NORDVIK

Øvre Drengsrud vei 26

2 (3) soverom | 91 kvm | Enebolig



Velkommen til

Øvre Drengsrud vei 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
106	Vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026







Nøkkelinformasjon

Nydelig enebolig med alt på en flate. Nyoppusset i 2019/2020, solrik terrasse, garasje og ildsted. Barnevennlig område!

Prisantydning	**6 450 000,-**
Omkostninger	**162 340,-**
Totalpris	**6 612 340,-**
BRA-i	**91 kvm**
Soverom	**2 (3)** *
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eiet**

Kort om boligen

Tenk å bo i en rolig blindvei, høyt og solrikt, med gode naboer, naturen som nærmeste nabo og utsikt mot marka og Skaugumsåsen. Her følger lyset huset fra morgensol i hagen til lange sommerkvelder på terrassen, mens skog, lekeplasser og turmuligheter venter like utenfor døren - en liten oase for store og små.

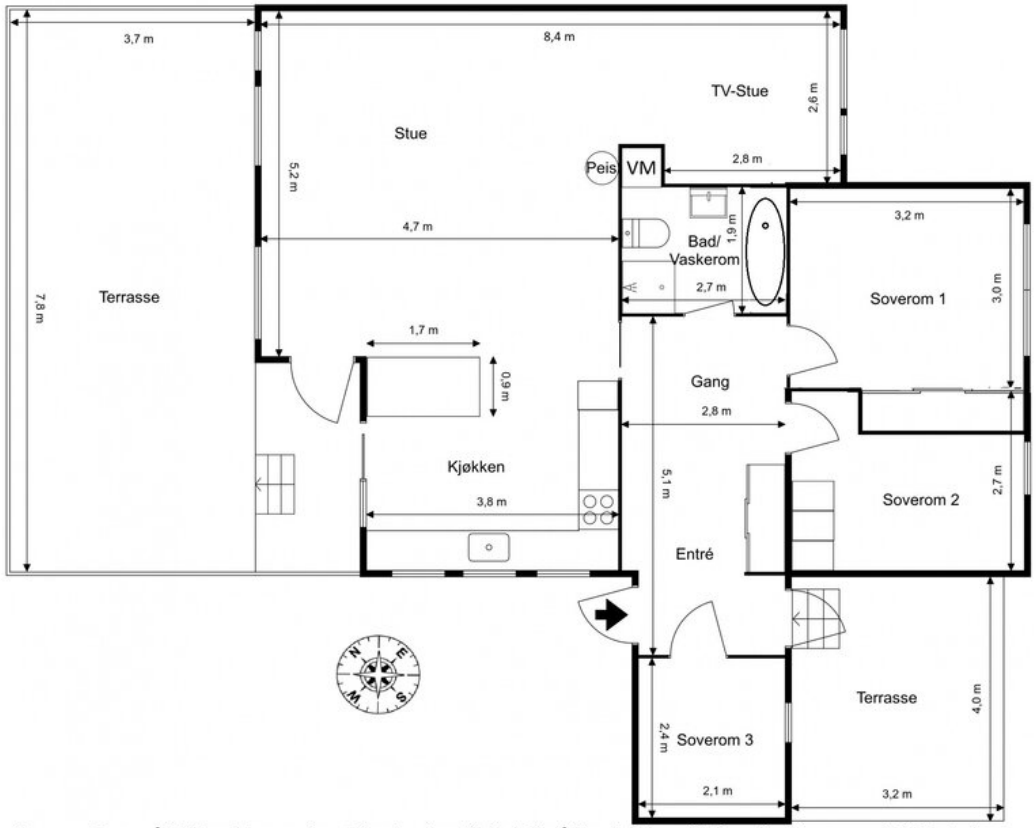
Eneboligen har alt på én flate og ble gjennomgående modernisert i 2019/2020 med ny planløsning, kjøkken, bad, overflater, gulv, el- og rørsystemer. Den luftige stuen har ekstra takhøyde, lys fra tre sider og lekker peisovn, samt åpen løsning til kjøkkenet med øy og utgang til terrasse.

Videre er det tre soverom (hvor av ett under bruksendring), delikat bad/vaskerom, gulvvarme i alle rom, to flotte uteplasser og garasje med elbillader.

Uteområdene er nydelige, godt skjermet og innbyr til lange sommerkvelder i solen.

BOLIGTAKSTMANNEN

Øvre Drengsrud vei 26 1385 Asker
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

1. Etasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 108 kvm














YVES SAINT LAURENT
SAMSUNG
















Nordpeis









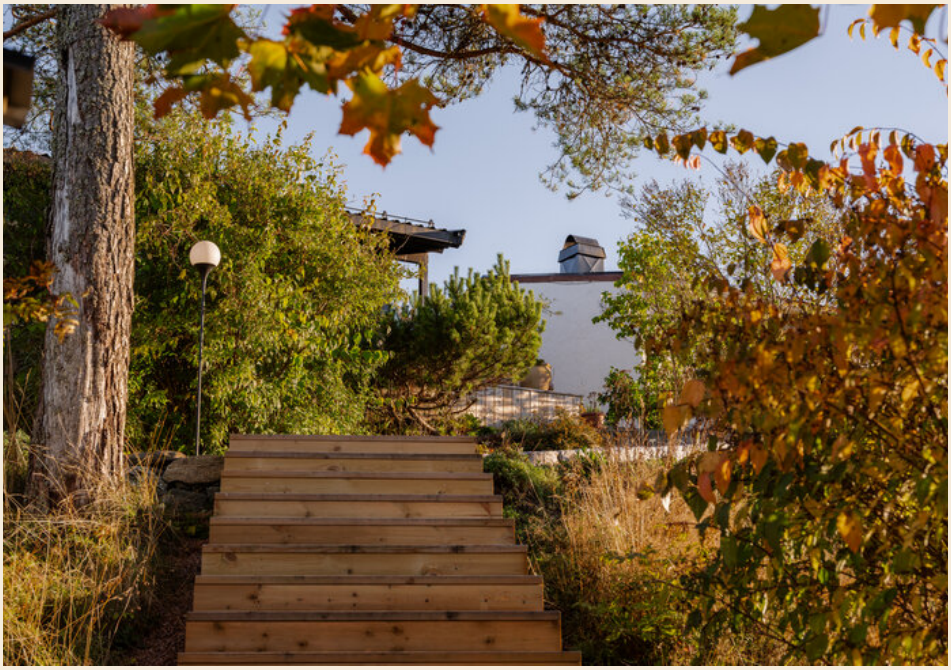




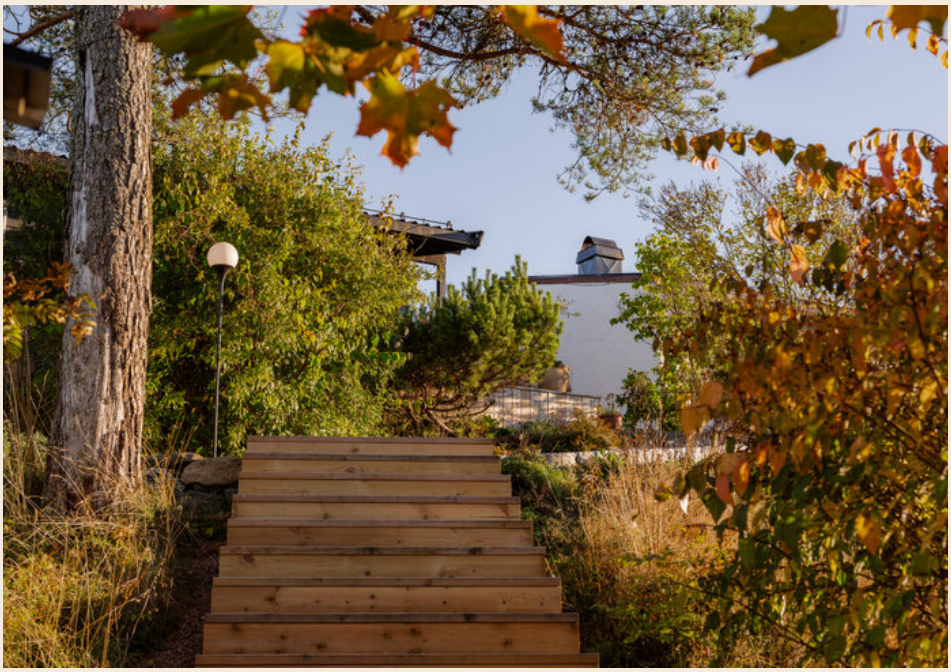
















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0221/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvre Drengsrud vei 26, 1385 ASKER
Gnr 7, bnr 75 i Asker kommune

Selgere
Maria Gangås Skaare
Finn Anders Risnes

Kjøpesum og omkostninger
6 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
161 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
162 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 612 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 632 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
1

Antall soverom
2(3) - ett under bruksendring fra klesbod til soverom.

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 42 kvm

1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré/gang, bad/wc/vaskerom, kjøkken, TV-stue, stue og 2(3) soverom - ett under bruksendring.

BRA-e: 17 kvm. Felles frittstående garasje.
Total BRA: 108 kvm.

TBA: 29 kvm. Nord-vestvendt terrasse med tilgang fra stue og terreng.

TBA: 13 kvm. Sydvendt terrasse med tilgang fra entré.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring av arealer:

Internt bruksareal (BRA-i): Areal innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Areal utenfor boenheten, med adkomst via fellesarealer eller utvendig inngang.

TBA (terrasse- og balkongareal): Omfatter balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet inngår ikke i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 14.10.2026.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høydepunkter

- Nydelig enebolig med alt på en flate
- Gjennomgående oppgradert i 2019/2020
- Utsiktstomt med sol fra morgen til kveld
- Vakker hage med trær og nyere planter
- Garasje med nyere elbillader
- Plass til flere biler på tomten
- Nyere gangvei og trapp i naturhage
- Nyere nordvestvendt terrasse på 29 kvm
- Terrasse på 13 kvm mot bakhagen
- Innbydende inngang fra to sider
- Vinduer fra 2006/08 og terrassedør fra 2017
- Nyere elanlegg og røropplegg fra 2019
- Behagelig gulvvarme i alle rom
- Romslig entré med stor skyvedørsgarderobe
- Lekkert Epoq-kjøkken fra 2020
- Integrerte hvitevarer og stor kjøkkenøy
- Luftig stue, smykket med peisovn
- Moderne bad fra 2019 med regnfallsdusj
- Egen nisje for vaskesøyle på badet
- To soverom, ett med skyvedørsgarderobe
- Soverom 3 er under bruksendring - fra klesbod til soverom
- Lagringsplass på loft og mulighet for utebod

Ditt nye hjem - rom for rom

Entré
Velkommen inn i en lys og moderne enebolig som ble gjennomgående renovert og modernisert i 2019/2020. Her er det nye overflater, gulv i enstavs eikeparkett, nytt elanlegg, nye rørsystemer, ny planløsning, nytt bad, nytt kjøkken og nylig opparbeidet uteareal rundt boligen.

Entreen har adkomst fra to sider, den ene mot bakhagen og den andre mot naturhagen på forsiden. Entreen har slette, malte veggflater, mønet himling som gir et luftig inntrykk og fliser på gulv med gulvvarme. Innover i gangen er det satt inn downlights, et smart kommodesystem og skyvedørsgarderobe med speilfronter. Innerdørene og kommoder er malt i samme nyanse som veggen.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen, men i en klart definert sone som markeres av en stor kjøkkenøy i overgangen mellom sonene. Øvrig innredning er plassert i en L-form og byr på rikelig med skapplass og god arbeidsflyt. Fra kjøkkenet fører en tofløyet terrassedør ut til en solrik og deilig uteplass, vendt mot naturtomten.

Innredningen fra 2020, av typen Epoq, har glatte, mørke fronter i en delikat grønntone, mørk benkeplate i laminat og underlimt vaskekum i sort kompositt med matchende armatur. Skrå himling gir en luftig sone og det er vinduer over benken, samt taklampe og pendellamper som gir en lys arbeidssone.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys, samt en ventilator med sort glassfront over kokesonen. Kjøkkenet har også automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Stue
Stuen er stor og luftig med åpen løsning til kjøkkenet og en egen, skjermet sone for tv-stue. Det er god plass til både sofagruppe og spisestue i hoveddelen av rommet, og her er det også utgang til den store terrassen som vender ut mot naturtomten. Rommet har enstavs parkettgulv med varmefolie, skrå, listefri himling med ekstra takhøyde og slette, lysmalte veggflater.

Gode vindusflater gir rikelig med dagslys fra tre sider og det er lampepunkter i himlingen. En lekker, veggmontert peisovn, av typen Me Wall, med rundt flammebilde og sideglass gir ekstra hygge og et nærmest skulpturelt blikkfang.

Soverom og garderobe
Boligen har tre fine soverom, hvorav det ene p.t. ikke er godkjent for varig opphold, men er under bruksendring fra klesbod til soverom. Se pkt. om ferdigattest. Alle soverommene har adkomst fra entreen/gangen, slik at de er samlet i egen fløy med badet. Rommene har enstavs eikeparkett på gulv med varmefolie, slette vegger malt i delikate farger, listefri himling og gode vindusflater. Hovedsoverommet er innredet med en innebygd skyvedørsgarderobe og det er plass til garderobeskap på øvrige rom. Boligen har også skyvedørsgarderobe i entreen, samt lagringsplass på loft og i garasjen.

Bad/wc/vaskerom
Badet er fra 2019, moderne og lekkert med gråbeige fliser på gulv og vegger. Rommet har varmekabler i gulvet, downlights i himlingen, samt egen nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innredningen består av en heldekkende servant på eikefarget skuffeseksjon, speilskap og veggmontert toalett. Videre er det både et badekar og et dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og hånddusj. Alle armaturer og detaljer er holdt i et trendy, sort design.

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

Parkering
Boligen disponerer en garasje på ca. 17 kvm i felles frittstående bygg med naboen.

Det er nylig montert elbillader i garasjen. Det er plass til 2-3 biler foran garasjen og på plenen ved behov og flere parkeringsmuligheter på utsiden av hekken mot veien.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2025-2026:
- Terrassen mot nordvest er bygget ny fra bunn med støpte punkter.
- Ny utetrapp med frontbord fra garasje til boligen ble bygd i 2026.

