ble utført av autorisert rørlegger.

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: Sigurður J. Kjartansson - org.nr.: 912550427 I forbindelse med oppussingen i 2020 2021 ble det utført arbeider som innebærer både utvidelser, ombygginger og omfattende tekniske oppgraderinger utover boligens opprinnelige konstruksjon. Flere bære- og skillevegger ble etablert eller forsterket med nye limtrebjelker, stålkonstruksjoner og søyler for å tilpasse ny rominndeling og sikre tilstrekkelig bæreevne. Takkonstruksjonen ble delvis oppgradert med utskifting av bjelker, økt isolasjonstykkelse og ny taktekking med ToppSafe. Yttervegger ble bygget opp på nytt etter TEK17-krav, inkludert full utskifting av isolasjon, ny vindsperre, utlekting og montering av ny stående kledning. Utvendig ble takskjegg, beslag og renner fornyet, og det ble installert integrert LED-belysning i takutstikk. Verandaen ble nybygget /oppgradert med nytt fundament, bjelkelag og terrassebord. I kjelleretasjen ble yttervegg under verandaen bygget opp på nytt med XPS-isolasjon, armeringsnett og fiberpuss som del av en teknisk utbedring av grunnmur og klimaskall. Innvendig ble store deler av gulvene bygget opp på nytt med sponplater, varmematter/varmekabler og nytt laminatgulv. Himlinger i stue, kjøkken,
gang og entre ble senket med nye lekter for installasjon av downlights. Vegger i flere rom ble revet ned og bygget opp igjen med nye stendere, dampsperre, isolasjon, OSB og gips. Vinduer i soverom ble skiftet til nye 3-lags

enheter med solskjerming, og ny ytterdør ble installert. Kjøkken og bad ble totalrenovert med nye tekniske føringer, vegger, tak og overflater, der kjøkken fikk ny innredning og bad fikk nytt oppsett med fliser, varmekabler og sanitærutstyr. Ildsted ble oppdatert ved installasjon av ny TermaTech TT21R peisovn i stue, med tilhørende godkjent pipegjennomføring og brannkrav. Samlet sett innebærer arbeidene en betydelig modernisering, oppgradering og delvis nybygging av konstruksjoner, tekniske installasjoner og bygningsmessige løsninger sammenlignet med boligens opprinnelige utførelse.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Ny TermaTech TT21R peisovn ble installert på korrekt måte. Nye beslag rundt pipe ble laget av blikkenslager.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Nei
Eventuell kommentar: Kjellerrom ble bygd om og forbedret, inkludert ny isolasjon og fiberpuss.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Nei
Eventuell kommentar: Taket ble totalrehabilitert med ny ToppSafe og nye renner. Yttervegger og kledning ble bygd helt på nytt. Veranda ble nybygd fra grunnen.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei
Eventuell kommentar: Hele det elektriske anlegget ble oppgradert av faglært elektriker. Ny trefasekabel, nye kurser, nye varmematter, downlights osv.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Ingen indikasjoner på setningsskader eller strukturelle sprekker. Tverrfaglig gjennomgang av konstruksjon viser ingen slike problemer.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: VVS-systemet ble fullstendig oppgradert, inkludert flytting av vanninntak og nytt rør-i-rør-system.

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: Vi har ved enkelte anledninger observert enkelteksemplarer av sølvkre eller skjeggkre i den kalde boden i kjelleren, men dette har ikke vært plagsomt eller noe vi har oppfattet som et problem i boligen.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei
Eventuell kommentar: Vi er i gang med søknad til kommunen om bruksendring av kjelleren til varig opphold.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei
Eventuell kommentar: Så langt vi kjenner til foreligger det ingen skaderapporter eller tilstandsvurderinger utover den dokumentasjonen som ble utarbeidet i forbindelse med oppussingen.

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? Boligens areal ble oppjustert da vi søkte om utbygging og fasadeendring: Arealgrunnlag Tiltaket har følgende arealgrunnlag: BYA 34m2 (oppgitt fotavtrykk av tilbygget) BRA 1. etasje 102m2 (hele 1.etasje inkl. tilbygg)

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei
Eventuell kommentar: Så langt vi kjenner til mangler det ikke brukstillatelser eller ferdigattester for boligen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Nei
Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til planer, vedtak eller forslag som vil medføre økning i husleie, fellesutgifter eller fellesgjeld. Slike forhold behandles normalt på det årlige årsmøtet, som for inneværende år ennå ikke er avholdt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Oppvaskmaskinen i 1. etasje har periodevis hatt mindre "drypp". Den har vært på service, og en pakning ble byttet. Ett av kjøleskapene i 1. etasje samler vann under grønnsaksskuffen. Dette har så langt blitt håndtert ved å tørke opp vannet manuelt.

Bygningssakkyndig
Are Viggen

Byggemåte
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:

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse/fjell.
Støpt gulv i kjeller, murte vegger.
Etasjeskiller mellom etasjene i trebjelkelag.
Yttervegger u.etasje murvegger.
Yttervegger 1.etasje bindingsverk med stående trepanel.
Saltakkonstruksjon av bjelker og takstoler.
Taktekking papp..
Enkel pipe av Leca, fra u.etasje til over tak.
Luftekanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.3 Drenering
TG2 grunnet alder og slitasje drenering.
Drenering rundt boligen bør på sikt skiftes, for å forhindre fukt og lekkasje til u etasjen.
1.4 Støttemurer
TG2 grunnet lav høyde rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.
2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
TG2 grunnet alder og slitasje murvegger u etasje.
Avviket bør oppgraderes, for å forhindre varige skader.
8.1 Etasjeskillere
TG2 grunnet manglende rekkverk 2 sider i trapp.
10.1.2Bad 1 etasje Overflate gulv
TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til overkant sluk, 20 mm, under referanse nivå på 25 mm.
10.1.3Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.
10.2.3Bad u etasje Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.
11.2T-kjøkken u etasje T-kjøkken u etasje
TG2 grunnet ombygging fra vaskerom (1970) til t-kjøkken.
Gammelt sluk under oppvaskmaskin, må fjernes eller oppgraderes.
WC og innvendige vann- og avløpsrør 13.1
TG2 grunnet manglende dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse,
14.1Garasje – uthus
TG2 grunnet alder og generell slitasje garasje.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
- Ingen

TAKSTMANNENS VURDERING VED TGIU:
- Innvendig loft er ikke undersøkt

Innbo og løsøre
Integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin i 1.etasje medfølger.
Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i kjeller medfølger ikke. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

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

Følgende medfølger ikke:
- Belysning over spisebordet
- Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i kjeller medfølger ikke

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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:
- U.etasje: Varmekabler på bad og i entre, øvrige rom har varmefolie på gulv (ikke på tekjøkken og bod).
- 1.etasje: Varmekabler på bad, øvrige rom har varmefolie på gulv, samt peisovn i stue.

Varmtvannsbereder er plassert på badet i underetasjen.

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. 24 000

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 689,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann, avløp 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.

Velavgift
Kr 4 716,- pr. år
Katrineåsen Vel:

Katrineåsen Vel har som formål å fremme medlemmenes felles interesser i
området, samt å bidra til stedets sosiale og fysiske miljø, trivsel og sikkerhet.
Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesarealer som friarealer,
lekeplasser, idrettsbane og private bilveier som ikke vedlikeholdes av kommunen.

