NORDVIK

Røykenveien 229

4 soverom | 139 kvm | Enebolig



Velkommen til

Røykenveien 229

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Kontaktinfo
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
77	Egenerklæringsskjema
85	Andre vedlegg
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.10.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik familiebolig med 4 soverom - Flott hage og flere uteplasser - Dobbelgarasje - Kort vei til tog og marka

Prisantydning	**6 290 000,-**
Omkostninger	**158 340,-**
Totalpris	**6 448 340,-**
BRA-i	**139 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1921**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Røykenveien 229, presentert av Nordvik Asker.

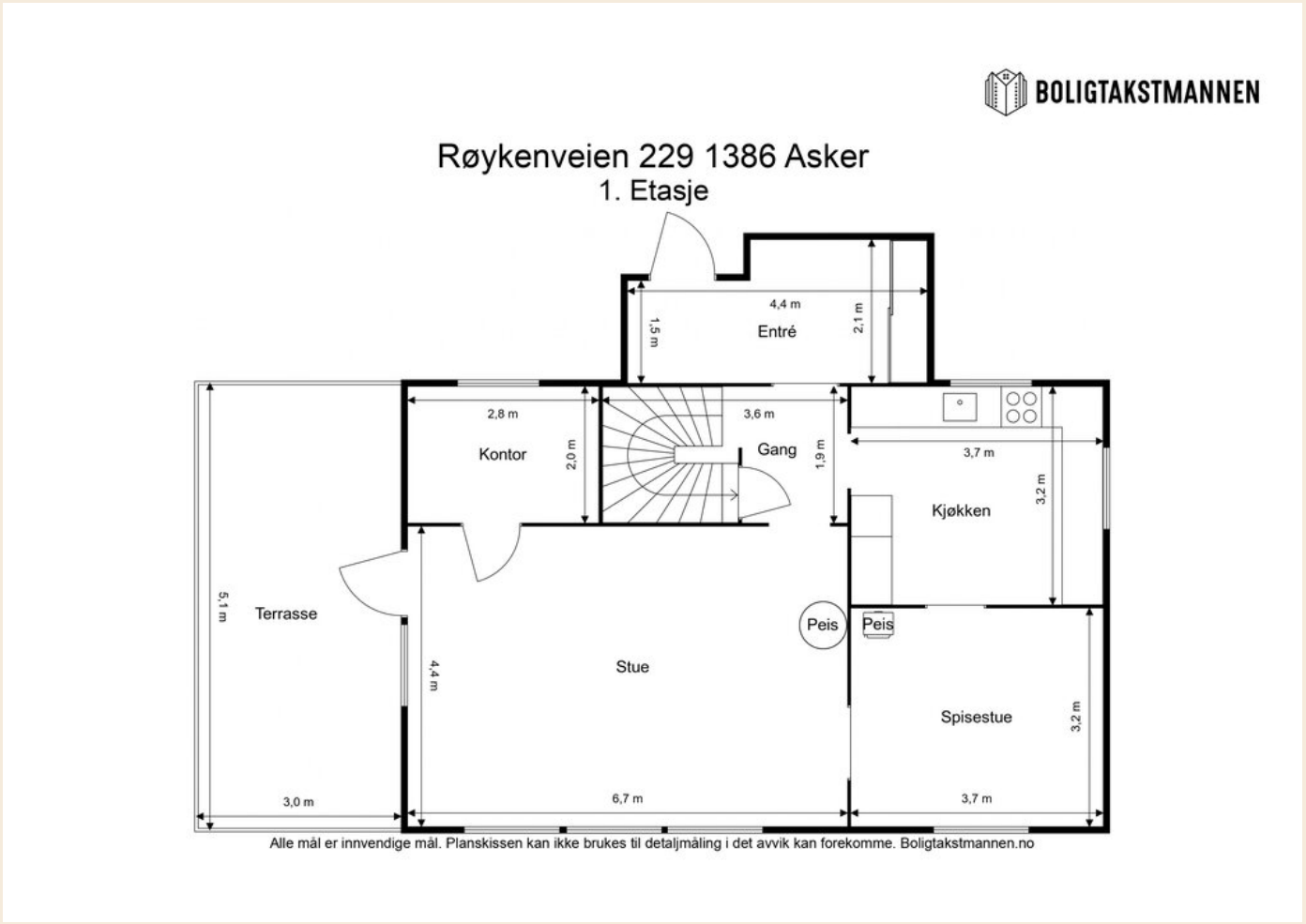
Her får du en innholdsrik og sjarmerende enebolig med god plass til hele familien. Boligen har en hyggelig atmosfære med flere oppholdssoner, og eiendommen byr på en flott, skjermet hage med gode solforhold. Her bor du sentralt på Gullhella, med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon. Nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt, med skiløyper kun ca. 30 meter fra eiendommen.