Oppgraderinger utført I 2019–2020:
- Totalrenovert bolig med ny planløsning.
- Nytt elektrisk anlegg og rørsystem.
- Nye overflater i alle rom, herunder eikeparkett, vegger og himlinger.
- Nytt bad.
- Oppgradert uteområde på fremsiden med større veranda og nytt inngangsparti.
- Ny trapp fra garasje til boligen.
- Ny steinlagt/gruslagt adkomst med støpte skifertrinn.
- Elektrisk anlegg i garasje oppgradert med 3-fase opplegg for elbillading samt nye stikkontakter inne og ute.
- Ny beplantning og opparbeidelse av grøntområder på begge sider av boligen.
- Rehabilitert pipeløp med godkjent syrefast stålrør.
- Nytt, energieffektivt ildsted installert.

Øvrig informasjon

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør RCA Bygg As.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RCA BYGG AS.

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: Rehabilitert pipe og nytt ildsted 2019 Ny elopplegg i garasje 3-fas (stolt elektro) 2026.

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: Nytt El-anlegg Ottesen & Kristiansen Elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stolt elektro As.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RCA bygg AS - nytt røropplegg i forbindelse med nytt bad.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Platting og trapp.

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: Litt skogsmaur på sommeren innimellom forsvinner fort med litt enkle tiltak. Fjernet hoved og én satelitttue for noen år siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Induksjonstopp bare 2/4 soner fungerer.

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?
Salgsoppgaven 2019 BTA 97m2.

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

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong/leca og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse

indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 22
TG-2: 3
TG-3: 0
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG-2:
Vinduer og dører:
Utvendig innramming av vinduer.

Balkong, terrasse, platting:
Rekkverk mangler.

Taktekking:
Eldre taktekking.

Følgende er kommentert med TG-IG:
Skorstein over tak:
Skorstein er kledd med stålplater og ikke mulig å inspisere.

Takstmann informerer om følgende forhold:
Rekkverk på terrassen mangler, og utvendig trapp mellom garasje og bolig mangler rekkverk og håndløper. Forholdene tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav og medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales å montere rekkverk på terrassen samt rekkverk med håndløper i utetrappen.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

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

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger salget, bortsett fra fryseskap i garasje.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Trelampe på barnerom
- Kurvpendel på hovedsoverom
- Lampe over kjøkkenbord
- De tre lampene i tak i kjøkken/stue

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp elektrisk med varmekabler på badet og i entreen, samt varmefolie i øvrige rom. Kabler og varmefolie ble lagt i forbindelse med oppussingen i 2019. I tillegg er det en veggmontert peisovn fra 2019, av typen Me Wall i stuen. Pipeløpet er rehabilitert med godkjent, syrefast stål.

Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fuktstyrt avtrekksvifte på badet.

Det elektriske anlegget er fra 2019 og sikringsskapet har automatsikringer. Det ble samtidig lagt strøm til garasje og montert elbillader.

Varmtvannsbereder fra 2013 er på ca. 117 liter. Avløpsrør og vannledninger ble skiftet/oppgradert av fagfolk i 2019.

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. 20 560 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 916,-pr. 2025

Kommunale avgifter er omtrentlig estimert og inkluderer: vann, avløp og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 6 552,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 400,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 800,- pr mnd.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: kr 2 500,-
- Snømåking: Det er mulig å delta i en frivillig snømåkingsordning gjennom vellet. Kostnaden er ca. kr 2 000–3 000 per sesong.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 339 530,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 358 118,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Tryg
Polisenr: 6311035

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 745 kvm (Eiertomt)

Boligen ligger høyt plassert på en solrik utsiktstomt, tilbaketrukket i en rolig blindvei. Området er svært barnevennlig, men samtidig sentralt, og preges av hyggelig naboskap. Tomten har svært gode solforhold fra morgen til kveld, og nydelig utsikt som strekker seg over bebyggelsen til marka og Skaugumsåsen.

Solen kan nytes på vestsiden gjennom hele kvelden på sommerstid, mens morgensolen treffer på baksiden av huset. Dette gir flott lys som skifter gjennom hele dagen, der spesielt kveldssolen byr på ekstra stemning. Den skrånende naturhagen på forsiden av huset er nydelig med naturlig vegetasjon, trær og lyng, og det er anlagt en nyere gangvei, trapp i terrenget og stablemur i enden av uteområdet.

Boligen har to store uteplasser med god plass til utemøbler slik at sol og utsikt kan nytes med komfort. Utenfor stuen ble det i 2025/2026 bygd en nordvestvendt terrasse på ca. 29 kvm, vendt mot naturhagen. Uteplassen har dekke av terrassebord, levegg mot naboen og hekk i overgangen til hagen. Det er lagt opp til lagringsplass under terrassen og det er klargjort for utebod ved en mindre uteplass ved inngangspartiet.

I tillegg har boligen en sydvestvendt terrasse på ca. 13 kvm ved inngangspartiet på baksiden.
Denne vender ut mot et deilig hageareal med plen, omkranset av trær, stauder og ulike busker. Det er gjort flere nyplantninger både her og på motsatt side i senere år, for å gi en bugnende oase.

Boligen har vinduer fra perioden 2006-2008, balkongdør fra 2017 og ytterdører med kodelås. Hele boligen og garasjen ble malt utvendig i 2024 i en brunsort farge, levert av Drygolin Nordic Extreme husmaling. Nye stikk er montert både innvendig og utvendig.

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

Ditt nye nabolag?

Beskrivelse av nærområdet
Eneboligen ligger høyt og solrikt til i et attraktivt og familievennlig boligområde på Drengsrud i Asker kommune. Her bor man i en rolig blindvei, omgitt av hyggelig småhusbebyggelse, gode naboer og vakker natur. Området har en fin blanding av etablerte beboere og barnefamilier, og byr på trygge og trivelige rammer for både små og store. Med skogen som nærmeste nabo, lekeplasser og sykkelstier i nærområdet, samt skoler, barnehager og daglige servicetilbud innen kort rekkevidde, ligger alt til rette for en enkel og innholdsrik hverdag.

Den høye beliggenheten gir flotte lysforhold gjennom dagen, her kan sommerdagene nytes fra morgen til kveld, med fine utsiktsforhold og en fredelig atmosfære. For den turglade er beliggenheten nærmest ideell. Rett bak eiendommen venter Oppsjøskogen med et nettverk av turstier og naturopplevelser gjennom hele året. Herfra kan turen gå gjennom Oppsjømarka, opp til Vardåsentoppen eller til Oppsjøvannet, hvor det er muligheter for både bading og fiske. Enten du foretrekker en rolig kveldstur, en lengre skogstur eller aktive dager med barna, finnes det flotte opplevelser like utenfor døren.

Nærområdet byr også på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. DIF idrettsarena og DIF-stranda er populære samlingssteder, mens området rundt Asker Golfklubb frister med vakre omgivelser, skogsterreng og bademuligheter i Finnsrudvannet. Vinterstid byr Vardåsen skisenter på alpint, og ellers finnes det gode muligheter for ski- og friluftsliv i nærområdet.

På varme sommerdager er det flere idylliske badeplasser å velge mellom. Dikemarkvannene har både populære strender og mer usjenerte steder langs vannkanten, mens Ulvenvannet byr på badestrand med badeflåte og toalett. Det er også kort vei til svømmehallen på Holmen, og en liten kjøretur tar deg til sjøen med flere sandstrender og båtliv.

Asker sentrum ligger innen kort rekkevidde og byr på et hyggelig og levende sentrumsmiljø med butikker, spisesteder og et rikt kunst- og kulturliv. Her kan du kombinere handleturen med et kafébesøk, en forestilling eller en tur langs Askerelva. Asker kulturhus rommer blant annet teater- og konsertsal, kino, galleri og bibliotek, og gjennom året arrangeres det ulike aktiviteter og kulturopplevelser for hele familien.

Servicetilbud

Fra eiendommen er det kort vei til det meste familien trenger i hverdagen. Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Rema 1000, Meny og Extra, med butikker både i retning Asker sentrum og Vardåsen. Asker sentrum har ellers et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud, mens Holmen Senter, Sandvika Storsenter og Liertoppen kjøpesenter gir ytterligere shoppingmuligheter.

Området har gode kollektivforbindelser, med bussholdeplass omtrent ett minutts gange fra boligen og forbindelser mot Asker og omkringliggende områder. Asker sentrum kan også nås til fots eller på sykkel, og fra Asker stasjon er det gode togforbindelser mot blant annet Oslo og Drammen. For bilpendlere er det enkel adkomst til E18, som gir effektiv forbindelse til både hovedstaden og øvrige deler av regionen.

For barnefamilier er det spesielt praktisk med kort vei til skole og barnehage. Nærmeste barneskole og barnehage ligger omtrent ti minutters gange fra eiendommen. I området finnes også ungdomsskole og flere videregående skoler, blant annet Asker og Bleiker videregående skole. Kommunen har for øvrig et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Selger forteller...

Boligens høye beliggenhet gir gode lysforhold gjennom dagen, med særlig fine solforhold på kveldstid. Hagen på baksiden oppleves som rolig og skjermet, med hyggelig utsikt. Beliggenheten i en blindvei gir lite gjennomgangstrafikk, samtidig som det er kort vei til daglige servicetilbud, offentlig kommunikasjon og flotte turområder.

Nabolaget består av en god blanding av barnefamilier og eldre beboere. Det har gjennom årene vært et svært hyggelig naboskap, med gode relasjoner til naboene både på hver side av eiendommen og på motsatt side av veien.

Området byr på en fin kombinasjon av naturnære omgivelser og kort vei til Asker sentrum, enten til fots eller med sykkel. Oppsjømarka ligger like i nærheten og byr på gode turmuligheter året rundt, blant annet mot Vardåsentoppen og Oppsjøvannet, hvor det er muligheter for både bading og fiske.

Andre populære tur- og rekreasjonsområder er Finnsrudvannet, DIF idrettsarena, DIF-stranda og skogsområdene ved Asker golfbane. Nærområdet har også flere lekeplasser og fine sykkelstier. Det er omtrent 10 minutters gange til barneskole og barnehage, mens bussholdeplass ligger rundt ett minutts gange fra boligen, med forbindelser mot blant annet Asker sentrum. Dagligvarebutikker finnes også innen kort avstand.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Skoler og barnehager
Brendsrud barnehage (1-6 år)
Trollstua barnehage (1-5 år)
Vardåsen barnehage (1-5 år)

Vardåsen skole (1-7 kl.)
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)

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 foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.06.1968.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 13.12.1967. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk.

Tilleggsdel, klesbod er gjort om til soverom, hoveddel. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod(er). Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Selger har per 16.10.2026 sendt inn søknad til kommunen om bruksendring av rommet fra klesbod til soverom. Søknaden er under behandling.

Boligens innvendige romfordeling er endret fra opprinnelig planløsning. Kjøkkenet er flyttet til en del av stuen, mens det tidligere kjøkkenet er omgjort til TV-stue. Badet er flyttet til området mellom stuen og hovedsoverommet, og det tidligere badet er innlemmet i entré/gang. I forbindelse med endringene er enkelte innvendige vegger flyttet. Endringene som beskrevet ovenfor er ikke søknadspliktige tiltak, men det anbefales å sende inn ny romfordeling til kommune.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes i hovedsak av reguleringsplan «Del av Drengsrud», plan-ID 022030, vedtatt 29.12.1961, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Av tomtens totale areal på 745 kvm er 743 kvm omfattet av reguleringsplanen. Planrapporten viser også en oppføring for uregulert område med status «Overstyrt». Hele eiendommen er i kommuneplan for Asker 2023–2035 avsatt til nåværende boligbebyggelse. Det pågår arbeid med ny kommuneplan for perioden 2027–2039.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
24.01.1963 - Dokumentnr: 345 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Asker kommune

Meglers kommentar: Den tinglyste avtalen gjelder opprinnelig utbygging av området og gir blant annet kommunen rett til å overta ubebygde eller uferdige arealer dersom nærmere angitte byggefrister ikke ble overholdt. Avtalen inneholder ingen uttrykkelig bestemmelse om forkjøpsrett ved senere salg av ferdig oppførte boliger. På bakgrunn av avtalens alder og innhold antas rettigheten å være uten praktisk betydning ved dagens salg. Det er sendt forespørsel til Asker kommune om avklaring, men svar er foreløpig ikke mottatt. Rettigheten står fortsatt tinglyst på eiendommen.

06.03.1963 - Dokumentnr: 1142 - Erklæring/avtale

Meglers kommentar: Dokumentet gjelder en opprinnelig festekontrakt mellom Asker Boligbyggelag og tidligere eier i forbindelse med utbyggingen av området. Avtalen regulerer blant annet boligbyggelagets ansvar for utbyggingen, en forkjøpsrett ved salg innen tre år etter

kontraktsinngåelsen og plikt til medlemskap i velforening eller tilsvarende sammenslutning. Den tidsbegrensede forkjøpsretten er utløpt. Avtalen inneholder også bestemmelser om festeavgift. Dokumentet er fortsatt tinglyst, men det er ikke avklart hvilke av de øvrige bestemmelsene som fortsatt har rettslig betydning.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 45 500,-
Grunnpakke hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter

(tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

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

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

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

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


NICO WYDERBERG

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






TREKANTEN


50


Vardåsen skole

Øvre Drengsrud vei 26

Nabolaget Kongsskogen/Drengsrudhagen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Asker International School (1-... 626 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	22 min 2 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 301 elever, 19 klasser	8 min 3.5 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 3.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 3.9 km

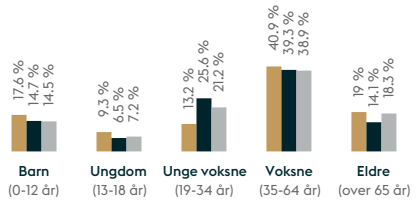
Offentlig transport

Måsan Linje 280, 291	2 min 0.1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 26.1 km
Oslo Gardermoen	57 min

Barnehager

Brendsrud barnehage (1-6 år) 42 barn	7 min 0.5 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km
Vardåsen barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsskogen/Drengsrudhagen	695	253
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