Ansvarsområder inkluderer:
- Vedlikehold av tekniske installasjoner og kabel-TV-anlegg.
- Arrangering av sosiale aktiviteter.
- Snøbrøyting av biloppstillingsplasser på forespørsel fra beboere.
- Representere området som hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

Medlemskap:
Medlemskap er obligatorisk for eiere av eiendommer utskilt fra gnr. 22, bnr. 21,
Katrineåsen III i Røyken. Andre tilgrensende eiere kan søke om medlemskap.

Organisering:
Velforeningen ledes av et styre som velges av medlemmene, og årsmøtet er den
øverste myndigheten.

Lånenummer: 61388178093, Nordea Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats 6,60% per 31.12.25
Saldo per 17.04.26: kr 3 468 386
Andel av saldo per 17.04.26: kr 17 342
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.10.2040)
Serielån, flytende rent

Det er ikke muligheter for å nedbetale egen del av fellesgjelden med mindre samtlige 200 enheter gjør dette samtidig.

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 218 692.

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

- Forsikring
- Kommunale avgifter kr 22700/år
- Velavgift og fellesutgifter til vellet kr 1179/kvartal
- TV/Internett ca kr 1050/mnd
- Brøyting ca kr 1300/år
- m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 287 787,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 151 147,- 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.

Forsikring
Knif Trygghet
Polisenr: 751317.10

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 773 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt på ca. 773 m², beplantet med plen og busker. Her er det gode utearealer på begge sider av boligen som gir sol hele dagen.
Fra stuen er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 38 m², bygget i tre, perfekt for frokost og formiddagssol. På motsatt side finnes en vestvendt markterrasse på ca. 40 m², ideell for ettermiddag- og kveldssol. Asfaltert

gårdsplass med solide støttemurer i betongstein og murt/betong gir en praktisk og ryddig adkomst.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tur- og rekreasjonsmuligheter:
Røyken tilbyr flere flotte turmuligheter som bl.a. Vesledammen, Herstadhei (hytte med utsiktsterrasse), Kjekstadmarka med preparerte skiløyper og badevann, samt Kjekstad golfbane (18-hullsbane). Slalåmbakken på Gleinåsen med en moderne snøpark for både ski, snowboard og akebrett. Flere hyggelige badeplasser i nærområdet som Høvikvollen badeplass og Hyggenstranda m.m. Midtbygdahallen ligger like i nærheten.

Servicetilbud:
Kort vei til Røyken sentrum (2km) med et bredt og variert servicetilbud med bl.a. dagligvarebutikker, post i butikk, apotek, blomsterbutikk, spisesteder, sportsbutikk, frisør, tannlege m.m. Nærhet til Røykenbadet som har helsehus med legekontor, fysioterapeuter, kafeteria, tannlege, svømmehall samt innvendig klatrevegg. Nærmeste dagligvareforretning er Kiwi Røykentorget og Spar.

Kollektiv transport:
Både buss og tog innen kort avstand. Kort gangavstand til Røyken Rådhus hvor det er hyppige avganger med buss til Drammen, Sætre, Slemmestad og videre til Oslo. Røyken togstasjon med avganger mot Oslo 2 ganger i timen. Med bil tar det ca. 15 minutter til Drammen og ca. 40 minutter til Oslo.

Skoler og barnehager:
Det er flere skoler og barnehager i nærheten av eiendommen. Midtbygda og Kjekstadmarka Kanavas-barnehage, og midtbygda skole med bl.a. skateramp, kunstgressbane og ballbinge. Røyken ungdomsskole og videregående skole også like i nærheten med flerbukshall (Røykenhallen).

Skoler og barnehager
Midtbygda kanvas-barnehage
Heggum barnehage
Røyken barnehage

Midtbygda barneskole
Røyken ungdomsskole - Til informasjon er det vedtatt at skolen skal legges ned ved utgangen av skoleåret 2025/2026. Etter nedleggelsen vil elevene bli flyttet til Spikkestad eller Hovedgården i Heggedal.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er avvik fra opprinnelig godkjente tegninger til dagens bruk:

- Kjøkkenet var opprinnelig et separat rom - i dag er kjøkkenet åpnet opp og en del av stuen.
- Det er satt opp en trapp mellom 1.etasje og kjelleren i stuen/kjøkkenet.
- Det som tidligere var en bod ved siden av entreen er i dag innlemmet i badet.
- Soverommene i etasjen er forflyttet.
- Stuen er utvidet og den ene ytterveggen er trukket lenger ut mot hagen.

Disse endringene er ikke omsøkt/bruksendret.

Byggetegningene viser en uinnredet kjeller. Hele kjelleren slik den er innredet er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold. Det er pr. april 2026 sendt inn søknad om bruksendring av kjelleren. Kommunen har sendt varsel om avslag på bruksendringen datert 10.04.26. Selger er i dialog med Asker kommune og arbeider videre med saken for å få søknaden godkjent. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven og interessenter bes kontakte megler for ytterligere informasjon.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.
Den private stikkveien går inn på egen eiendom. De to enhetene i tomannsboligen er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold og brøyting fra avkjørselen ved Katrineåseveien.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplaner
Id 020100 - Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype - Kommuneplanens arealdel
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.06.2023

Kommuneplaner under arbeid
Id 2020100 - Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype - Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Id 062762753006 - Katrineåsen
Plantype - Eldre reguleringsplan
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.03.1977

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Dagboknr 408085, tinglyst 27.11.1979, type heftelse: Pantsettelseserklæring til
Katrineåsen vel på kr 3 000,- som sikkerhet for betaling av velavgift.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

Dagboknr 407359, tinglyst 08.11.1979, type heftelse: Best. om adkomstrett, gjerde
og div. ledninger, med flere bestemmelser.
Rettighetshaver er Røyken kommune -
Pliktig medlemskap i Katrineåsen vel, samt plikt til å utføre vedlikehold på boligen.
Bakenforliggende eiendom har adkomstrett uten vederlag over foranliggende
eiendom. Ikke lov å plante trær eller busker som kan være sjenerende fra naboen
eller offentlig ferdsel. Kommunen har tillatelse til å føre ledninger for strøm, vann
og kloakk over eiendommen.

Dagboksnr 407984, tinglyst 27.11.1979 Pliktig medlemskap i velforeningen

Dagboksnr 4087169, tinglyst 27.11.1979, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse
om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig - Hver halvpart i tomannsboligen
har sin egen tomt, og grensen følger skilleveggen mellom boligene. Eierne har
gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over eiendommene, og adkomst
for vedlikehold. Felles vedlikeholdsplikt.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter overnevnte 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave (Megler spanderer utebilder) kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Alle privatvisninger gratis kr. 3 200,-

Utlegg:
Utlegg foto - Utefoto sommer kr. 1 625,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Sender egen faktura) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 215,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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).