Høydepunkter:

- Stor tomt
- 4 soverom samlet i 2. etasje
- Eget kontor i 1. etasje
- Kjøkken fra 2015
- Peis, vedovn og varmepumpe
- Syd-vestvendt terrasse på ca. 15 kvm
- Overbygd utestue på ca. 13 kvm
- Dobbelgarasje på ca. 30 kvm
- Ca. 10 min gange til Gullhella stasjon
- Ca. 5 min kjøring til Asker sentrum

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm







































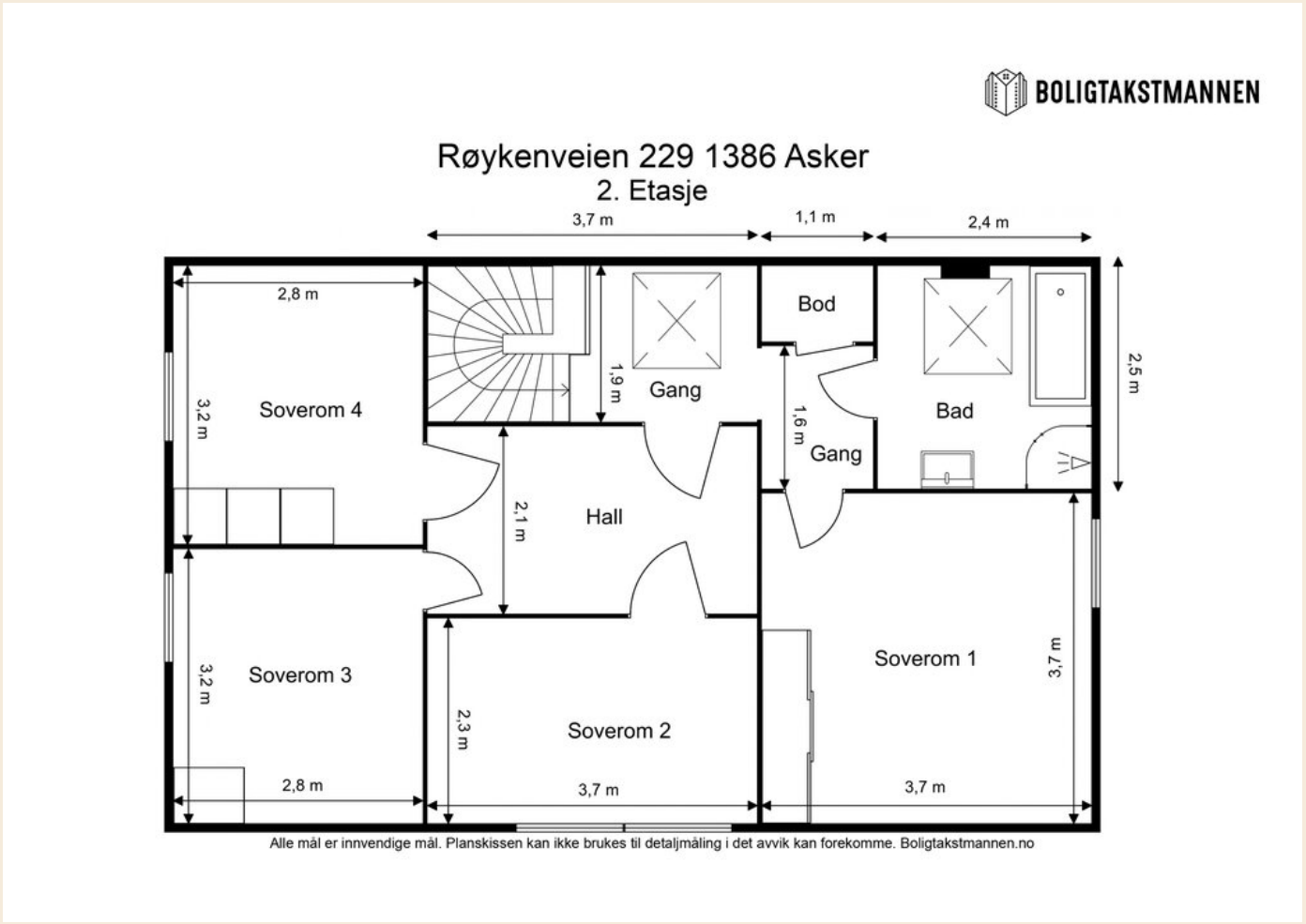






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm







































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0214/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Røykenveien 229, 1386 ASKER
Gnr 62, bnr 2 i Asker kommune

Selgere
Kristin Viker-Matheson
Jacob Fredrik Matheson

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 448 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 468 040,- (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
1921

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 139 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 169 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue og kontor.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 15 kvm. Syd-vestvendt terrasse med tilgang fra stuen.
TBA: 26 kvm. Steinbelagt terrasse ved inngangspartiet.
TBA: 13 kvm. Frittstående overbygget uteplass.

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, baderom, bod, hall og 4 soverom.
Total BRA: 61 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Frittstående dobbel garasje.
Total BRA: 30 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 25.09.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:
Boligen har arealer som ikke inngår i oppgitt bruksareal (BRA) grunnet lav himlingshøyde. Dette gjelder ca. 5 kvm i 2. etasje og hele kjelleren på ca. 33 kvm. Samlet utgjør dette ca. 38 kvm ALH.

Arealene er ikke måleverdige etter gjeldende måleregler, da himlingshøyden er under 1,90 meter. Kjelleren

benyttes i dag blant annet til bad, vaskerom, hobbyrom og oppbevaring. Rommene i kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré/gang:
Boligen ønsker velkommen med en hyggelig entré med god plass til yttertøy og sko. Entréen har gulvbelegg med gulvvarme, malt panel på veggene og en skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her er det også installert varmepumpe som bidrar til en behagelig innetemperatur.

Videre leder gangen inn til boligens øvrige rom i 1. etasje, med trappeforbindelse til både 2. etasje og kjelleren. Lyse panelvegger og en gjennomført stil gir et hyggelig førsteinntrykk.

Stue og spisestue:
Boligen har en stor og hyggelig stue med god plass til både sofagruppe og øvrig møblering. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, mens parkettgulv og malte vegger i tidsriktige farger skaper en lun og behagelig atmosfære. Stuen har en fin utforming med flere naturlige møbleringssoner, og den plassbygde peisen gir både god varme og ekstra hygge på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til den sydvestvendte terrassen, som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

I tilknytning til stuen ligger en egen, hyggelig spisestue med god plass til et stort spisebord hvor familie og venner kan samles. Herfra har man et flott utsyn mot de grønne omgivelsene gjennom det store vinduet. Spisestuen har parkett på gulvet, malte vegger og en egen vedovn som bidrar til en lun atmosfære. Den åpne forbindelsen mellom rommene gir en god sammenheng mellom stue og spisestue, samtidig som de fremstår som to separate oppholdssoner.

Kontor:
Deler av den opprinnelige stuen er avdelt og innredet som et hyggelig kontor. Rommet har parkett på gulvet, malte vegger og nedsenket himling med downlights. Her er det god plass til skrivebord og oppbevaring.

Kjøkken:
Boligen har et pent og tidløst kjøkken fra 2015, med hvite profilerte fronter som står fint til de grønne veggene og det lyse laminatgulvet. Kjøkkenet har en praktisk U-formet innredning med rikelig skap- og skuffeplass, samt gode arbeidsflater som gjør matlagingen enkel og oversiktlig.