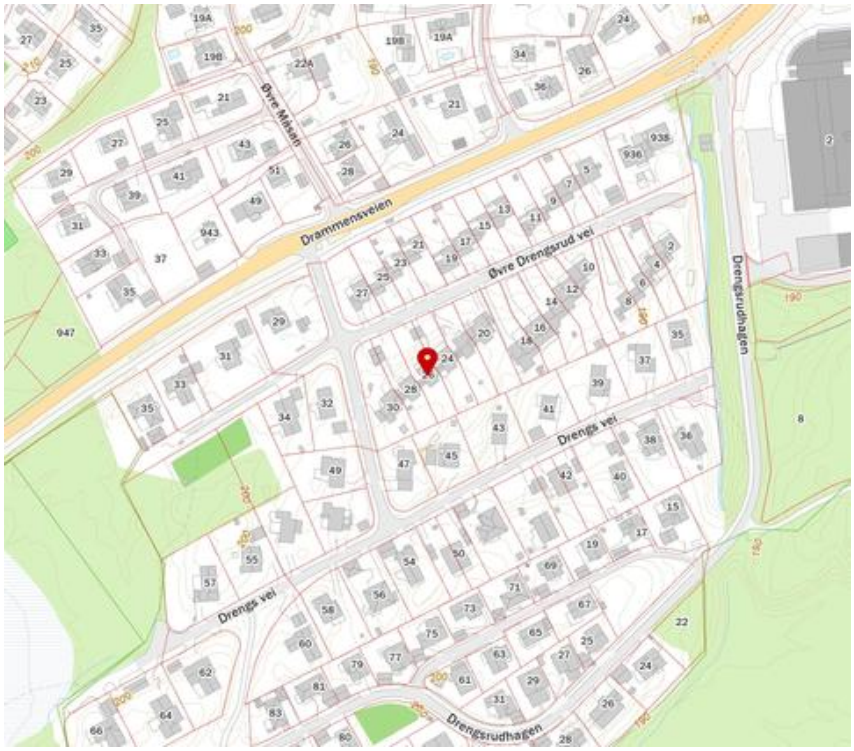
Sport

Røisegrenda ballplass	3 min
Brendsrudtoppen ballplass	6 min
EVO Asker Sentrum	7 min
Actic Asker	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026




hår
CAOZ
Salg
ASK



Øvre Drengsrud vei 26
1385 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig i rekke
Byggeår:	1963
BRA:	108 m^2
BRA-i:	91 m^2
Rapportdato:	14.10.2026 (Gyldig til 14.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	22	3	0	1

Supertakst

GNR: 7 BNR: 75

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Øvre Drengsrud vei 26
1385 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- - utvendig innramming av vinduer. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- - rekkverk mangler (TG 2)
Taktekking	- - eldre taktekking (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Boligens romfordeling ble endret innvendig av nåværende eier med bl.a. flytting av kjøkken i deler av stuen mens tidligere kjøkken ble gjort om til TV-stue. Baderommet ble flyttet mellom stue og hovedsoverom, tidligere baderom ble tatt i bruk som en del av entre/gang. I forbindelse med omlegging av innvendige rom ble enkelte innervegger flyttet på. Endringene som beskrevet ovenfor er ikke søknadspliktige tiltak, men det anbefales å sende inn ny romfordeling til kommune.
Fra tidligere år ble opprinelig byggemeldt klesbod tatt i bruk som soverom (soverom3), noe som er et søknadspliktig tiltak. Det anbefales å søke kommune om endringen av klesbod til rom til varig opphold/soverom.

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

Rekkverk på terrassen mangler og det er ikke montert håndløper/rekkverk på utetrapp fra garasjen til boligen. Tilstanden tilfredsstiller ikke dagens krav. Manglende rekkverk betyr utilstrekkelig sikring noe som øker betraktelig risiko for fallulykker, særlig for barn. Det anbefales å montere rekkverk på terrassen og rekkverk med håndløper i utetrapp, for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	1.10.2026	Rapportdato:	14.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Finn Anders Risnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Maria Gangås Skaare**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Øvre Drengsrud vei 26, 1385 Asker**		
Kommunenr: **3203**	Gårdsnr: **7**	Bruksnr: **75**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr: **H0101**	Byggeår: **1963** - Boligen ble renovert i 2019.
Boligtype:	**Enebolig i rekke**		

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong/leca og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Det elektriske anlegget ble rehabilitert. Det ble trukket strøm til garasjen samt tilrettelagt for oppbygging av utebod ved behov. Arbeidet ble gjennomført av selskapet Ottem og Kristiansen elektro AS . Baderommet ble totalrenovert. Pipeløp ble rehabilitert og ny ildsted ble montert i stuen. Kjøkkenet ble flyttet til stuen, tidligere kjøkken ble gjort om til TV-stue. Nytt parkettgulv med varmefolje i alle rom, med unntak av baderom og deler av entre/gang hvor det er lagt fliser med varmekabler.	Ja
2025-2026	Terrassen mot nordvest er bygget ny fra bunn med støpte punkter. Ny utetrapp med frontbord fra garasje til boligen ble bygd i 2026.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig i rekke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**108**	**91** Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, TV-stue, stue og 3 soverom.	**17** Garasje.	**0**	**42**
Totalt m²	**108**	**91**	**17**	**0**	**42**

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en garasje i felles frittstående bygg med naboen, på ca. 17 m2. Kaldloft med tilgang via takluke på soverom1 som brukes til lagring og krypkjeller med egen inngang på utsiden av boligen. Nord-vestvendt terrasse på ca. 29 m2, med tilgang fra stue og terreng, sydvendt terrasse med tilgang fra entre på ca. 13 m2. Eiertomt på ca. 745 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Boligens romfordeling ble endret innvendig av nåværende eier med bl.a. flytting av kjøkken i deler av stuen mens tidligere kjøkken ble gjort om til TV-stue. Baderommet ble flyttet mellom stue og hovedsoverom, tidligere baderom ble tatt i bruk som en del av entre/gang. I forbindelse med omlegging av innvendige rom ble enkelte innervegger flyttet på. Endringene som beskrevet ovenfor er ikke søknadspliktige tiltak, men det anbefales å sende inn ny romfordeling til kommune. Fra tidligere år ble opprinelig byggemeldt klesbod tatt i bruk som soverom (soverom3), noe som er et søknadspliktig tiltak. Det anbefales å søke kommune om endringen av klesbod til rom til varig opphold/soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Det foreligger ferdigattest datert 07.06.1968.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på terrassen mangler og det er ikke montert håndløper/rekkverk på utetrapp fra garasjen til boligen. Tilstanden tilfredsstiller ikke dagens krav. Manglende rekkverk betyr utilstrekkelig sikring noe som øker betraktelig risiko for fallulykker, særlig for barn. Det anbefales å montere rekkverk på terrassen og rekkverk med håndløper i utetrapp, for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Grunnmuren er utført som ringmur i betong og trolig med sparestein, i tråd med byggemåten for oppføringsåret. Det er ikke foretatt endringer på konstruksjonen etter byggeår. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

6.3 Fuktsikring og drenering TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har vegger og rom under terreng, og det er ikke registrert endringer av fuktsikring og drenering etter byggeår. Det er ikke observert tegn til fuktinntrengning eller andre avvik ved befaringen. Det presiseres at drenering og fuktsikring ligger skjult i konstruksjonen og ikke lar seg vurdere uten inngrep. Ut fra tilgjengelig informasjon vurderes bygningsdelen å ha normal tilstand i forhold til alder.

6.4 Terrengforhold TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Terrenget rundt boligen har ikke blitt endret etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene.

6.5 Krypkjeller TG-1



Type krypkjeller	**Annet**
-Krypkjeller med delvis mulighet for inspeksjon.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Eieren.**

Beskrivelse

Det er etablert krypkjeller under boligen. Høyde på krypkjeller varierer fra ståhøyde til ca. 0,5 m noe som gjør besiktigelse av hele kryperommet vanskelig. Det er egen inngang til krypkjeller fra sydsiden av boligen hvor hovedstoppekran, vannmåler og varmtvannsberederen er plassert. Eieren opplyser at det ble satt i gang med å grave ned i dybden i deler av krypkjeller, men pga salg ble arbeidet stoppet og gulvet i rommene dette gjelder ble fylt med lecakuler og pukk.

Måling av relativ fuktighet (RF) i krypkjeller viser normale fuktverdier.

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det er etablert bra luftning og det ble under befaring ikke observert noen skader eller antydning til fukt. Det ble foretatt målinger av relativ fuktighet og målingene viser normale verdier. Det gjøres likevel oppmerksom på at krypkjellere er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har krypkjeller med varierende høyde fra ståhøyde til ca. 0,5 m, noe som gjør at deler av kryperommet ikke lot seg besiktige. Egen inngang fra sydsiden gir tilgang til hovedstoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder. Eier opplyser at påbegynt utgraving i deler av krypkjelleren ble stoppet i forbindelse med salg, og gulvet i de aktuelle rommene ble fylt med lecakuler og pukk. Det ble registrert god luftning, og det ble ikke observert skader eller antydning til fukt, og målinger av relativ fuktighet viste normale verdier. Krypkjeller er likevel en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte skader, og utførte undersøkelser omfatter kun tilgjengelige områder.

6.6 Forstøtningsmur TG-1



Støttemur oppført med naturstein.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2021**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats.**

Oppsummering **TG-1**

Det er en forstøtningsmur på eiendommen som ble oppført i 2021 ved egeninnsats. Muren fremstår uten registrerte avvik på befaringstidspunktet.

6.7 Yttervegg og fasade TG-1

Type fasade/kledning	**Liggende kledning, Pusset fasade**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats.**

Beskrivelse

Hele huset utvendig og garasje ble malt i 2024 i farge «brun-sort», med DRYGOLIN Nordic Extreme husmaling.

Oppsummering **TG-1**

Ytterveggene er oppført i betong/leca og tre, og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Ifølge eier ble hele huset og garasjen overflatebehandlet med egeninnsats i 2024, med DRYGOLIN Nordic Extreme husmaling i farge «brun-sort». Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen.

6.8 Vinduer og dører TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører er med malte dørblader. Vinduene er fra perioden 2006-2008, balkongdør er med glass stemplet 2017.

Registrerte avvik

- - utvendig innramming av vinduer.

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Vinduene er fra perioden 2006–2008, mens balkongdøren har glass stemplet 2017. Inngangsdøren er malt og utstyrt med kodelås, og innvendige dører har malte dørblader. Det er opplyst at arbeid er utført av fagfolk i 2019. Ved befaringen ble det registrert avvik ved den utvendige innrammingen av vinduer. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

6.9 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	**Terrasse**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025-2026**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats.**

Beskrivelse

Det er etablert en nord-vestvendt terrasse med tilgang fra stuen og terreng, og en sydvendt terrasse på baksiden av boligen med tilgang fra entre/gang og terreng. Terrassene er på henholdsvis ca. 29 m2 og 13 m2 og er med impregnerte terrassebord. Under den nord-vestvendte terrassen er det lagt opp til lagringsplass.
Terrassen mot nordvest er bygget ny fra bunn med støpte punkter i 2025, ferdigstilt med frontbord langtrapp høsten 2026. Det er også bygd en mindre uteplass/terrasse ved inngangspartiet hvor det er klargjort for oppsetting av bod dersom ønskelig.

Registrerte avvik

- - rekkverk mangler

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Manglende rekkverk oppfyller ikke krav til gjeldende sikkerhetsnivå og gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har to terrasser med impregnerte terrassebord; en nord-vestvendt på ca. 29 m² med tilgang fra stue og terreng, og en sydvendt på ca. 13 m² med tilgang fra entré/gang og terreng. Under den nord-vestvendte terrassen er det lagt opp til lagringsplass. Terrassene er bygget nye fra bunn med støpte punkter ved egeninnsats i 2025–2026. Det er registrert at rekkverk mangler, noe som ikke oppfyller gjeldende krav til sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk gir økt risiko for fallulykker med fare for alvorlig personskade, og bør utbedres.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1994**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Oppsummering **TG-1**

Taket er en saltakskonstruksjon med kaldt, uinnredet loft, opprinnelig fra byggeåret 1963. Det er opplyst om endringer utført i 1994, men hvem som har utført arbeidet er ukjent. Ved inspeksjonen ble det ikke registrert avvik av betydning for konstruksjonen, og bygningsdelen vurderes å ha normal tilstand i forhold til alder og byggemåte.
Kaldloft med adkomst via luke med skyvestige. Kaldloft blir brukt til lagring og ferdsel var ikke mulig på alle sider i undertak. De delene som kunne undersøkes var det ingen synlig antydning til at undertak har eller har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles normale verdier av relativ fuktighet.

6.11 Taktekking — TG-2

Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Via stige**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1994**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave ble det montert ny taktekking i 1994. Taktekking med metallplater har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

Registrerte avvik

- - eldre taktekking

Oppsummering — **TG-2**

Taket er tekket med metallplater som ifølge tidligere salgsoppgave ble montert i 1994. Tekkingen har dermed passert 25 år og overstiger alderskriteriet for forventet brukstid etter NS 3600, noe som gir tilstandsgrad 2. Tettheten i tiden som kommer vurderes som usikker, og det må påregnes utskifting av taktekkingen på sikt. Dersom tekkingen ikke utbedres eller skiftes, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.

6.12 Renner og nedløp — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1994**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering — **TG-1**

Takrenner og nedløp er registrert i funksjonell stand uten synlige avvik på befaringstidspunktet. Systemet ble ifølge opplysningene skiftet i 1994 av fagfolk, men det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak.

6.13 Skorstein over tak — TG-IU



Skorstein over tak er kledd med stålplater.

Inspisert fra	**Takfot**
Skorstein er kledd med stålplater og ikke mulig å inspisere.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2021**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering — **TG-IU**

Skorstein er kledd med stålplater og ikke mulig å inspisere. Skorsteinen ble inspisert fra takfot, tilstandsgraden rundt beslag osv er basert på observasjoner derfra samt informasjon fra eieren.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1



Vegghengt peisovn plassert i stuen.

Type pipe	**Stålpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**
Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Pipeløpet ble renovert av fagfolk i 2020 med syrefast stål CE godkjent pipeløp. Det ble installert en vegghengt ildsted i stuen.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har innebygd stålpipe med tilhørende vegghengt ildsted i stuen. Pipeløpet ble renovert av fagfolk i 2020 med CE-godkjent syrefast stål, og vegghengt ildsted ble installert samtidig. Det foreligger tilsynsrapport fra feievesenet nyere enn fem år. Det er ikke registrert avvik, og bygningsdelen vurderes til å være i god stand.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2019
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Beskrivelse

Parkett, malte overflater vegg og himling. Epoq kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Malt over benkeplate. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Intet avvik ble registrert.