Ekornsvingen 12

Nabolaget Gleinåsen/Katrineåsen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 472 elever, 21 klasser	**15 min** 1.4 km
Røyken ungdomsskole (8-10 kl.) 192 elever, 12 klasser	**8 min** 0.7 km
Røyken videregående skole 820 elever	**9 min** 0.8 km

Offentlig transport

Gamle Røyken rådhus Linje 260, 260E, 261	**7 min** 0.6 km
Røyken stasjon Linje L1	**5 min** 3.1 km
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

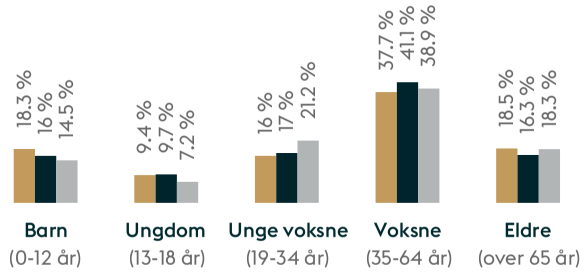
Barnehager

Midtbygda Kanvas-barnehage (1-... 50 barn	**7 min** 0.6 km
Heggum barnehage (1-5 år) 41 barn	**22 min** 1.9 km
Røyken barnehage (1-5 år) 42 barn	**6 min** 3 km

Dagligvare

Kiwi Røykentorget	**5 min**
Spar Røyken	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gleinåsen/Katrineåsen	1 670	644
Røyken	3 925	1 530
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Røykenhallen	10 min
Midtbygda skole	14 min
Røykenbadet (treningssenter)	7 min
Yogahuset	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Del av tomannsbolig
Ekornsvingen 12
3440 Røyken

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
20	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 16.03.2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:222, Bnr: 66
Hjemmelshaver:		Fanney Kristrun Ingadottir og Jon Fjølnir Albertsson
Tomt:		774 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		Offentlig / privat
Vann:		Offentlig
Avløp:		Offentlig
Regulering:		Ja
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1970
Fnr:		

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.03.2026
Forutsetninger (hindringer):	Overskyet / regn.
Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Sandvika
Tilstede under befaringen:	Fanney K. Ingadottir
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomt 774 m2, opparbeidet med plen og busker.
Terrasse øst vendt, med 38,0 m2, bygget i tre.
Mark terrasse vest vendt 40,0 m2, bygget i tre.
Tak overbygg inngangs dør.
Gårdsplass med asfalt og støttemurer i betongstein og murt/betong.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell.
Støpt gulv i kjeller, murte vegger.
Etasjeskiller mellom etasje i trebjelkelag.
Yttervegger u etasje mur vegger.
Yttervegger 1 etasje bindingsverk med stående tre panel.
Sal takkonstruksjon av bjelker og takstoler.
Tak tekking papp..
Pipe enkel Leca, fra u etasje til over tak.
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er generelt oppgradert og vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

ANNET:
Del av tomannsbolig, med terrasser. Byggeår 1970.
Enkel garasje.

Sentralt beliggende på Røyken, med gangavstand til buss.
Korte avstander til barnehager, skoler og forretninger.

Oppvarming,
u etasje varmekabel bad og entre, øvrige rom varmefolie gulv. Ikke t-kjøkken og bod.
1 etasje varmekabel bad, øvrige rom varmefolie gulv, samt peisovn stue.
Varmtvannsbereder i bad u etasje.

Ventilasjon.
Bad u etasje mekanisk avtrekk, via kanal til yttervegg.
Bad 1 etasje mekanisk avtrekk, via kanal til yttervegg.
Til lufts spalt under dører.
Øvrige rom vegg og vindus ventiler.
Kjøkken ventilator med kanal til yttervegg.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv u etasje, fliser bad og entre, øvrige rom laminat, belegg og malt betong.
Gulv 1 etasje, fliser toalett, øvrige rom laminat.

Vegg u etasje, fliser bad, øvrige rom malte flater og tapet.
Vegg 1 etasje, malte flater.

Tak u etasje, malte flater og plater.
Tak 1 etasje, malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen er oppgradert og oppusset, innvendig og utvendig.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Under etasje	98			
Etasje 1	109			
Terrasse vest				40
Terrasse øst				38
Utvendig bod 2 stk		9		
SUM BYGNING	207	9		78
SUM BRA	216			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Enkel garasje		16		
SUM BYGNING		16		
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
U etasje, kjellerstue, bad, T-kjøkken (gammelt vaskerom), entre, gang, bod 8,0 m2 og 2 soverom.
1 etasje, kjøkken, stue, bad, entre, gang og 3 soverom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:
Enkel garasje m/lader.
2 utvendige boder 4,0 og 5,0 m2

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

27/03/2026



Are Viggen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.
Boligen er fundamentert på fast masse / fjell.
Det er en noen synlig sprekk i grunnmur, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fundamenter 30 - 100 år.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringen av vegger u etasje fra 1970.
Det antas å være utført i henhold til praksis på byggetid med 110 mm drensrør
langs fundamenter og noe synlig knotteplast mot kjellervegg.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenssystem ikke mulig.

Avløps sluk for overvann / bekke lukking i bakkant hage, mot fjell.

Normal levetid / brukstid drenssystemer og drensrør 20 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje drenering.
Drenering rundt boligen bør på sikt skiftes, for å forhindre fukt og lekkasje til u etasjen.



TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemur adkomst vei, betong blokker.
Støttemur lang hage, støpt betong med prosent stein.

Rekkverk ved støttemur høyde 0,9 meter og busker.

©mstr.no

Merknader: TG2 grunnet lav høyde rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bindingsverk, vindtetting og liggende panel oppgradert / oppusset 2020, iht eier.
Tre panel vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt.
Murvegger u etasje med riss. sprekker, malings flasing og salt utslag.

Normal levetid for veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, 40 til 80 år.
Normal levetid for utvendig tre kledning, 40 til 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje murvegger u etasje.
Avviket bør oppgraderes, for å forhindre varige skader.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

1 etasje vinduer, terrassedør, 3 lags isolerglass i trekarm, fra 2020 / 2012.
Karnapp vindu i stue, 2 lags isoler glass fra 1995, iht. eier.
u etasje vinduer, 2 lags isolerglass i trekarm fra 2003 / 1994.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra ca. 2020.

Normal levetid / brukstid for vinduer, balkongdør og ytterdør i trekarm: 20 til 60 år.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Sal tak utført med takstoler / takbjelker, fra 1970.
Visuelt undersøkt av tak fra bakkenivå.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyning eller svekkelse.
Lufting under takstein / loft, fra spalter lang gesimser og ventil i gavelvegg.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1970
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med papp, oppgradert med ny papp 2021 iht. eier.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av stål der overflatevann ledes til terreng.
Takrenner, beslag / nedløp fremstår i god stand, oppgradert 2021, iht. eier.
Utvendig tak nedløp.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft, er er ikke tilgang via luker.
Det er kaldt loft og med lufting, spalter ved gesims og ventil i gavelvegg.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Mark terrasse ca. 40,0 m2 vest vendt, treplatting.
Terrasse ca. 38,0 m2 øst vendt, adkomst fra stue, treplatting i forskjellige høyder.
Rekkverk i tre materiale, høyde 1,0 meter.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Leca dobbel pipe fra 1970, delt med nabo, enkelt pipeløp fra u etasje til over tak.
Peisovn i kjellerstue u etasje og stue 1 etasje.
Feier rapport ikke fremlagt.

Normal tid før oppgradering / utskifting 40 - 60 år.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom 1.etasje og u etasje, trebjelkelag.
Det er registrert stedvis noe knirk i laminat, begge etasjer.

Innvendig trapper av trevanger og tretrinn m/teppe, med rekkverk / håndlist 1 sider.

Gulv skjevhet 1 etasje, målt m/laser +/- 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Gulv skjevhet u etasje, målt m/laser +/- 25 mm, lik referanse nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid etasjeskiller / trapper 30 - 80 år.

Merknader: TG2 grunnet manglende rekkverk 2 sider i trapp.

9. Rom under terreng

9.1 Alle rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger fliser, malte flater, tapet og malt puss..
Tak malte flater.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv med fliser, laminat, belegg og malt betong.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater og det ble ikke indikert fuktforskjeller.
Det ble boret hull i yttervegg, fra begge soverom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad 1 etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppgradert / oppusset 2020, iht. eier.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad oppgradert / oppusset 2020, iht. eier.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til overkant sluk, 20 mm, under referanse nivå på 25 mm.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg til bad / dusj hjørne, fra entre.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

10.2 Bad u etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppgradert / oppusset 2021, iht. eier.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad oppgradert / oppusset 2021, iht. eier.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plast sluk 1 stk, sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg til baderom / dusj hjørne, fra soverom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2020
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 2020, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap.