Innredningen har laminatbenkeplate, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og hvite fliser mellom benkeplate og overskap. Det er belysning under overskapene og integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Takstmann anbefaler montering av komfyrvakt og automatisk vannstopper (Aquastop).

Soverom:
Boligens fire soverom ligger samlet i 2. etasje, med adkomst fra gang og hall. Gangen har laminatgulv, malte panelvegger og tilgang til en praktisk bod. Her er også sikringsskapet plassert. Hallen gir adkomst til tre av soverommene og har garderobeskap samt takluke med tilgang til kryploft.

Soverommene har alle parkett på gulvet og malte vegger, med gode innredningsmuligheter etter behov. Hovedsoverommet har god garderobeplass med både skyvedørsgarderobe og garderobeskap. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Tre av soverommene har panelovner.

Hallen og ett av soverommene er etablert i det som opprinnelig var en loftstue.

Baderom
Badet i 2. etasje har flislagt gulv, mørke våtromsplater på veggene og hvitt panel i skråhimlingen. Et stort takvindu sørger for godt med naturlig lys. Badet er innredet med servantskap med dobbel servant, speilskap med belysning, gulvmontert toalett, badekar og separat dusjkabinett. Her er det også varmekabler i gulvet som gir behagelig komfort. Våtromsplatene på veggene ble montert i 2013.

Kjeller:
Kjelleren inneholder flere disponible rom som i dag benyttes som gang, bad, vaskerom og hobbyrom. Ingen av rommene er godkjent for varig opphold, og arealene er heller ikke måleverdige som bruksareal (BRA) grunnet lav takhøyde.

Badet har flislagt gulv og malte vegger, og er innredet med servant, speilskap med belysning, toalett og dusjsone med forheng. Rommet har også panelovn. Vaskerommet har malt betonggulv, malte vegger og himling, samt opplegg for vaskemaskin og vaskekum i stål. Gang og hobbyrom har støpte gulv og malte overflater.

Oppbevaring:
Eiendommen har gode oppbevaringsmuligheter med to utvendige boder som egner seg godt til lagring av hageredskaper, ved og annet utstyr. Det er også oppbevaringsplass under verandaen. I tillegg finnes lagringsmuligheter på loftet og i kjelleren, som gir ekstra plass til sesongutstyr og øvrige eiendeler.

Parkering
Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje på ca. 30 kvm med god plass til to biler. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Malt boligens kortsider.

2025:
- Malt boligens langsider.
- Gulv og dusjsone på bad i kjeller er behandlet med vanntett maling (2025–2026).

2020:
- Utbedret lekkasje i taket over inngangspartiet med blant annet ny takpapp.
- Opprinnelige takstein ble lagt tilbake.

2015:
- Installert nytt kjøkken og lagt nytt gulv på kjøkkenet.

2014:
- Inngjerdet tomten.

2013:
- Montert våtromsplater på veggene på badet i 2. etasje.
- Delt opprinnelig stue i 2. etasje til et ekstra soverom og hall.

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, ufaglært.
Arbeid som er utført: Byttet panel på veggene og vask.

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, ufaglært.
Arbeid som er utført: Lagt ny takpapp over inngangsparti.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering ved påbygg inngangsparti.

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: Oppgradert ledningsnett på kjøkkenet, da det ble pusset opp 2015. Oppgraderte diverse stikkontakter etter Elvia kontroll Borgen elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Elvia 2023.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygg i 2020.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Oljetank i hagen vil bli fjernet før salg.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Satt opp gjerder rundt eiendommen.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: Mulig noe fuktighet i det innerste rommet i kjelleren. Har fuktighetsoppsamler i rommet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Sprekk i bakvegg garasje.

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: Mus på loftet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Dårlig tak på utebod.

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? Oppmåling i tidligere salgsoppgave. Usikker på årstall.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja.
Beskriv: Felles oppkjørsel med naboen. Vi eier veien, naboen har bruksrett.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.
Beskriv: Nedgravd tank i hagen. Aldri vært brukt av oss.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen? Nei.
Eventuell kommentar: Har ikke hørt noe fra kommunen ang tanken.