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 av fagfolk og fremstår med parkett på gulv, malte overflater på vegger og himling, samt en Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter bestående av både høyskap og underskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser, og det er montert komfyrvakt og aquastopp. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2020
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Avtrekket ble skiftet i 2020, og arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Betongdekke
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2019
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk

Beskrivelse
Måleresultat: Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet: Stue – ca. 5 mm Stue-TV-stue ca. 14 mm Soverom 1 – ca. 10 mm

Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er foretatt endringer etter byggeår, utført av fagfolk i 2019. Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom og viser en høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt på ca. 5 mm i stue, ca. 14 mm mellom stue og TV-stue og ca. 10 mm i soverom 1. Det er ikke registrert avvik av betydning for bygningsdelen.	

6.17 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Oppsummering	TG-1
Avløpsrørene er av plast og ble ifølge opplysningene skiftet ut av fagfolk i 2019. Rørene fremstår i god stand, uten registrerte avvik ved befaringen.	

6.18 Vannledninger TG-1



Rørfordelerskap plassert i vegg på soverom mot bad/vaskerom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Oppsummering	TG-1
Vannledninger er utført i plast med rør-i-rør-system. Anlegget ble oppgradert i 2019 og arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	



Vannmåler og hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i krypkjeller.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2019. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre/gang. Det er lagt strøm i garasjen med bl.a. el-billader samtidig som det ble tilrettelagt for strøm ved behov for oppføring av utebod ved husets inngangsparti.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 2019.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 2019 og har automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Det er lagt strøm i garasjen med blant annet el-billader, samt tilrettelagt for strøm ved husets inngangsparti. Det foreligger dokumentasjon på el-kontroll bolig etter NEK 405-2 utført i 2019 (eldre enn fem år), uten registrerte avvik.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.20 Varmtvannsbereder TG-1



Varmtvannsbereder plassert i krypkjeller.

Volum (liter)	**117 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2013**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Bereder fra 2013 er plassert i kjelleren.

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder på 117 liter er fra 2013 og er plassert i kjelleren. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Beskrivelse

Eieren opplyser at det tidligere har vært maur i hagen, men lite de siste årene.

Oppsummering TG-1

Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen ved befaringen. Eieren opplyser at det tidligere har vært maur i hagen, men at dette har vært lite de siste årene.

6.22 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og med fuktstyrt avtrekksvifte på baderom.

Oppsummering **TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på yttervegger. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Selskapet RCA 12 AS**

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Vaskenisje med opplegg vaskemaskin og tørk. Frittstående badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det er ikke registrert avvik ved overflatene på befaringstidspunktet.

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Det ble ikke registrert avvik på fallforholdene på våtrommet. Fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Slukrenne / linjesluk**

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

Våtrommet har tettesjikt med dokumentert utførelse og er utstyrt med slukrenne/linjesluk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og tettesjiktet fremstår å være i tilfredsstillende stand.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Badekar**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og badekar. Sanitærutstyret fremstår i normal stand uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Det er installert en fuktstyrt avtrekksvifte.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk, og det er installert en fuktstyrt avtrekksvifte. Det ble ikke registrert avvik ved ventilasjonen på befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

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

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

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig i rekke

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maria Gangås Skaare	9578-5999-4-1650366	2026-09-22 12:25:39
Finn Anders Risnes	9578-5999-4-937770	2026-09-16 17:31:21

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
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
33-0221/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Drengsrud vei 26, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Maria Gangås Skaare, Finn Anders Risnes

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. januar 2019

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: 6311035
Forsikret i: Tryg

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: Entreprenør RCA Bygg As

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RCA BYGG AS

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitert pipe og nytt ildsted 2019 Ny elopplegg i garasje 3-fas (stolt elektro) 2026

---

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: Nytt El-anlegg Ottesen & Kristiansen Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stolt elektro As

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RCA bygg AS -nytt røropplegg i forbindelse med nytt bad

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen endring i areal inne

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Platting og trapp

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Litt skogsmaur på sommeren innimellom forsvinner fort med litt enkle tiltak. Fjernet hoved og én satelitttue for noen år siden

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Induksjonstopp bare 2/4 soner fungerer

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven 2019 BTA 97m2

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0221/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Finn Anders Risnes	**2026-09-16**	**Maria Gangås Skaare**	**2026-09-22**

Identifikasjon

Finn Anders Risnes

Identifikasjon

Maria Gangås Skaare

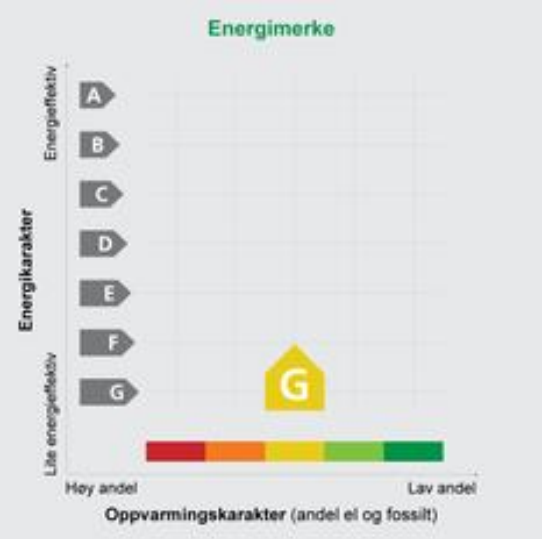
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Øvre Drengsrud vei 26
Postnr	1385
Sted	0220
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	75
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-962206
Dato	14.01.2019



Innmeldt av	Solveig Aune

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

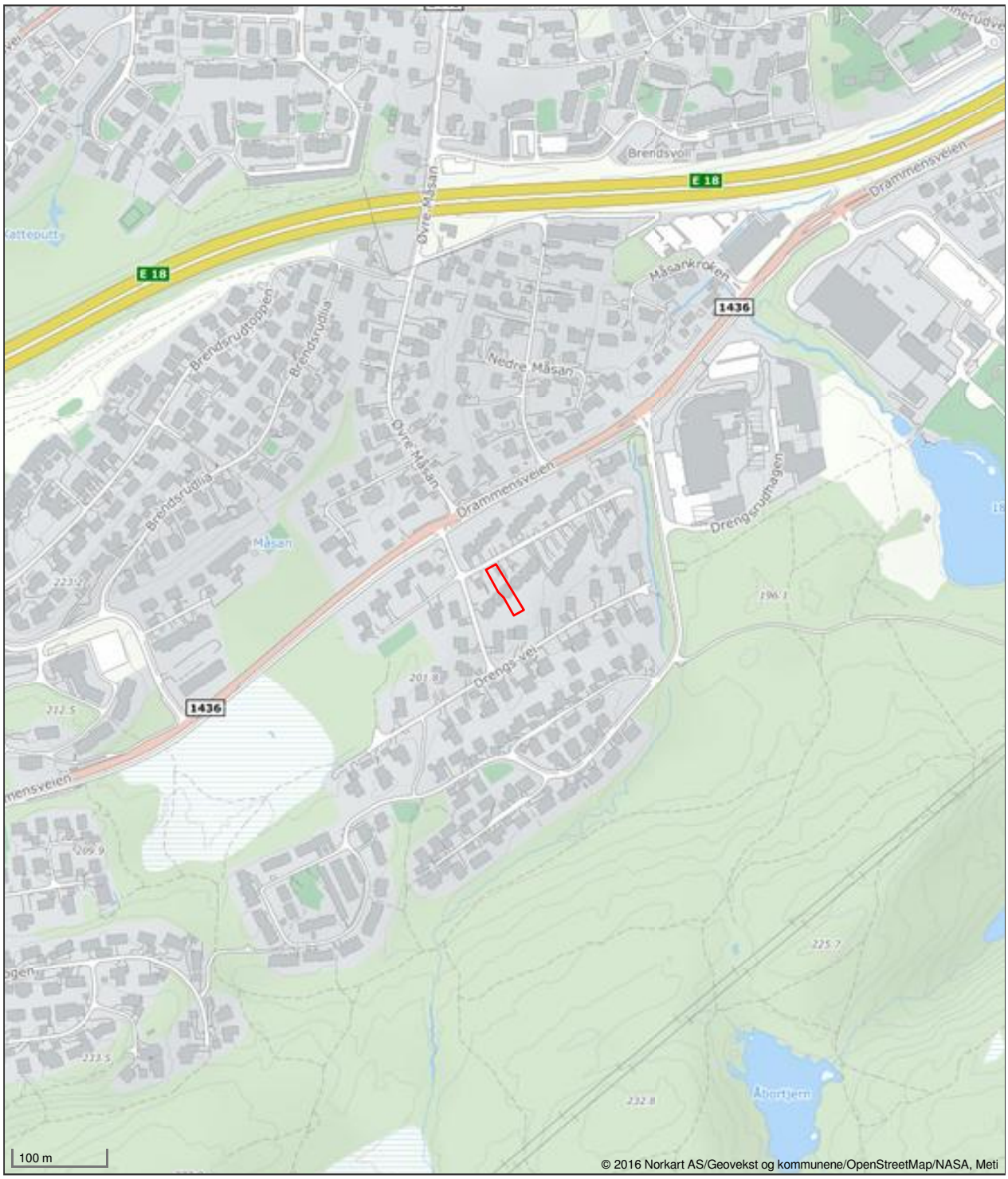
Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 16.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 7/75//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 75	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Øvre Drengsrud vei 26, gatenr 1056 1385 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1005 5	Kongsskogen Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070102 801	Vardåsen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 15	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.09.1968	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	744,8 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/7/75	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/7/75	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	23.09.1968	Avgiver	3203/7/62	-745,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/7/75	745,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Drengsrud vei 26	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149904875			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149904921			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

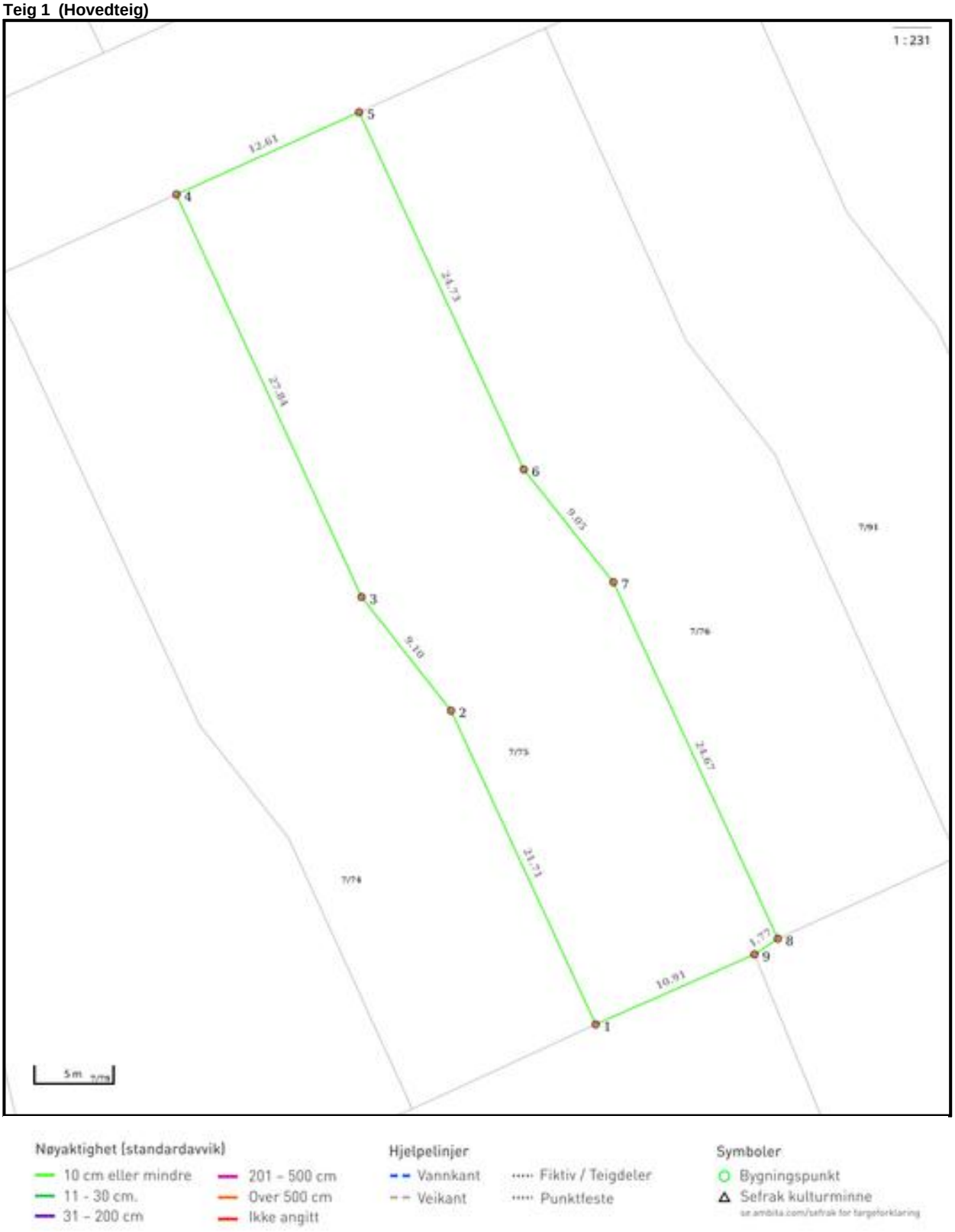
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 744,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 565,41	578 266,87	21,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 584,22	578 256,02	9,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 590,83	578 249,77	27,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 614,96	578 235,89	12,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 621,16	578 246,87	24,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 599,73	578 259,21	9,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 593,18	578 265,46	24,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 571,81	578 277,79	1,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 570,69	578 276,42	10,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Aker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Aker, den 7/6-63.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 7, bnr. 2, tomt nr. 15, Aker

Journalnr. 28/62.

Avsluttende synsforretning

Arbeidets art Nybygg.

Bygningens art Kjedehus i 1 etg.

Byggherre Aker Boligbyggelag A/L, Aker.

Byggemelder Arkitekt Arne Henden, Hvalstad.