11.2 T-kjøkken u etasje

TG 2 11.2 T-kjøkken u etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1970 / 1990
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 1990, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 grunnet ombygging fra vaskerom (1970) til t-kjøkken.
Gammelt sluk under oppvaskmaskin, må fjernes eller oppgraderes.



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv, vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader: NB! stedvis noe knirk i laminat.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2021 / 1970
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Utv. vann og avløps ledninger fra 1970.
Innv. vann og avløps ledninger i kobber og plast, fra ca. 2020 / 1970.
Bad 1 etasje, vegg m/toalett, servant med skap, dusj hjørne og oppl. vaskemaskin.
Bad u etasje, vegg m/toalett, servant m/skap, dusj hj., badekar og oppl. vaskemaskin.
Bereder i bad u etasje.
Fordeler skap plasser bad u etasje, over bereder.
Automatisk vannstopp i kjøkkenbenk.

Normal levetid / brukstid wc og innvendig vann og avløpsrør. 20 – 60 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse,

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

1 stk. varmtvanns bereder ca. 280 liter plassert bad u etasje.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder. 20 – 40 år.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1970
Det var sist inspisert ca. Ukjent
Det var rengjort ca. Ukjent
Anlegget ble sist fornyet ca. 2020
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk bad 1 etasje, via kanal til yttervegg.
Mekanisk avtrekks bad u etasje, via kanal til yttervegg
Til luft via spalt under dørblad.
Kjøkken ventilator via kanal til yttervegg.
T-kjøkken naturlig avtrekk via vindu.
Øvrige rom luftes via vegg og vindus ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Enkel garasje i felles garasje med nabo. Byggeår 1970. El bil lader.
Grus dekk, murvegger og bindingsverks vegger.
Pultak tekket med papp.

Merknader: TG2 grunnet alder og generell slitasje garasje.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2020 / 1970

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entre og sekundær skap i kjeller .
Automatsikringer antall kurser 21 stk. og digital strømmåler.
El anlegg er noe oppgradert i perioden 2020 til 2021.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør

Merknader: Fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse, for 2020/ 2021.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Eier har sendt søknad Asker kommune, vedrørende bruks endring under etasje.
Fra innrede rom til rom for varig opphold.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	TG2 grunnet alder og slitasje drenering. Drenering rundt boligen bør på sikt skiftes, for å forhindre fukt og lekkasje til u etasjen.
1.4	Støttemurer
	TG2 grunnet lav høyde rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 grunnet alder og slitasje murvegger u etasje. Avviket bør oppgraderes, for å forhindre varige skader.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 grunnet manglende rekkverk 2 sider i trapp.
10.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til overkant sluk, 20 mm, under referanse nivå på 25 mm.
11.2	T-kjøkken u etasje T-kjøkken u etasje
	TG2 grunnet ombygging fra vaskerom (1970) til t-kjøkken. Gammelt sluk under oppvaskmaskin, må fjernes eller oppgraderes.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 grunnet alder og generell slitasje garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fanney Kristrun Ingadóttir	9578-5999-4-2000522	2026-04-15 15:20:06
Jon Fjolnir Albertsson	9578-5997-4-3366582	2026-04-16 00:32:53

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
45-0097/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekornsvingen 12, 3440 RØYKEN

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Fanney Kristrún Ingadóttir, Jon Fjolnir Albertsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2014

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: 751317.10
Forsikret i: Knif Trygghet

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flisekompaniet Drammen AS v/Evaldas Totalrenovering av badene i begge etasjer. Bad i 1. etg. ble renovert i 2020 og i kjeller i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flisekompaniet Drammen AS v/Evaldas Totalrenovering av badene i begge etasjer. Bad i 1. etg. ble renovert i 2020 og i kjeller i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flisekompaniet Drammen AS v/Evaldas Totalrenovering av badene i begge etasjer. Bad i 1. etg. ble renovert i 2020 og i kjeller i 2021.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigurður J. Kjartansson - org.nr.: 912550427 Endringer og utbedringer utført i 2020 og 2021 I forbindelse med oppussing av boligen ble det gjennomført flere bygningsmessige utbedringer og oppgraderinger. På taket ble all eksisterende takpapp fjernet og erstattet med ny ToppSafe. Det ble lagt nytt takskjegg og montert nye takrenner for hele leiligheten. Overganger og detaljer rundt pipa ble beslaglagt på nytt av blikkenslager, og enkelte bjelker i takkonstruksjonen ble skiftet ut. Eksisterende isolasjon i tak og himling ble fjernet og erstattet med 230 mm ny isolasjon. På fasaden ble yttervegger åpnet opp, gammel isolasjon fjernet og nye yttervegger bygget etter TEK17-standard. Det ble lagt ny vindsperre, lektet ut og montert ny stående kledning. Utvendig ble det også installert LED-lys i takskjegget. I 2020/2021 ble det installert en ny Terma Tech TT21R peisovn i stuen, med korrekt montert gjennomføring og tilhørende sikring og underlag. Terrassen/verandaen ble oppgradert med nytt fundament (skruer, mutter, grus og bjelkesko), samt nye terrassebord og levegger. I kjelleretasjen ble yttervegg under veranda isolert utvendig med XPS før påføring av fiberpuss. Det ble også gjort arbeider i bod og tekniske rom, inkludert isolering, gips, nye himlingsplater og gulv. Se vedlegg som beskriver hele byggeprosjektet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Elektro AS v/Morten Bergmann. I forbindelse med oppussingen i 2020 og 2021 ble det elektriske anlegget betydelig oppgradert. Det ble installert nytt trefase inntakskabelanlegg fra naboleiligheten og frem til vårt sikringsskap. Det ble lagt opp nye kurser i hele boligen, inkludert varmematter/varmekabler i flere rom (stue, kjøkken, gang, entre og soverom). I forbindelse med nye himlinger ble det etablert downlights i stue, kjøkken, gang og entre. På kjøkkenet ble det installert komfyrvakt og safeguard. I tillegg ble det montert nettverkskabler til flere rom både i hovedetasjen og kjeller, og teknisk skap ble oppgradert. Alt arbeid ble utført av autorisert elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020 eller 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Elektro AS v/Morten Bergmann.

---

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: KVK Rør A/S v/Terje Vatten I forbindelse med oppussingen i 2020 og 2021 ble vann- og avløpssystemet oppgradert og tilpasset den nye planløsningen. Vanninntaket i kjelleren ble flyttet fra hobbyrommet og inn på badet, og varmtvannsberederen ble samtidig flyttet inn i det nye baderommet. Avløps- og tilførselspunkter på badet og kjøkkenet ble lagt om og oppdatert i forbindelse med nye installasjoner for vask, toalett og dusj. Det ble etablert et moderne rør#i#rør#system med nye fordelingsrør til våtrom og kjøkken. Rørene ble lagt skjult i gulv og vegger i tråd med dagens krav, og systemet er utformet slik at eventuelle lekkasjer vil ledes til synlig punkt for tidlig varsling. Løsningen gjør også at vannrør kan skiftes uten å åpne bygningskonstruksjoner. Alt arbeid ble utført av autorisert rørlegger.

---

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: Sigurður J. Kjartansson - org.nr.: 912550427 I forbindelse med oppussingen i 2020–2021 ble det utført arbeider som innebærer både utvidelser, ombygginger og omfattende tekniske oppgraderinger utover boligens opprinnelige konstruksjon. Flere bære- og skillevegger ble etablert eller forsterket med nye limtrebjelker, stålkonstruksjoner og søyler for å tilpasse ny rominndeling og sikre tilstrekkelig bæreevne. Takkonstruksjonen ble delvis oppgradert med utskifting av bjelker, økt isolasjonstykkelse og ny taktekking med ToppSafe. Yttervegger ble bygget opp på nytt etter TEK17#krav, inkludert full utskifting av isolasjon, ny vindsperre, utlekting og montering av ny stående kledning. Utvendig ble takskjegg, beslag og renner fornyet, og det ble installert integrert LED#belysning i takutstikk. Verandaen ble nybygget /oppgradert med nytt fundament, bjelkelag og terrassebord. I kjelleretasjen ble yttervegg under verandaen bygget opp på nytt med XPS#isolasjon, armeringsnett og fiberpuss som del av en teknisk utbedring av grunnmur og klimaskall. Innvendig ble store deler av gulvene bygget opp på nytt med sponplater, varmematter/varmekabler og nytt laminatgulv. Himlinger i stue, kjøkken, gang og entre ble senket med nye lekter for installasjon av downlights. Vegger i flere rom ble revet ned og bygget opp igjen med nye stendere, dampsperre, isolasjon, OSB og gips. Vinduer i soverom ble skiftet til nye 3-lags enheter med solskjerming, og ny ytterdør ble installert. Kjøkken og bad ble totalrenovert med nye tekniske føringer, vegger, tak og overflater, der kjøkken fikk ny innredning og bad fikk nytt oppsett med fliser, varmekabler og sanitærutstyr. Ildsted ble oppdatert ved installasjon av ny TermaTech TT21R peisovn i stue, med tilhørende godkjent pipegjennomføring og brannkrav. Samlet sett innebærer arbeidene en betydelig modernisering, oppgradering og delvis nybygging av konstruksjoner, tekniske installasjoner og bygningsmessige løsninger sammenlignet med boligens opprinnelige utførelse.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er ikke privat vannforsyning, septik, pumpekum eller avløpskvern på eiendommen, så langt vi kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulig noen har utført kontroll

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Badene ble totalrenovert med nye rør, fliser og varmekabler.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny TermaTech TT21R peisovn ble installert på korrekt måte. Nye beslag rundt pipe ble laget av blikkenslager.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjellerrom ble bygd om og forbedret, inkludert ny isolasjon og fiberpuss.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Taket ble totalrehabilitert med ny ToppSafe og nye renner. Yttervegger og kledning ble bygd helt på nytt. Veranda ble nybygd fra grunnen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Hele det elektriske anlegget ble oppgradert av faglært elektriker. Ny trefasekabel, nye kurser, nye varmematter, downlights osv.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen indikasjoner på setningsskader eller strukturelle sprekker. Tverrfaglig gjennomgang av konstruksjon viser ingen slike problemer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: VVS#systemet ble fullstendig oppgradert, inkludert flytting av vanninntak og nytt rør#i#rør#system.

---

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: Vi har ved enkelte anledninger observert enkelteksemplarer av sølvkre eller skjeggkre i den kalde boden i kjelleren, men dette har ikke vært plagsomt eller noe vi har oppfattet som et problem i boligen.

---

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

Eventuell kommentar: Vi er i gang med søknad til kommunen om bruksendring av kjelleren til varig opphold.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Så langt vi kjenner til foreligger det ingen skaderapporter eller tilstandsvurderinger utover den dokumentasjonen som ble utarbeidet i forbindelse med oppussingen.

---

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? Boligens areal ble oppjustert da vi søkte om utbygging og fasadeendring: Arealgrunnlag Tiltaket har følgende arealgrunnlag: BYA 34m2 (oppgitt fotavtrykk av tilbygget) BRA 1. etasje 102m2 (hele 1. etasje inkl. tilbygg)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Så langt vi kjenner til mangler det ikke brukstillatelser eller ferdigattester for boligen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til noen forslag eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsler, byggeplaner eller andre offentlige vedtak som vil kunne påvirke bruken av eiendommen eller forholdene i nærområdet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til at det foreligger påbud, heftelser, krav eller manglende tillatelser knyttet til eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse. Området oppleves som stille og rolig, og vi har et svært godt naboskap der naboene følger litt med når vi er bortreist.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til planer, vedtak eller forslag som vil medføre økning i husleie, fellesutgifter eller fellesgjeld. Slike forhold behandles normalt på det årlige årsmøtet, som for inneværende år ennå ikke er avholdt.

---

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

Eventuell kommentar: Oppvaskmaskinen i 1. etasje har periodevis hatt mindre "drypp". Den har vært på service, og en pakning ble byttet. Ett av kjøleskapene i 1. etasje samler vann under grønnsaksskuffen. Dette har så langt blitt håndtert ved å tørke opp vannet manuelt.

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: 45-0097/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jon Fjolnir Albertsson	**2026-04-16**	**Fanney Kristrun Ingadóttir**	**2026-04-15**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Jon Fjolnir Albertsson		Fanney Kristrun Ingadóttir	

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Ekornsvingen 12, 3440 RØYKEN**	
Dato for energimerking **07.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267315**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161016047**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **66**
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 **1970**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **236,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **237,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **264,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 158 kWh**



Ekornsvingen 12, 3440 RØYKEN

Detaljering

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



Ekornsvingen 12, 3440 RØYKEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Referat fra årsmøte i Katrineåsen vel 24. april 2025

12 stemmeberettigede til stede, pluss 5 fra styret. Ingen fullmakter levert.

Sak 1 Godkjennelse av innkalling til årsmøte

- Innkalling ble godkjent.

Sak 2 Valg av møteleder og referent

- Møteleder: Christoffer Jansson
- Referent: Fredrik R. Brattgjerd
- Signering av protokoll: Kristine Rødhammer og Kristian Kjellemo

Sak 3 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden/agenda ble godkjent.

Sak 4 Styrets årsberetning og redegjørelse for årsregnskap

Kommentar:
- Vedr. 20.000 kr fra Asker Velforbund - hvor er de plassert i regnskapet?
    - Dette ligger under punkt «Andre inntekter».
- Eier av en støttemur har fått beskjed av nabo vedr. utglidning. Dette er eier av eiendom sin sak videre. Øvrige eiendommer med støttemurer henstilles til å sjekke og eventuelt utbedre disse.
- Tekst i årsberetning bør unngå farge – bør settes i bold eller kursiv.

Styrets årsberetning ble godkjent.

Sak 5 Godkjenning av årsregnskap og i den sammenhengen spørsmål om bruk av overskudd eller dekning av tap, samt revisors beretning.

Kommentar:
- Noter i regnskap må i framtiden spesifiseres nærmere av regnskapsfører.
- Årsregnskap går fra nyttår til nyttår; mens vellets regnskap går fra årsmøte og fram til neste årsmøte.
- Medlemskap i Asker Velforbund gir rabatt på Vellenes Fellesorganisasjon.
- Hva er 115.833 kr i «annen kostnad» på Note 7? Ca 105.000 til grillhytta, ca 11.000 til velbua.
- «Andre driftskostnader»: Ca 200.000 lavere enn budsjett. Hvor kommer denne innsparingen fra?
    - Manglende utførelse av arbeid med lys på ballbanen, i tillegg ble utførte betalinger knyttet til utført jobb ført under «Reparasjon og vedlikeholdskonstnader»
- Hva er «Reparasjonskostnader» i note 4?: Største kostnader ligger i:

- 31.000 til to lysstolper til ballbanen
- 56.000 til graving av kabelgrøft til ballbanen

Budsjett for øvrig: Overskudd på 59.588,- i 2024.