Ansvarshavende Herr E. Johnsen, Holmestrand.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

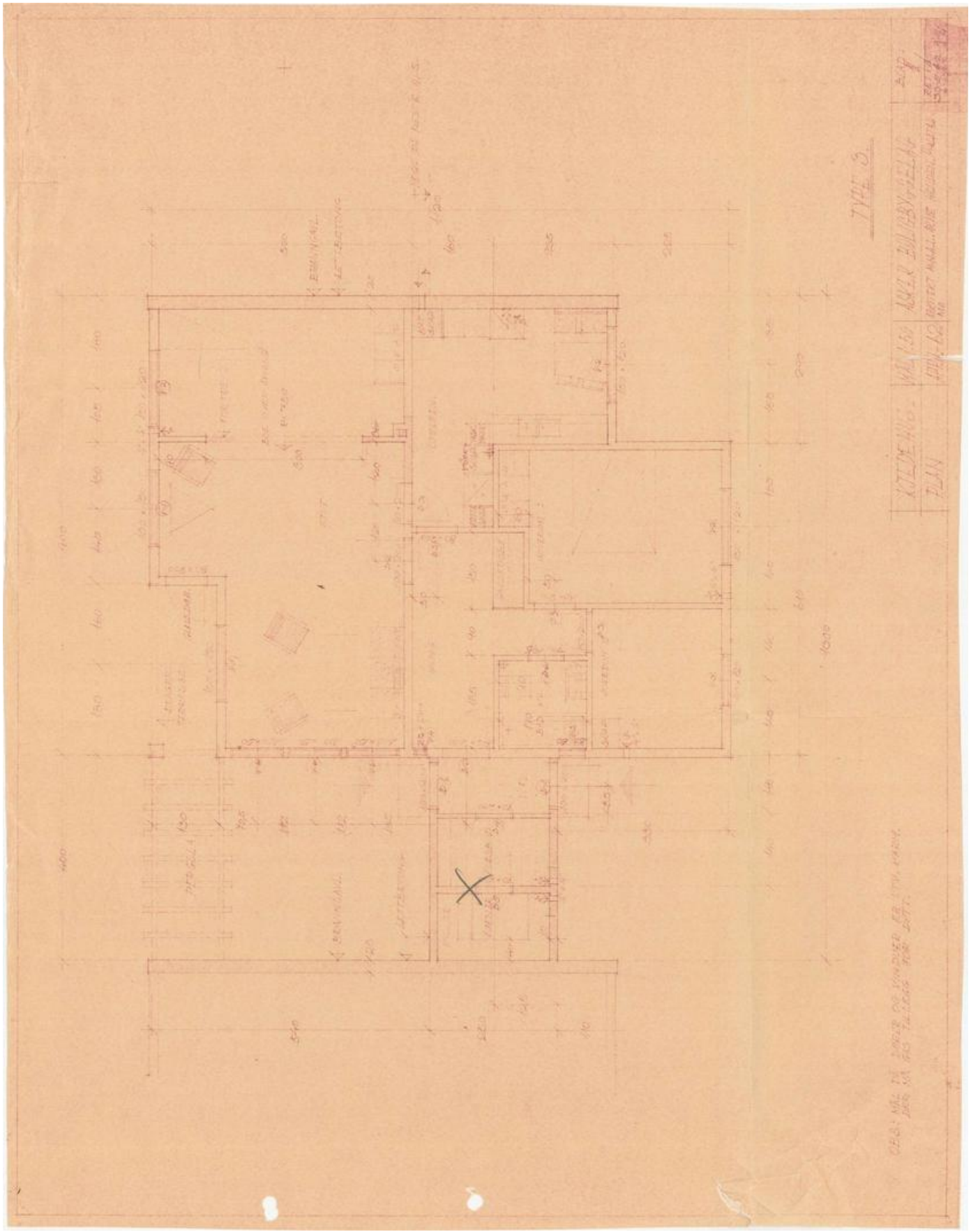
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

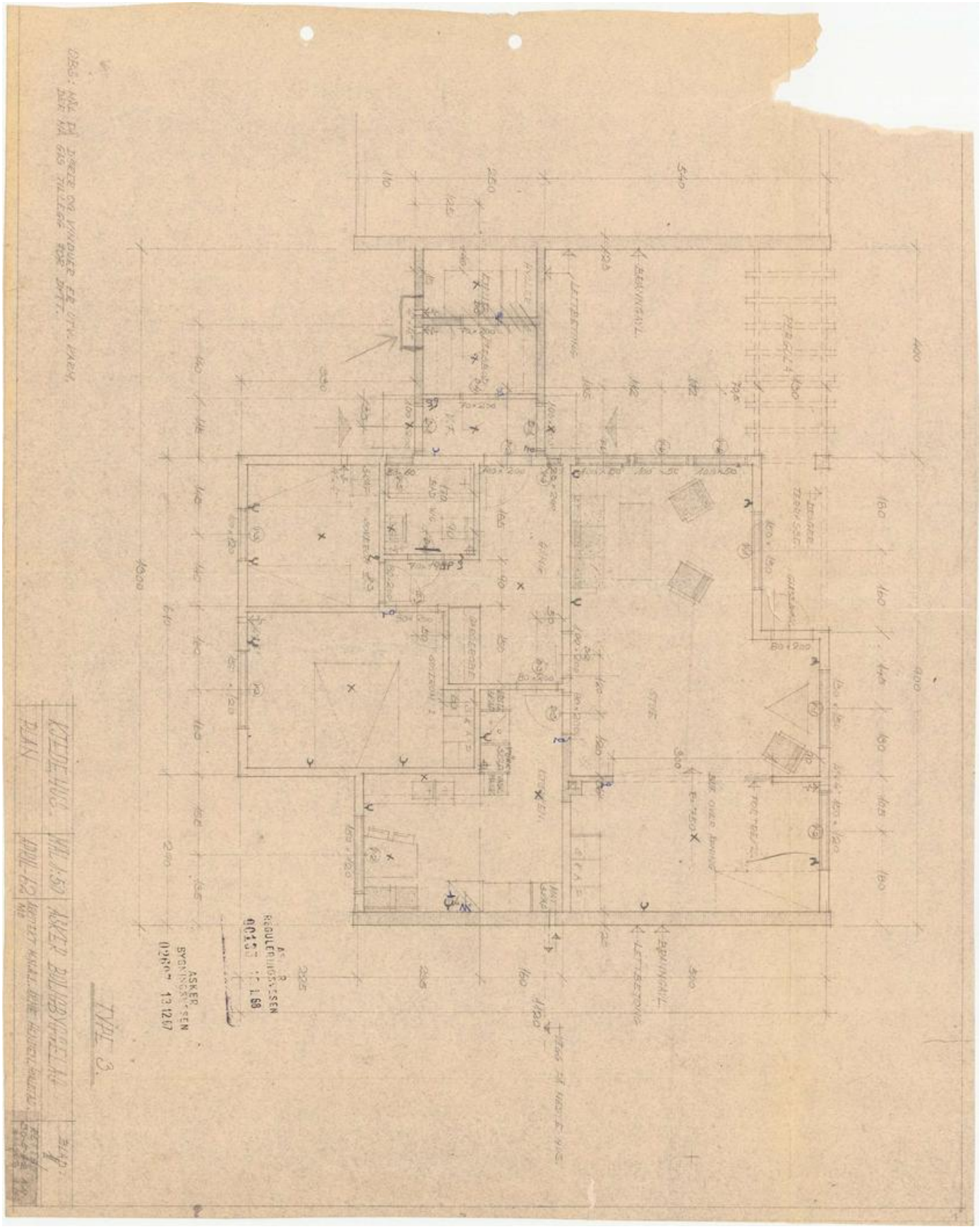
Jakob Lauren
Bygningssjef

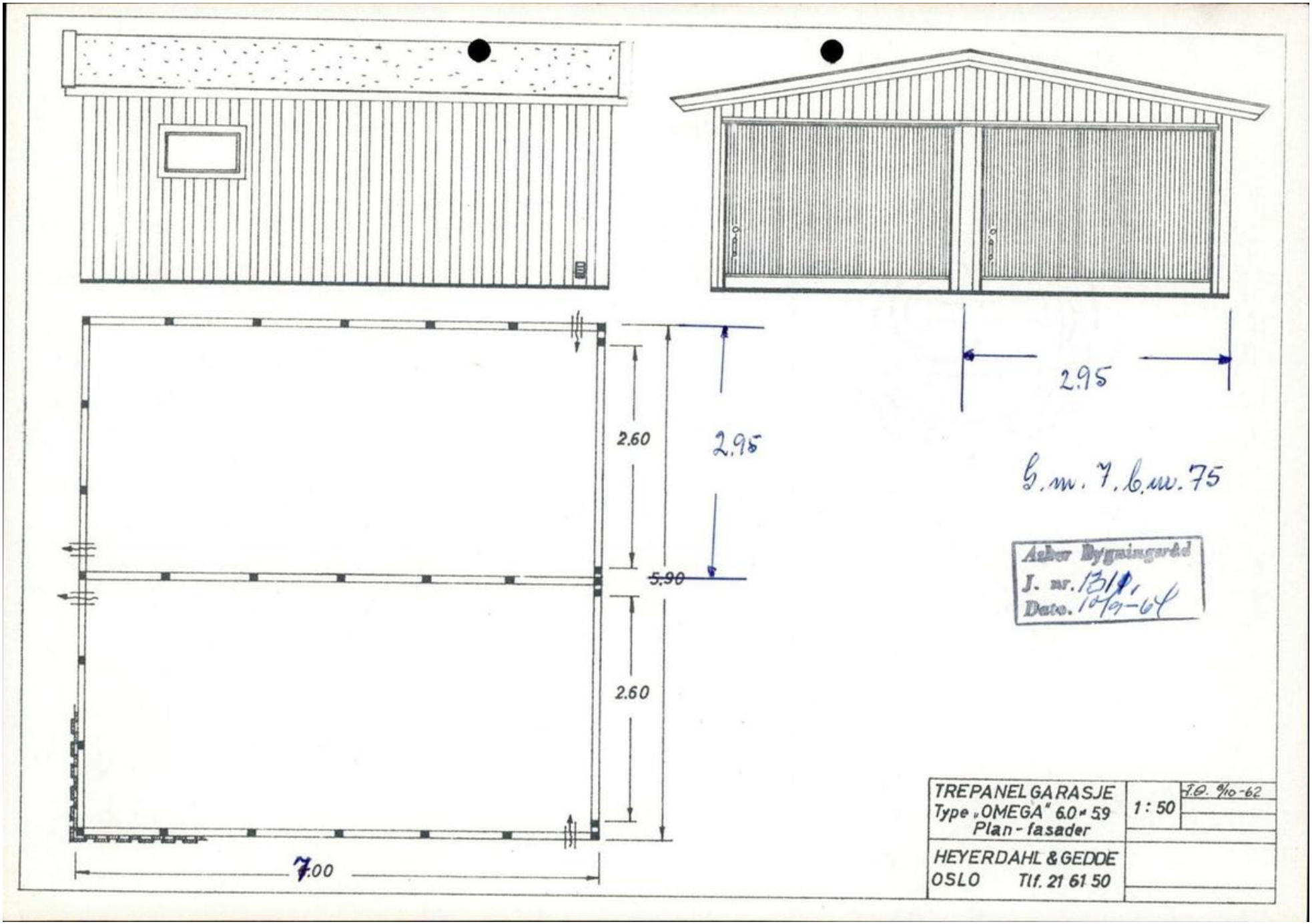
Harry Moen.

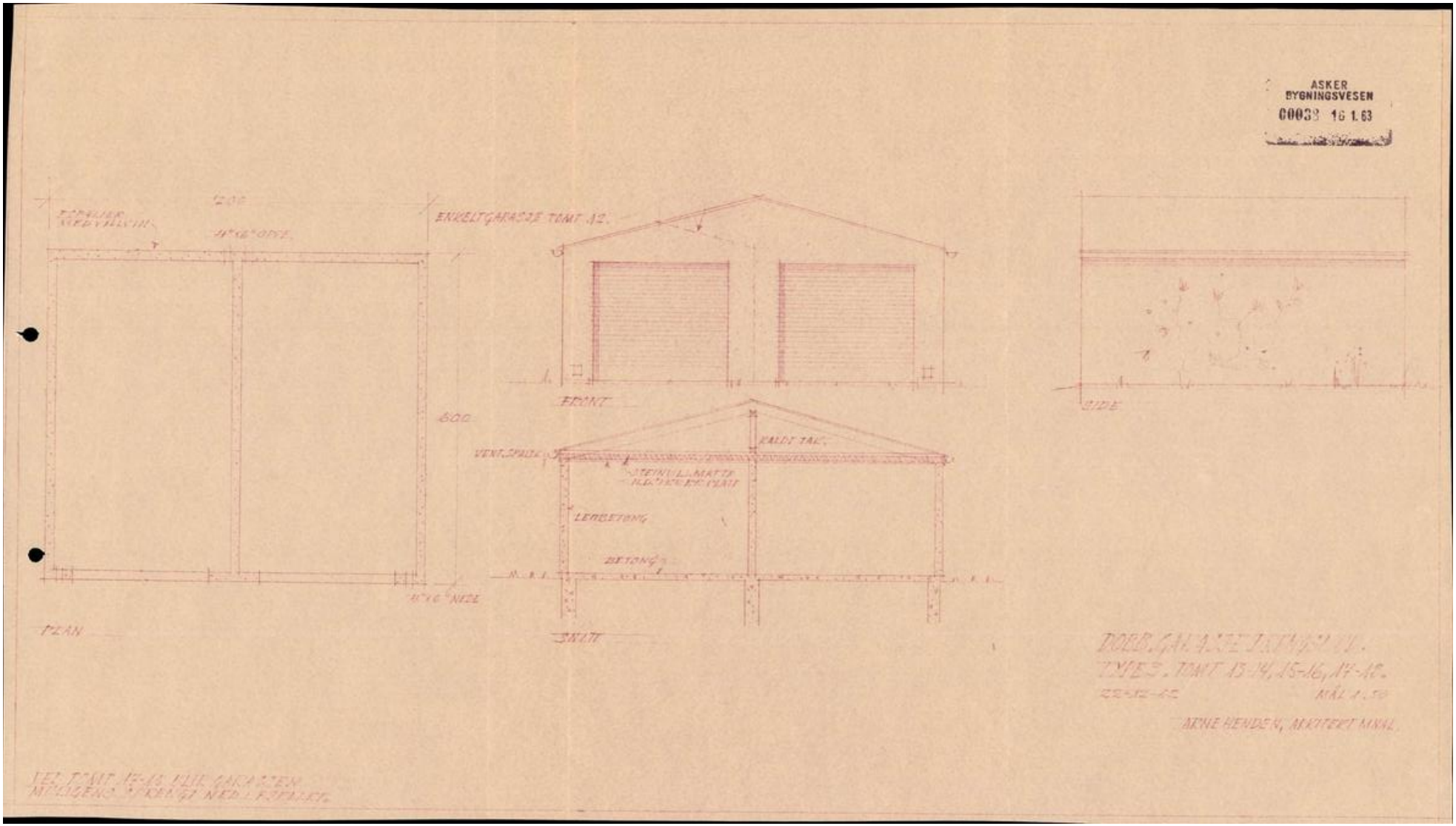
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

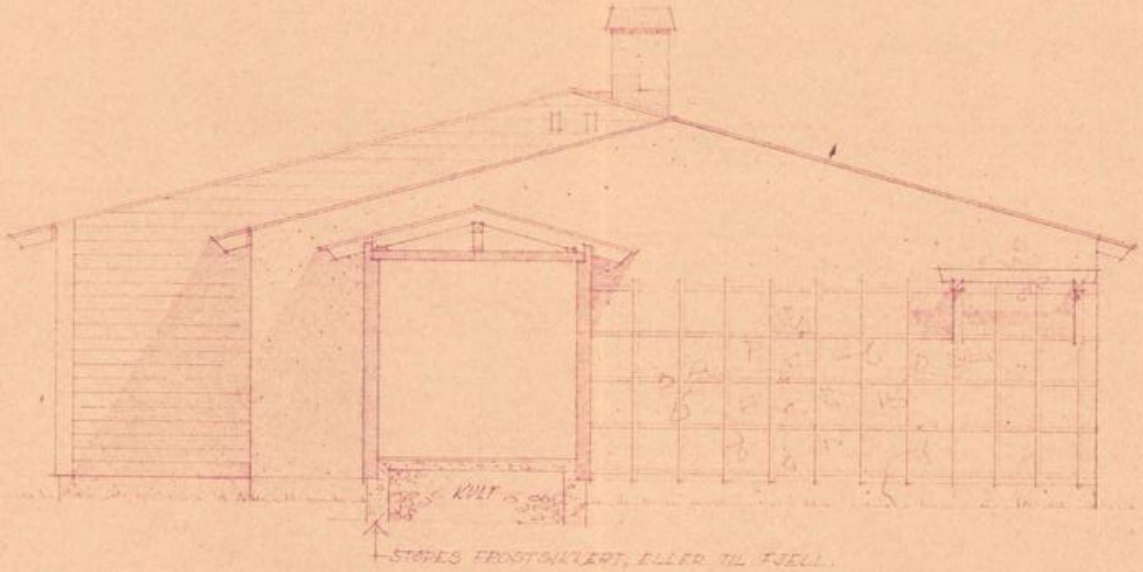
S.H.B. 3-47. 3000




OBS: MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTEN KARM.
SEE PÅ GRS TILLEGG FOR DETT.
TYPE 3.
ASKER BYGNINGSTJENESTEN
ANTALL REGULERINGSSEN

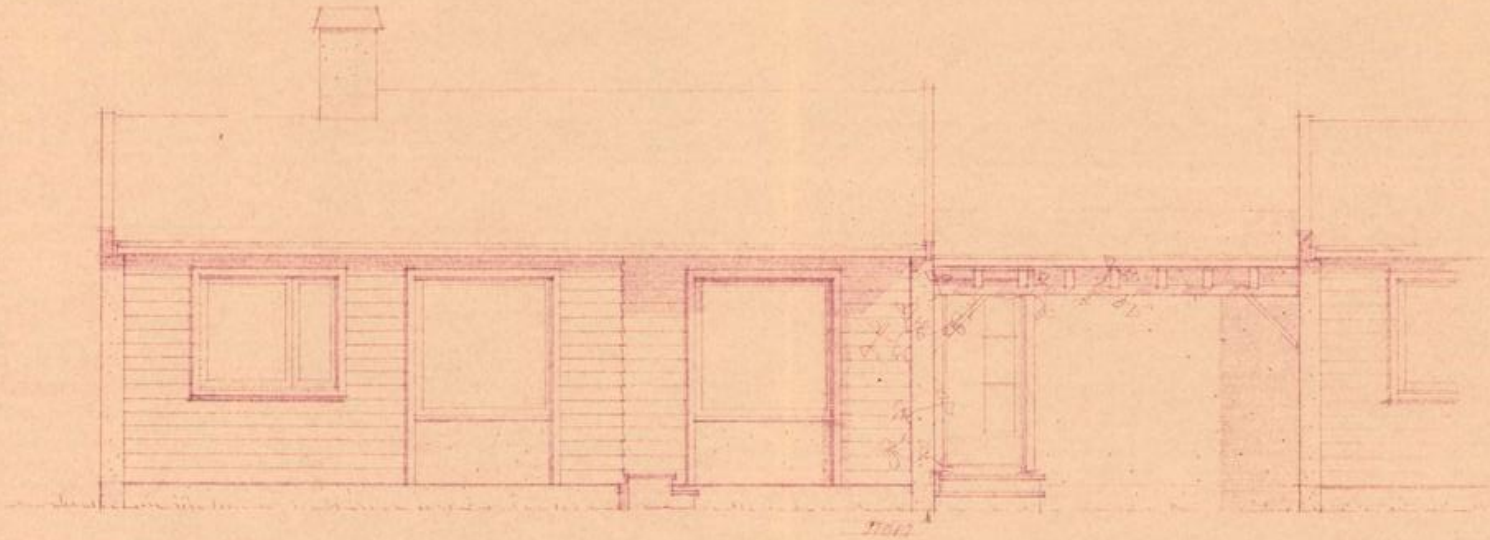

2.95
2.60
2.95
5.90
2.60
7.00
G.nr. 7. b.nr. 75
Aker Byggingsråd
J. nr. 13/1,
Dato. 10/9-64
TREPANEL GARASJE
Type „OMEGA" 6.0 × 5.9
Plan - fasader
1 : 50
7.0. 9/10-62
HEYERDAHL & GEDDE
OSLO Tlf. 21 61 50


ASKER
BYGNINGSVESEN
16 1.63
ENKELTGARASJE TOMT 12.
PLAN
SNITT
ENDE
SIDE
KALDT TAK
VENT. SPALTE
LEMBETONG
BETONG
DOBB. GARASJE
TYPE
TOMT 13-14, 15-16, 17-18.
MÅL 1:50
MENE HENDSETT, ARKITEKT MNAL.
VED TOMT 17-18 KAN GARASJEN
MULIGENS SKRÅSTILLES NED I TERRENGET.



FASADE NORD.

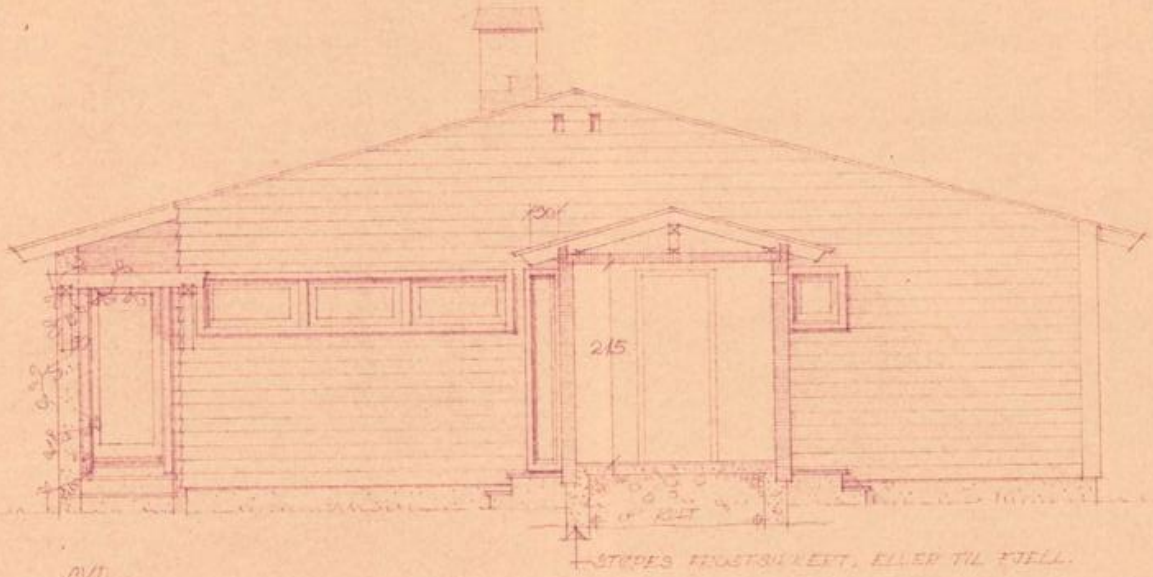
KJEDEHUS	M/RL 1:50	ASKER BOLIGBYGGELAG.	PLAN: 5.
FASADE	M/UL ~ 1:2	KONTERET: KNUT L. ARNE HENSEN, VARALSTAD, NO.	REVIDERT:



FASADE VEST

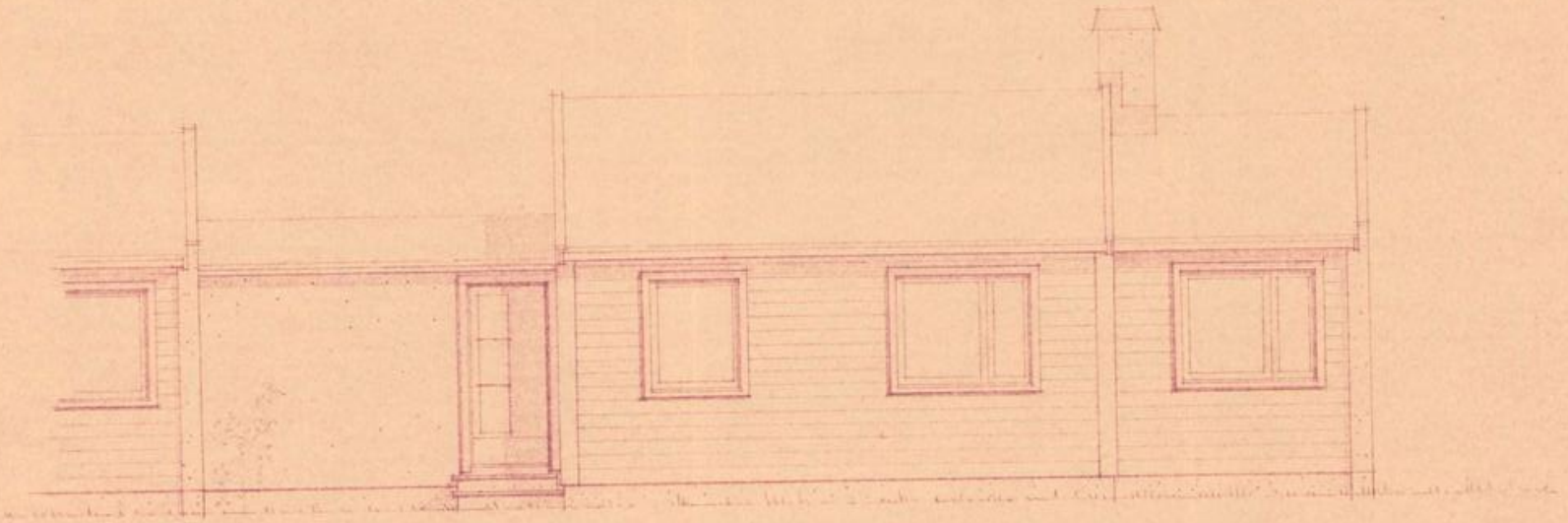
TYPE 3

KJEDEHUS	MÅL 1:50	ASKER BOLIGBYGGELAG	Nr. 2
FASADE	APRIL-62	ARKITEKT MNAL. ARNE HEIDEN HALSTAD.	RETTET 6-6-62 J.H.



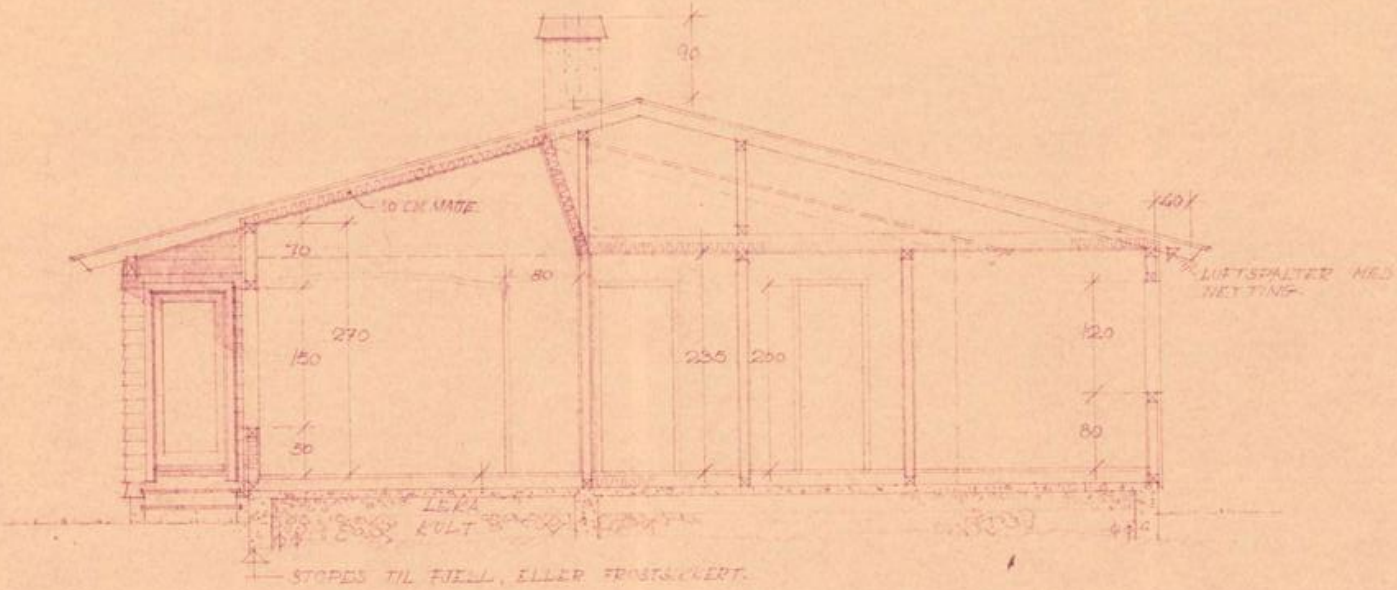
TYPE 3.

KJEDEHUS	MÅL 1:50	ASKER BOLIGBYGGELAG	BLAD: 3.
FASADE	APRIL-62	ARKITEKT MAJ. A. L. NONE HENDEN. HALDEN.	RETTET: 23-5-62.