Årsregnskapet ble godkjent.

Sak 6 Innkommende saker

1: *Treet som ble satt opp for noen år siden er ikke et pent tre. Men det står et mye penere tre litt nærmere dere bålplassen var. For å bruke dette treet må det taes ned noen trær som står rundt det. Har lagt ved noen bilder*

Mange positive kommentarer om nåværende juletre.
Forslaget gjelder mange år fram i tid.
Kommentar/vedtak: Styrets innstilling er at treet vernes og at man rydder opp rundt treet.
Årsmøtet er enig i dette. Til neste dugnad skal treet merkes og det skal ryddes i omkringliggende beplantning.

Sak 7 Fastsettelse av medlemskontingent

Styret foreslår å øke kontingent til kr 4560,- i året, tilsvarende 47,- i måneden. Dette pga økte kostnader (lyspunkter nevnt i ekstraordinært årsmøte 28.januar samt høye rentekostnader).

Kommentar:
Argument for å ikke øke: Trenger man å øke kontingent, med tanke på overskudd i 2024? Det er ingen planlagte store kostnader pr. 2025.
Forslag om å utsette økning til neste år.
Argument for å øke: Bedre med rolig økning i år enn å øke veldig mye neste år.

Avstemming for/mot økning:
7 stemmer mot å øke kontingenten.
9 stemmer for å øke kontingenten.
Vedtak: Medlemskontingent øker med kr. 47,-/mnd fra og med neste periode.

Sak 8 Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor for inneværende år

Styret foreslår 60.000 kr i styrehonorar og 4.500 kr til revisor slik det framkommer i budsjettet. Styret bestemmer selv hvordan styrehonoraret fordeles.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

Sak 9 Budsjettforslag for inneværende år

Budsjettresultat ligger an til 940 kroner i minus pr 2025 etter økning i medlemskontingent.

Kommentar: Budsjett er satt fra årsmøte til årsmøte.
Vedr. beløp i «Arrangementer», kr 50.000 i budsjett: Juletrelysene må justeres og noen lys må byttes. Det må leies lift for å komme opp, derfor kostnad på denne. I tillegg har det vært ytret ønske om julelys på et tre ved grillhytta.
Innspill: Hvorfor bruke penger på dette pr. 2025 når «alt» er dyrt?

Skal arrangement-budsjettet stå som det står, eller justeres ned?
A: Justere ned til 30.000,-: 3 stemmer
B: Arrangement stå urørt: 13 stemmer

Budsjett vedtatt.

Sak 10 Valg

Medlemmer i styret som er på valg:
- Vibeke Kjelland Dambakk
- Fredrik R. Brattgjerd

Vibeke og Fredrik ble valgt til å fortsette i styret.

Fredrik R. Brattgjerd
Referent

Kristine Rødhammer
Protokollunderskriver

Kristian Kjellemo
Protokollunderskriver

Øvrig innspill utenfor møtets agenda:

- Det arrangeres treff i Velbua hver tirsdag kl 12:00.
- Styret sjekker pris for neste nivå for pakkepris hos NBBO – vi har i dag basis-pakken og betaler ca. 120.000 i året for tjenesten. Hva kan man få av tillegg – til hvilken pris?
- Bruk av snarveier på åsen: Styret henstiller til at man må unngå å benytte andre eiendommer som snarveier. Prat gjerne med barna i huset om dette.
- Parkering: Henstiller til å parkere fornuftig og uten å være til hinder. Det er stort sett kommunale veier på Katrineåsen, og kommunen håndhever parkering i form av bøter.
- Kan man dele opp til månedlig faktura fra NBBO?
    - Medlemmer med et slikt ønske henvises til selv å ta kontakt med NBBO vedr. dette.
- Trafikkbildet, mye høy fart og uvettig kjøring på hele åsen.
    - Henstilles til hensynsfull kjøring. Innspill: noe av problemet kan bli borte når ungdomsskolen legges ned til sommeren, men trafikkbildet gjelder også utenfor skoleveier.

Resultatregnskap Katrineåsen Vel - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	830 482	802 000	803 992	803 992
Andre inntekter	1	10 000	20 000	0	0
Sum inntekter		**840 482**	**822 000**	**803 992**	**803 992**
Kostnader					
Personalkostnader	2	60 000	54 914	60 000	60 000
Strøm og annen energi	3	5 757	3 583	0	0
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	89 685	116 424	35 000	35 000
Løpende driftskostnader	5	45 043	45 319	40 000	40 000
Administrativ konsulentbistand	6	129 937	122 532	134 500	134 500
Andre driftskostnader	7	43 157	148 380	115 000	115 000
Sum driftskostnader		**373 579**	**491 153**	**384 500**	**384 500**
Driftsresultat		**466 903**	**330 847**	**419 492**	**419 492**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		2 344	1 858	1 000	1 000
Rentekostnader		250 555	273 117	280 000	280 000
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-248 211**	**-271 259**	**-279 000**	**-279 000**
Årets resultat		**218 692**	**59 588**	**140 492**	**140 492**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		218 692	59 588	0	0
Sum disponeringer		**218 692**	**59 588**	**0**	**0**

Balanse - Katrineåsen Vel - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		41 285	28 329
Andre fordringer		92 082	90 841
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		329 165	433 782
Sum omløpsmidler		**462 532**	**552 952**
SUM EIENDELER		**462 532**	**552 952**

Balanse - Katrineåsen Vel - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-3 135 182	-3 353 873
Sum egenkapital	**8**	**-3 135 182**	**-3 353 873**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	3 468 386	3 701 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		128 606	203 873
Skyldig off. myndigheter		0	1
Annen kortsiktig gjeld		722	1 233
Sum gjeld		**3 597 714**	**3 906 826**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**462 532**	**552 952**

Sted:_____, dato:_____

Christoffer Thomas Jansson Styreleder	Elin Winnæs Styremedlem	Åsmund Andersen Styremedlem
FREDRIK BRATTGJERD Styremedlem	Vibeke Dambakk Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler avskrives ikke når styret vurderer at bokført verdi ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold.
Vedlikehold kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler aktiveres dersom forventet økonomisk levetid overstiger tre år og anskaffelseskost overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	830 482	802 000
3699 Andre driftsinntekter	10 000	20 000
Sum	**840 482**	**822 000**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	60 000	54 880
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	34
Sum	**60 000**	**54 914**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	5 757	3 583
Sum	**5 757**	**3 583**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 443	14 027
6640 Periodisk vedlikehold	86 242	102 397
Sum	**89 685**	**116 424**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6395 Sommer og vintervedlikehold	45 043	45 319
Sum	**45 043**	**45 319**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	3 650	3 075
6710 Forretningsførerhonorar	119 934	114 006
6711 Honorar administrative tjenester	6 353	5 451
Sum	**129 937**	**122 532**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6490 Annen leiekostnad	3 263	0
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	0	2 300
6540 Inventar	2 713	0
6800 Kontorrekvisita	6 182	152
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	1 529
7400 Kontingent, fradragsberettiget	3 716	2 811
7420 Gave og tilskudd	8 178	3 990
7710 Styremøter	2 350	2 182
7720 Generalforsamling / Årsmøte	5 670	7 879
7770 Bank og kortgebyrer	4 490	4 050
7781 Sosiale tiltak	6 561	7 654
7790 Annen kostnad	34	115 833
Sum	**43 157**	**148 380**

Note 8 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	-3 135 182	-3 353 873
SUM EGENKAPITAL	**-3 135 182**	**-3 353 873**

Vellets egenkapital er negativ på grunn av at vedlikehold i vellet er finansiert ved låneopptak. Det forventes at egenkapitalen vil være negativ i noen år fremover.
Lånet er i sin helhet sikret med selvskyldnerkausjon fra Røyken Kommune.

Note 9 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Nordea Bank ASA**
Formål:	Nedgraving av lavspentnett
Lånenummer:	**61388178093**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2012
Rentesats:	6.60 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 701 718
Avdrag i perioden:	233 332
Lånesaldo 31.12:	**3 468 386**
Saldo 5 år frem i tid:	2 301 718

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61388178093	200	17 342	3 468 400

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Vedtekter for Katrineåsen Vel

Vedtekter for Katrineåsen vel stiftet 2.6.1981
Vedtatt den 16.6.1981. (dato) med senere endringer
Senest av 29.3.2007

§ 1 **Navn**

Foreningens navn er Katrineåsen Vel

§ 2 **Formål og virkemidler**

2.1 (**a.)** Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.
Vellet skal forestå drift og vedlikehold av den gjenværende del av gnr. 22, bnr. 21, Katrineåsen III, Kalt "fellesarealene", som er overdratt Vellet uten vederlag. Med "Fellesareal" menes friarealer, lekeplasser, idrettsbane og lignende, herunder bilveier som primært benyttes til atkomst egen bolig og som ikke er overtatt til vedlikehold av kommunen. Biloppstillingsplasser er ikke fellesarealer.

(b.) Vellet skal forestå drift og vedlikehold av tekniske installasjoner på fellesarealene og kabeltv-anlegget i tillegg til diverse sosiale arrangementer.

(c.) Vellet skal iverksette snøbrøyting på biloppstillingsplasser for interessert beboere for egen regning. Brøyteomkostniger på fellesarealene og ekstraordinære bortkjøring fra biloppstillingsplassene dekkes av vellet.

*Tilleggsopplysninger under **a.)**: Bilveier er Brattbakken (asfaltert del) og indre del av Bjerkelundveien 5, 7, 9 og 11 totalt ca. 180 meter.*
***c.)** Ekstraordinær bortkjøring av snø gjelder Ekornveien, Lerkesvingen og Oreveien.*

2.2 Foreningen er partipolitisk uavhengig.

2.3 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

Tillegg:

2.4 Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeids- organ overfor kommunen og andre offentlige instanser.

2.5 Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvernhensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.

2.6 Velforeningen er medlem i Norges Velforbund.

§ 3 **Juridisk person**

3.1 Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 4 **Medlemskap**

4.1 Katrineåsen Vel er en sammenslutning av eiere av eiendommer utskilt fra gnr. 22, bnr. 21, KATRINEÅSEN III i Røyken. Samtlige av disse eiere er pliktig til medlemskap. Også eiere av tilgrensende eiendommer kan søke medlemskap i Vellet. For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt innen den fristen styret har satt og alle andre økonomiske forpliktelser mot Vellet må være gjort opp.

4.2 Beboere som har vist stor innsats og interesse for stedet og veiarbeid, kan gis oppmerksomhet av årsmøte, etter innstilling fra styret.

§ 5 **Kontingent**

5.1 Årsmøte fastsetter medlemskontingenten, som skal være betalt innen utgangen av juni. Det betales en kontingent pr. eiendom/bolig. Ethvert medlem har plikt til skriftlig å melde fra til styret om navn og adresse på ny eier ved salg eller overdragelse av eiendommen, og er ansvarlig for innbetaling av kontingenten til så har skjedd

§ 6 **Årsmøte**

6.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøte. Ordinær årsmøte holdes innen utgangen av mars måned. Tid og sted bestemmes av styrer og bekjentgjøres med minst 2 ukers varsel. Forslag må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst to uker før årsmøtet. Som bilag til innkalling skal følge styrets årsberetning og årsregnskap, samt revisors beretning og innkomne forslag. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

6.2 Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Et medlem kan ikke ha mer enn en fullmaktstemme.

6.3 Årsmøte behandler:
På det ordinære årsmøtet skal styre legge fram dagsorden:

1. Godkjennelse av innkalling til årsmøte
2. Valg av møteleder og referent
3. Godkjennelse av dagsorden
4. Styret årsberetning og redegjørelse for årsregnskap
5. Godkjenning av årsregnskap og i den sammenhengen spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap, samt revisors beretning.
6. Spørsmål om ansvarsfrihet for avgående styre
7. Innkomne saker og forslag som nevnt i innkallingen
8. Fastsettelse av medlemskontigent
9. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor for inneværende år
10. Budsjettforslag for inneværende år
11. Valg

7.4 Det velges dirigent(er) til å lede årsmøtet og en eller to referenter. Dirigenten(ene) behøver ikke være medlem i foreningen. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert – sendes samtlige medlemmer.

.

7.5 Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisor velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

7.6 På årsmøtet treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelige flertall, med mindre annet framgår av disse vedtekter. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag.

7.7 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

7.8 Revisor og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet.

7.9 Resultatet av årsmøte, avstemningsresultat og vedtak, samt eventuelle endringer i vedtektene, sendes ut til medlemmene senest en måned etter årsmøtet (eventuelt ekstraordinært årsmøte). Dersom vedtektene endres sendes vedtekten i sin helhet i revidert form.

§ 8 **Ekstraordinært årsmøte**

8.1 Skriftlig og med 2 ukers varsel kan ekstraordinært årsmøte sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig. Hvis minst 10 % av medlemmene forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinært årsmøte. Dette årsmøte kan bare behandle den eller de saker som kravet om årsmøte omfatter og som er kunngjort i innkallingen. Årsmøtet skal holdes snarets mulig og senest 4 uker etter at kravet er framsatt skriftlig til styret. Ekstraordinært årsmøte er beslutningsdyktig på samme måte som et ordinært årsmøte.

§ 9 **Medlemsmøter**

9.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

§ 10 **Velforeningens leder (styret)**

10.1 Velforeningens ledelse av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtet. Styret konstituerte seg selv. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter.

10.2 Styret skal:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- Forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldene vedtekter
- Representere foreningen utad

10.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.4 Styrets vedtak skal protokolleres, likeså alle dissenser som forlanges

protokollert og i tilegg en oversikt over innkommene korrespondanse. Protokollen skal utformes på en slik måte at den kan offentliggjøres og den skal meddeles alle medlemmer som ber om det

10.5 Styret har disposisjoner over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer føre utbetaling. Hvis årsbudsjettet overskrides med mer en 20 % av samlet medlemskontingent, plikter styret å innkalle til et ekstraordinært årsmøte.

Regn*skapsåret går fra 1.1 – 31.12*

10.6 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styretemedlemmene deriblant leder eller nestleder er tilstede.

§ 11 Vedtektsendringer

11.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og at minst 30 % av medlemmene i Katrineåsen Vel stemmer for endring.
Endringene trer i kraft umiddelbart.

§ 12 Oppløsning. Sammenslutning. Deling

12.1 Velforeningen kan ikke oppløses så lenge det påhviler tinglyst skjøteklausering på eiendommen, hvor opprettelsen av Katrineåsen Vel er en forutsetning.