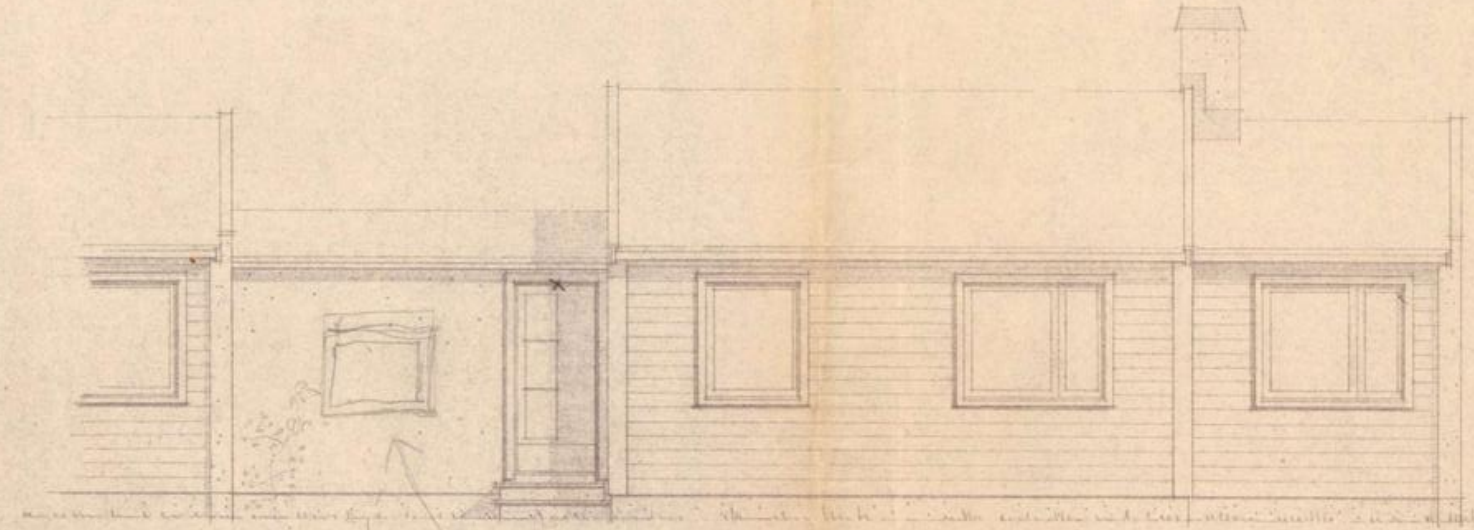
FASADE ØST.

KJEDEHUS	MÅL 1:50	ASKER BOLIGBYGGELAG.	BLAD: 6.
FASADE.	APRIL - 62	ARKITEKT MNAL. ARNE HENDEN, HVALSTAD.	TEGN. B.H.



TYPE 3.

KJEDEHUS.	MÅL 1:50	ASKER BOLIGBYGGELAG.	BLAD: 2
SNITT	APRIL-62	ARKITEKT MNAL. ARNE HEIBERG JR. MNAL.	RETTET:

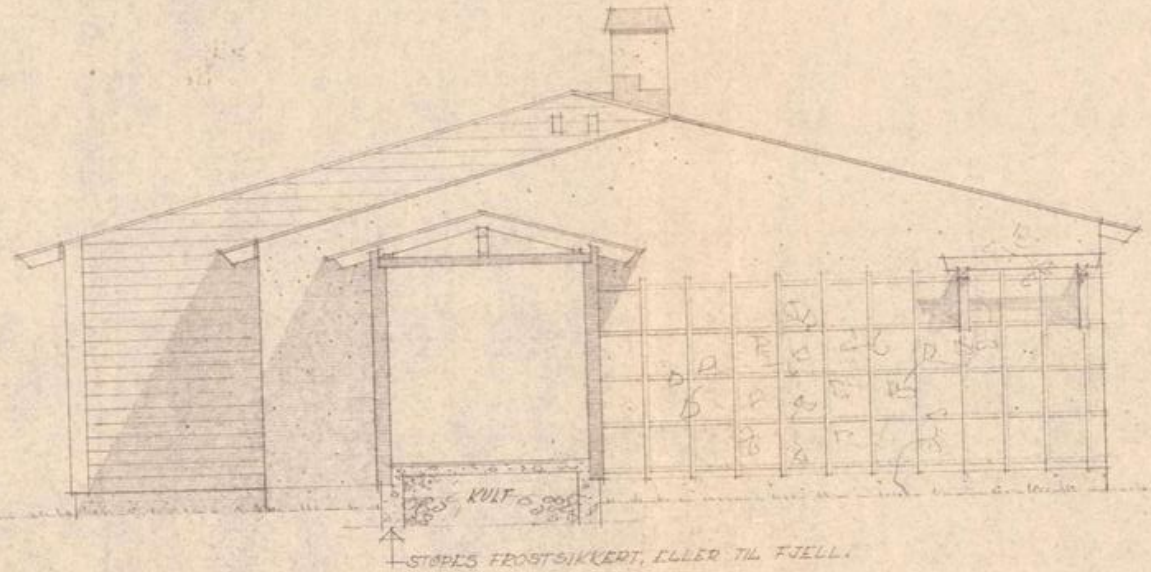


FASADE ØST.

ASKER
REGULERINGSVESEN
00133 13.1.60

ASKER
BYGNINGSVESEN
02697 13.12.67

KJEDEHUS	MÅL 1:50	ASKER BOLIGBYGGELAG.	BLAD: 6.
FASADE.	APRIL - 62	ARKITEKT M.N.A.L. ANNE HENDEN, GVALSTAD.	

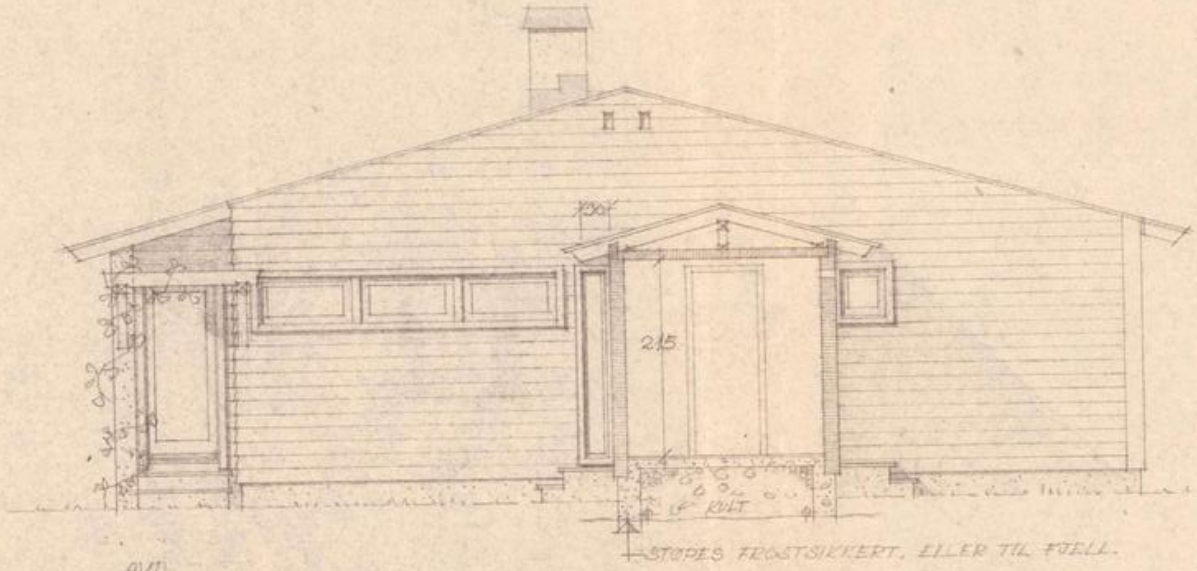


FASADE NORD.

ASKER
REGULERINGSVESEN
00133 13. 1. 68

ASKER
BYGNINGSVESEN
02697 13.12.67

KJEDEHUS	MÅL 1:50	ASKER BOLIGBYGGELAG.	BLAD: 5.
FASADE	APRIL -62	ARKITEKT MNAL ARNE VEHOEN, HVALSTAD. MO.	RETTET:



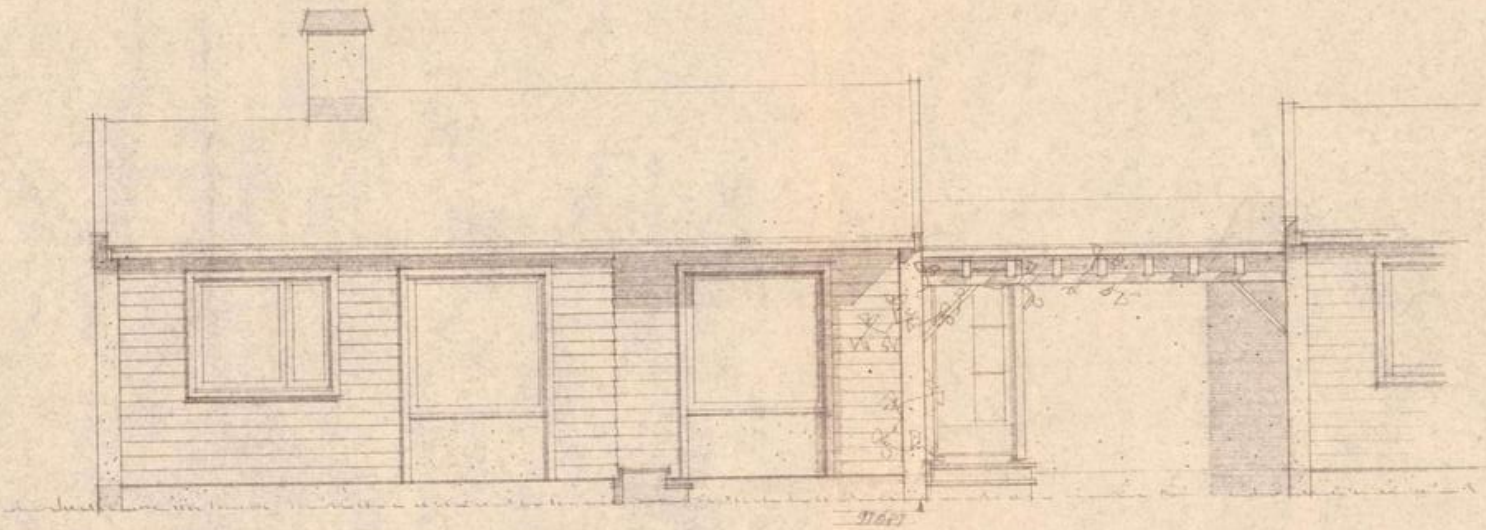
SYD

ASKER
REGULERINGSVESEN
0013 15. I. 68

ASKER
BYGNINGSVESEN
0269 13.12.67

TYPE 3.

KJEDEHUS	MÅL 1:50	ASKER BOLIGBYGGELAG	BLAD: 3.
FASADE	APRIL-62	ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HENDEN, HVALSTAD.	RETTET: 29-5-62.



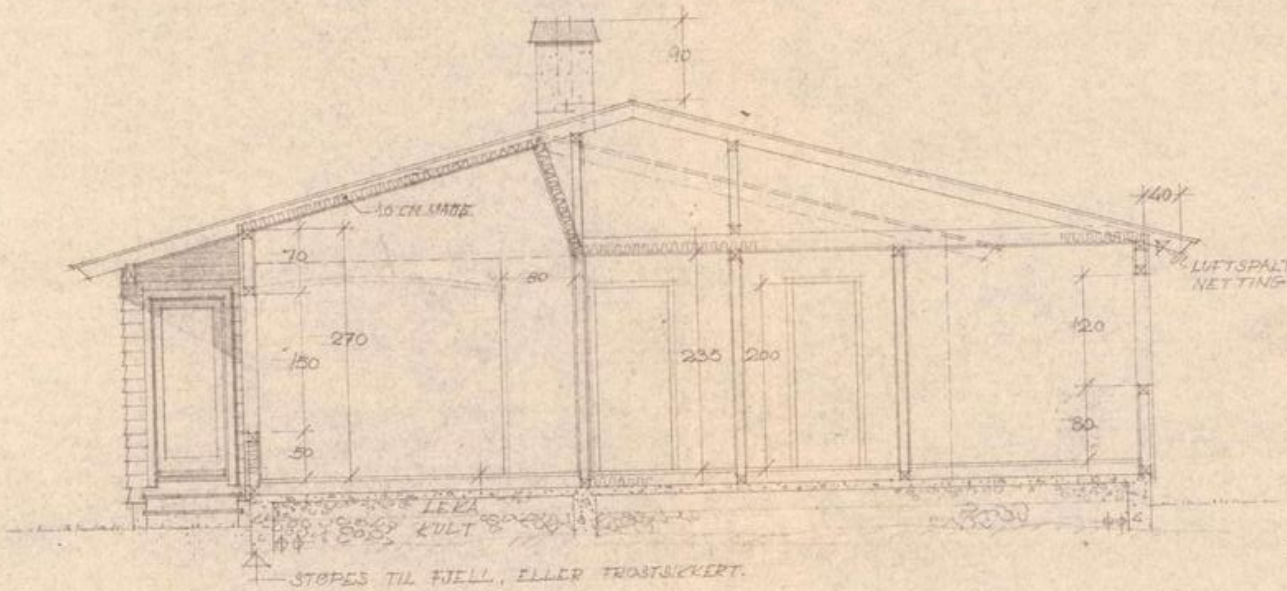
FASADE VEST

ASKER
REGULERINGSVESEN
00188 15. I. 68

ASKER
BYGNINGSVESEN
02697 13.12.67

TYPE 3

KJEDEHUS	MÅL 1:50	ASKER BOLIGBYGGELAG	BLAD: 4
FASADE	APRIL-62	ARKITEKT MNA L. HOVE HENDEN HVALSTAD. MNO	RETTET: 6-C-62. A.H.



ASKER
REGULERINGSVESEN
00137 15.1.68

ASKER
BYGNINGSVESEN
02697 13.12.67

TYPE 3.

KJEDEHUS.	MÅL 1:50	ASKER BOLIGBYGGELAG.	BLAD: 2
SNITT.	APRIL-62	ARKITEKT. M.N.A.L. ARNE HENDEN JAKOBSTAD. MO.	RETTET: 30.5.62. A.H. 6.6.62. A.H.