12.2 Oppløsningen ev foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Oppløsningen skal vedtas med minst et flertall på 75 % av medlemmene i Katrineåsen Vel. Skjer dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje må vedtaket gjentas med et flertall på 75 % av medlemmene i Katrineåsen Vel. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyret, og får stillingen som avviklingsstyret om ikke at annet valg foretas.

12.3 Årsmøtet avgjør disponeringer av formuen. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

12.4 Sammenslutningen med andre foreninger eller deling av foreningens anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/ deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelsen treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendringer (§11). Styret skal i denne forbindelsen utarbeide en plan for sammenslutningen/ delingen som årsmøtet skal stemme over.
Ved sammenslutningen eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

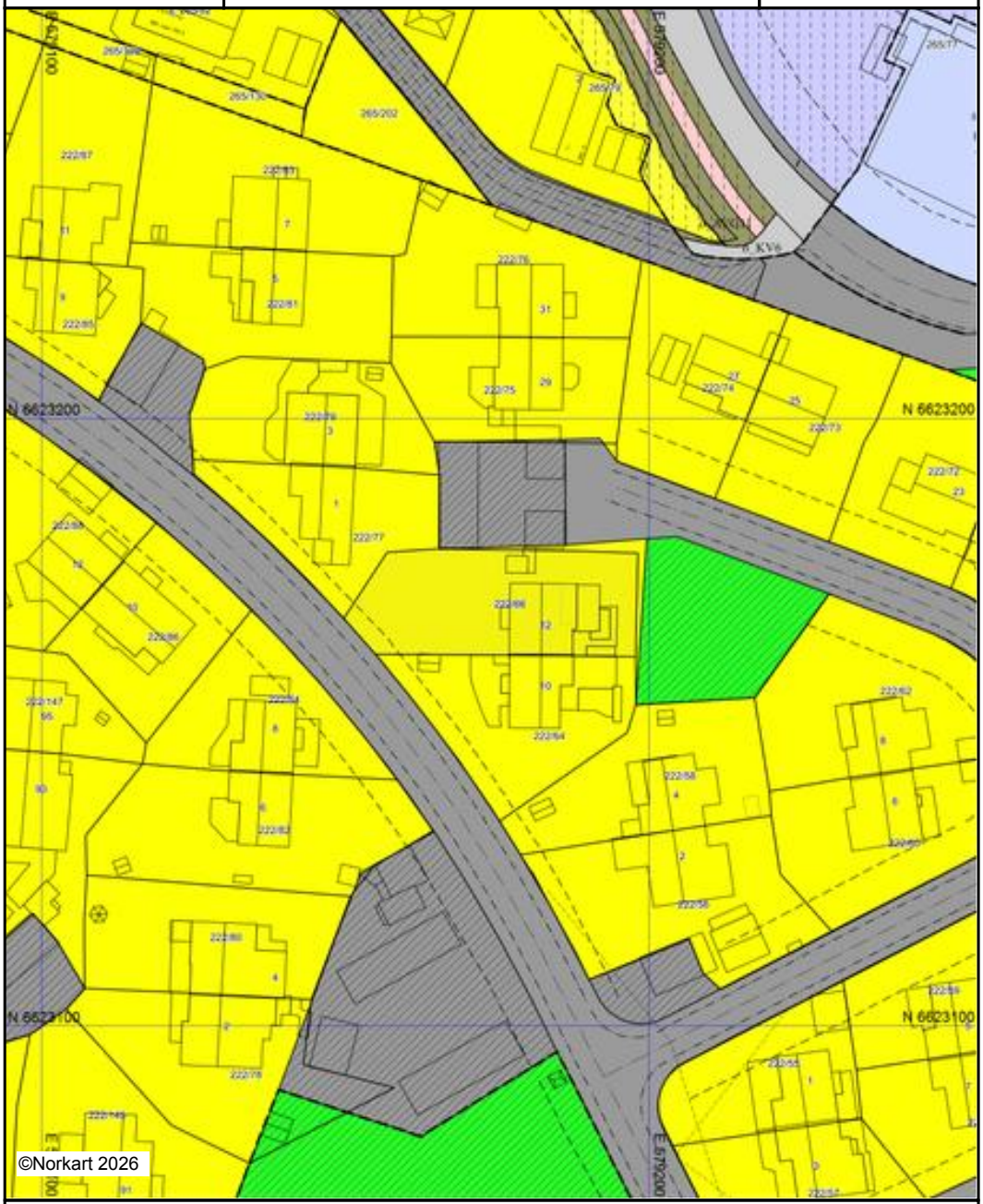
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 222/66
Adresse: Ekornsvingen 12
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KATRINEÅSEN

Arkiv 504.530-06

Plan datert 14.03-77, stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 11.08-78, bestemmelsene revidert og egengodkjent av kommunestyret i sak 150/92 den 03.12-92.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

A. I området kan oppføres hus i en etasje + loftsetasje. Underetasje og loftsetasje kan innredes til beboelsesformål innenfor rammen av byggeforskriftene. Max. takvinkel settes til max. 40 grader.

B. Utnyttelsesgraden settes til 25 % og beregnes som forholdet mellom bebygd grunnflate og tomtens størrelse.

C. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en helhetlig og harmonisk form. Utbygging og ombygging foretas innenfor rammen av en formingsveileder.

§ 3

Tomtedelings- og bebyggelsesplan skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Garasjene skal oppføres av materialer som harmonerer med våningshusene.

§ 6

Bygningsrådet kan kreve opparbeidet det antall parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommenes bruk.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 7

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Katrineåsveien må holdes fri for private avkjørsler.

§ 8

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel. De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve en felles plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser m.v. Omforming av terrenget kan bare skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

----- # -----

Disse bestemmelser er i samsvar med fylkesmannens stadfesting 11.08-78 og kommunestyrets vedtak i sak 150/92 vedtatt den 03.12-92.

Røyken den 22.10-1996

.....
Terje Martinsen
ordfører

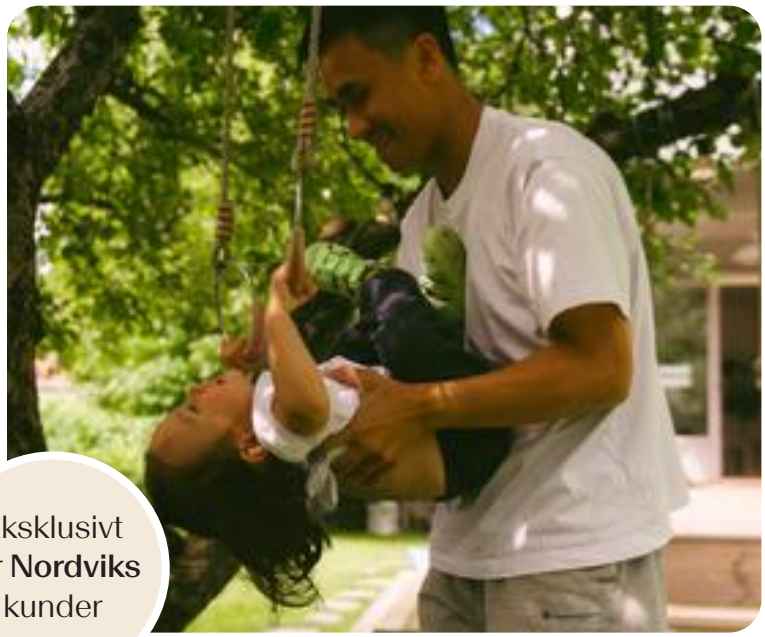
RØYKEN KOMMUNE

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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: 45-0097/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ekornsvingen 12 3440 RØYKEN
Matrikkel: Gnr 222, bnr 66 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:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638