Utskriftsdato: 16.09.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	75	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Drengsrud vei 26, 1385 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 745 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 745 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022030
Navn	Del av Drengsrud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.12.1961
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/141/30_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 743 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/75
Adresse: Øvre Drengsrud vei 26
Dato: 16.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 18.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**7**	Bnr:	**75**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øvre Drengsrud vei 26, 1385 ASKER**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 7/75
Adresse: Øvre Drengsrud vei 26
Dato: 16.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 16.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 7/75//



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

Stempelmerkene skal refunderes! Kfr tidl. festekontr.

Dbnr. 345
den 24/1 19 63

KONTRAKT

Stempelmerker kr. 300.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 28/2 – 1963
ex. s.s. Sakf. Grukaug.

I.

Asker kommune overdrar til Asker Boligbyggelag sine rettigheter og plikter etter den festekontrakt Asker kommune den 4. oktober 1961 inngikk med gårdbruker Hans Röise om feste av eiendommen gnr. 7, bnr. 62 i Asker.
Overensstemmende med festekontraktens § 5 har Asker kommune overdrat tomt nr. 6 til Thorleif Fjeldstad for kr. 31.794,-. Belöpet er godskrevet bortfesteren gårdbruker Hans Röise overensstemmende med festekontraktens § 3.

II.

Overdragelsen forutsettes at Asker Boligbyggelag skal dekke de utlegg kommunen har hatt i forbindelse med erverv av arealet. Bortsett fra at Asker kommune således skal ha dekket sine utlegg, betales intet for overdragelsen idet Asker kommunes formål med feste av denne parsell kun har vært å stå som mellommann for å skaffe Asker Boligbyggelag et tomteareal.

III.

Asker Boligbyggelag skal selv utrede omkostningene ved å gjöre arealet byggeklart, herunder utgifter til nödvendig utbygging av vei til og innen arealet forsynt med foreskreven vann og kloakkledning. Dette tekniske arbeid blir å utföre under tilsyn av Asker kommune.

IV.

Asker kommune er berettiget til å disponere inntil 5 av de hus (leiligheter) som oppföres på arealet.
Såfremt Asker kommune garanterer for innskuddsbelöpene, skal dette ansees som rett betaling inntil innflytning finner sted.

V.

Såfremt de bygningsmessige arbeider på arealet/er påbegynt innen 2 år eller de bygningsmessige arbeider ikke er fullfört innen 5 år har Asker kommune rett til på forlangende å få overta det ubebygde, eller uferdige areal igjen uten andre utgifter enn de utlegg Asker Boligbyggelag har utredet i henhold til denne kontrakt.

VI.

Asker Boligbyggelag skal stille tilfresstillende garanti for riktig betaling av bygselsavgiften etter festekontraktens § 3.

- 2 -

VII.

Asker Boligbyggelag betaler de med handelen forbundne omkostninger såsom til stempel og tinglysing.

Asker, 30/11 1962.

Arne Skare
Arne Jordbrak

Tore Hvaal
Ole Øyehaug

Asker kommune.

Asker Boligbyggelag.

Ad stemplingen. Med utgangspunkt i pristaksten er dokumentet av meg stemplet etter maks. kr. 130.000.-, idet det er gjort fradrag for den tomt(nr 6) som kommunen har solgt unna. Dokumentet Hans Röise/Asker kommune er imidlertid stemplet etter kapitalisert festeavgift på grunnlag av sum kr. 196.000 med kr. 2.000.-
Gjöres herfra fradrag for tomt 6 " 31.794.-
blir sum til stempling kr.164.206.- stempel kr.1680.-

O.Øyehaug

Dbnr. 1142
den 6/3 1963

F E S T E K O N T R A K T :

Mellom Asker Boligbyggelag A/L og ...Arvid Jacobsen.....
er idag inngått følgende kontrakt:

I.

Asker Boligbyggelag A/L fremfester herved til herr...Arvid Jacobsen..... tomt nr. .15.. av det felt på Drengsrud som Asker kommune 4. oktober 1961 festet av Drengsrud gård ved Hans Røise, og ved kontrakt 30. januar 1962 overdrog til Asker Boligbyggelag A/L. Bestemmelsene i nevnte kontrakter er bindende for denne kontraktens parter, idet Asker Boligbyggelag A/L ikke har annen funksjon enn å være mellomledd mellom Drengsrud gård og kommunen på den ene siden, og medlemmene (fremfesterne) på den annen side.
Den nærmere regulering av dette forhold følger av nedenstående:

II.

Asker Boligbyggelag A/L skal være uoppsigelig forretningsfører for feltet forsåvidt gjelder de forhold som følger av festekontrakten og kontrakten med Asker kommune. Asker Boligbyggelag A/L skal dessuten være uoppsigelig forretningsfører for oppføring av husene, ha rett til å ta alle avgjørelser m.h.t. husenes utforming, inngå kontrakter, disponere medlemmenes byggelån, foreta konvertering etc., og medlemmene/fremfesterne er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til dette. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kontrakt av ...25. juni.....1962 mellom ABBL A/L og medlemmet/fremfesteren.

III.

Når huset er ferdig, og anlegget forøvrig er fullført samt byggeregnskap oppgjort, disponerer medlemmet/fremfesteren huset som sitt eget, med den innskrenkning som følger av nærværende kontrakt. Ved salg i løpet av de første 3 - tre - år etter at denne kontrakt er undertegnet, skal dog Asker Boligbyggelag A/L ha forkjøpsrett. Før kontrakt om salg kan inngås, skal huset med festekontrakt tilbys Asker Boligbyggelag A/L med minst 2 - to - måneders skriftlig varsel.

- 2 -

IV.

Fremfesteren er forpliktet til å være med i Velforening, borettslag eller annen forening som ved flertallsvedtak blandt fremfesterne, eller i mangel av slikt vedtak etter ABBL's bestemmelse, blir besluttet opprettet.
Vedtektene skal godkjennes av ABBL.

Nesbru, den 1963.

Asker Boligbyggelag A/L

Arvid J. Jacobsen(sign.) Olav Øyehaug(sign.) Lars Hvardal (sign.)

Kontrakt i 3 eksemplarer, hvorav partene og byggelånsbanken beholder ett hver.

Parsellen utskilles fra g.nr. 7. Bnr. 75
B.nr. 62 som har en samlet festeavgift
på kr. 7840,— pr. år i 50 år.
Avgiften på nærværende parsell er 1/27,
dvs. kr. 290,— pr. år.

Tilleggstp. for
fer. 1920.-
den 7/6-62
5/7
kassert her.

Stempelmerker kr. 80 —
på alt originaldokumentet og kassert
dan 8 / 11 — 19 61
av formannskapssekretæren.

Dnr. 4672/2
dan 8/11 19 61

P e s t e k o n t r a k t

mellem

Gårdbruker Hans Røise (grunneieren)

og

Asker Kommune (leieren).

- - - - - -

§ 1.

Hans Røise bortleier herved til Asker Kommune et tomteareal av eiendommen Drengsrud gnr.7, bnr.1 i Asker. Det bortleiede areal er på ca. 24,5 dekar, og har fått betegnelsen gnr.7, bnr.62 i Asker. Arealet skal benyttes til boligbebyggelse i maksimum 2 etasjer efter kommunens nærmere bestemmelse. All virksomhet eller benyttelse som skjemmer strøket eller forstyrrer ved støy, støv, røk eller lukt, er forbudt. Således må det på tomtearealet ikke has gartneri, håndverksmessig eller industriell bedrift, forlystelsessted, selskapslokaler eller lignende.

Leieren skal dog kunne leie ut til butikker, frisersalong eller lignende på arealet.

§ 2.

Festetiden er 50 -femti- år fra det tidspunkt nærværende kontrakt er vedtatt av Asker herredsstyre. Når festetiden er ute, tilfaller det leiede areal Asker Kommune uten vederlag til grunneieren.

§ 3.

Når denne kontrakt er vedtatt av begge parter betaler Asker Kommune til Hans Røise kr.50.000,- -femtitusenkroner- kontant. Dessuten erlegges i årlig leie 4 % p.a. av eiendommens verdi, som av Asker Prisnemnd er fastsatt til kr.8.000,- -åttetusenkroner- pr. mål, dog således at kontantbeløpet kr.50.000,- fratrekkes summen. Leien betales efterskuddsvis pr. halvår.

Leien skal av begge parter kunne reguleres hvert 10de år. Den nye leie blir å fastsette av Asker Prisnemnd, hvis tomteprisene er gjenstand for offentlig regulering. Ellers blir leien - i mangel av enighet mellem partene - å

- 2 -

fastsette av en nemnd på 3 medlemmer, som oppnevnes av Sorenskriveren i Asker og V. Bærum.

§ 4.

Festeren skal ha rett til å overdra sin festerett til det hele areal eller deler av det i forbindelse med arealets utbygning. Dog skal Asker Kommune være ansvarlig for riktig erleggelse av leien.

14 000 x 24,5 mål = 343 000.

§ 5.

Hans Røise har gitt salgstilbud til fire tomtekjøpere for tomtene nr. 6, 7, 8 og 9 på arkitekt Henning Hansens reguleringsplan, som følger som bilag til denne kontrakt. Hvis disse fortsatt ønsker å kjøpe, plikter kommunen å overdra tomtene efter kr.14.000,- pr. mål. I prisen er inkludert opparbeidelse av vei- vann-og kloakk frem til de respektive tomter. For øvrig skal salget skje på de vilkår som er inntatt i kontraktsutkastet som følger som bilag til denne avtale.

Hvis de nevnte tomter blir kjøpt av liebhaberne, skal grunneieren påføre sitt samtykke på skjøtet.

Asker Kommune oppebærer kjøpesummen for tomtene, mens grunneieren fortsatt oppebærer festeavgift beregnet av det hele areal.

§ 6.

Eieren av Drengsrud er fritatt for gjerdeplikt mot det festede areal. Asker Kommune er forpliktet til å oppføre og vedlikeholde et 1 m. flettverksgjerde mot Drengsrud så snart noen del av arealet blir bebygget.

§ 7.

Festeren betaler i festetiden alle på grunnen hvilende skatter og offentlige avgifter og bærer alle byrder og utgifter som har sitt utspring i eiendommens utskillelse eller bebyggelse, så som vei, vann og kloakkanlegg.

§ 8.

Partene er oppmerksom på at det mellem tomt nr. 12 og bekken går en stripe som fortsatt tilhører eiendommen Drengsrud.

§ 9.

Asker Kommune betaler de med handelen forbundne utgifter til stempel og tinglysing, samt kr.4.000,- til

o.r.sakfører Erling Simensen, som formidler handelen.

Festekontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene har mottatt hvert sitt.

O s l o , den 4. oktober 1961

Som grunneier: Som fester:

Hans Røise (sign.)

Asker Kommune
ordfører

Som hjemmelsinnehaver til gnr.7, bnr.62, Asker, samtykker jeg herved i foranstående festekontrakt.

O s l o, den 4. oktober 1961

Helene Holter (sign.)

Undertegnede kan herved bekrefte at foranstående festekontrakt er undertegnet av gårdbruker Hans Røise og fru Petra Helene Holter, og at begge er over 21 år.

O s l o, den 4. oktober 1961

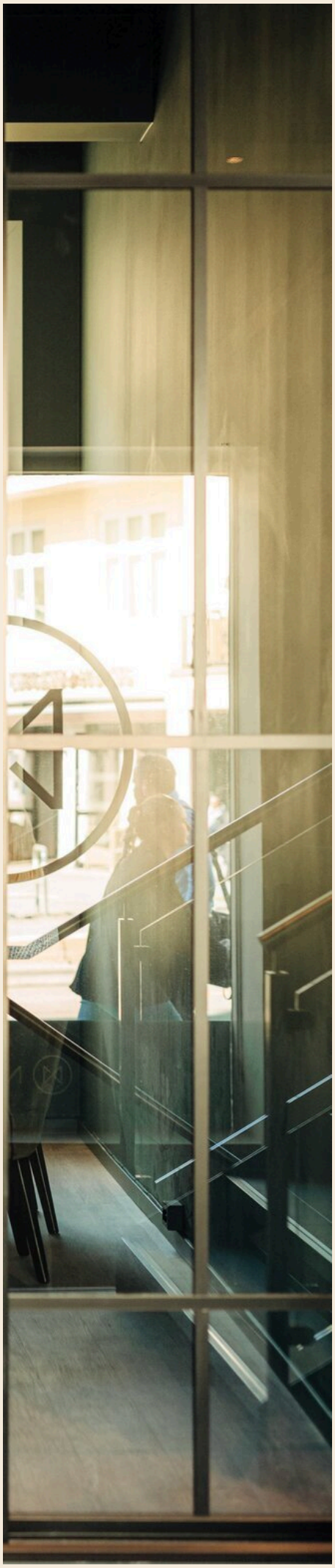
Erling Simensen (sign.)
o.r.sakfører

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

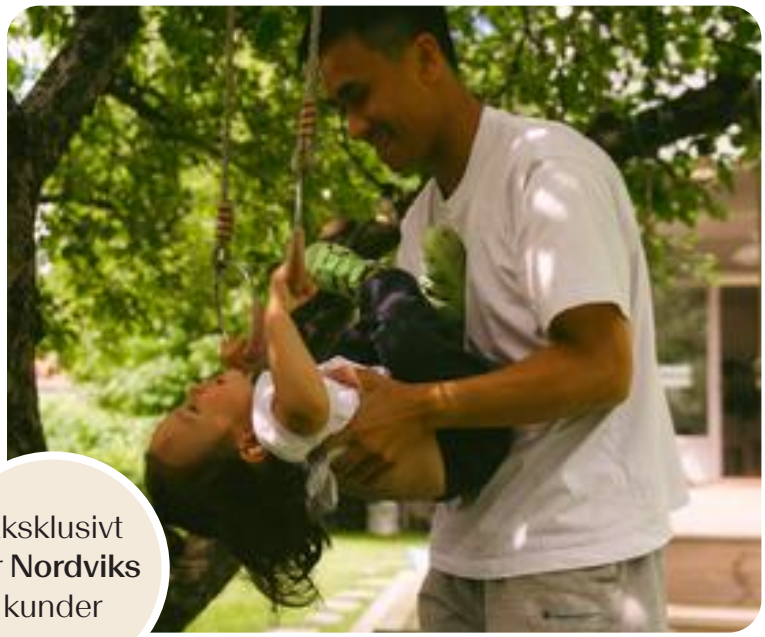


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0221/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Drengsrud vei 26 1385 ASKER
Matrikkel: Gnr 7, bnr 75 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:

Nadia Strand

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