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 i den opprinnelige delen fra 1921 er oppført i naturstein (granitt) og i tilbygg er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass.

Frittstående dobbel garasje med garasjeporter i malt tre. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Sprekker etter tele/forskyvninger i lecavegger mot vest og mot nord (baksiden av garasjen). Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med malt stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.

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: 10
TG-2: 17
TG-3: 3
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG-3:
- Forstøtningsmurer: Det er registrert sprekker, skader og skjevheter i støttemurene ved garasjen og mellom hagen og den steinbelagte uteplassen. Avvikene kan indikere redusert stabilitet. Murene må utbedres for å hindre fare for sammenbrudd.
Kostnadsestimat: kr 20 000–100 000,-

- Terrengforhold: Terrenget rundt boligen er flatt eller heller inn mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning. Det anbefales terrengjustering for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen og bedre bortledning av overflatevann.
Kostnadsestimat: kr 20 000–100 000,-

- Garasje: Det er registrert skader og sprekker i Leca-veggene mot vest og nord, trolig som følge av telepåvirkning og forskyvninger. Det anbefales å grave rundt deler av garasjen for å undersøke fundamenteringen og gjennomføre nødvendige utbedringer. Omfanget må vurderes nærmere når konstruksjonen er frilagt.
Kostnadsestimat: kr 20 000–100 000,-

Følgende er kommentert med TG-2:
- Fuktsikring og drenering: Dreneringen er ikke opplyst utbedret siden byggeåret. Det er registrert forhøyede fuktverdier og salt-/kalkutslag. Ny drenering og utvendig fuktsikring anbefales.
- Rom under terreng: Det er målt forhøyede fuktverdier og registrert salt-/kalkutslag i kjelleren. Forholdet antas å ha sammenheng med manglende drenering.
- Vinduer og dører: Flere vinduer er fra 1978 og 1983 og har værslitte karmer, malingsavskalling og avvik ved beslag. Vedlikehold og utskifting av eldre vinduer må påregnes.
- Yttervegg og fasade: Det er registrert stedvis mangelfull lufting bak kledningen, noe som kan øke risikoen for fuktskader.
- Renner og nedløp: Takrenner og nedløp er fra ca. 1980 og har passert forventet brukstid. Utskifting må påregnes.
- Skorstein over tak: Eldre teglsteinspipe med begrensede inspeksjonsmuligheter. Det er registrert tegn til tidligere lekkasje ved pipeløpet på loftet.
- Takkonstruksjon og loft: Begrenset lufting, eldre fuktskader og spor etter skadedyr og treskadeinsekter. Enkelte konstruksjonsdeler ved pipeløpet bør forsterkes eller skiftes.
- Taktekking: Taksteinen er slitt og mosegrodd og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Innvendig trapp: Rekkverket er lavere enn dagens krav, og kjellertrappen er bratt og mangler rekkverk.
- Avløpsrør: Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Vannledninger: Vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er opplyst om og registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.
- Varmesentral: Varmepumpen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Service er ikke dokumentert.
- Varmtvannsbereder: Berederen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Baderom, overflate gulv: Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
- Baderom, membran, tettesjikt og sluk: Det er registrert flere avvik, blant annet mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer, manglende bunnlist under våtromsplater og usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon og alder.
- Baderom, dokumentasjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktet.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Krypkjeller: Det er trolig etablert en krypkjeller under boligens inngangsparti, men denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende adkomst. Tilstanden er derfor ukjent, og nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skader og utbedringsbehov.

Takstmann informerer også om følgende forhold:
- Innvendige trapper: Rekkverket i 2. etasje er målt til ca. 79 cm og tilfredsstiller ikke dagens høydekrav. Det mangler håndløper langs veggen. Oppgradering anbefales, men er ikke påkrevd. Innvendig kjellertrapp mangler rekkverk, som må monteres.
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på deler av taket hvor mennesker og dyr ferdes. Dette medfører økt risiko for person- og materielle skader ved snø- og isras. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i entré i 1. etasje.
- Gulvvarme i entré i 1. etasje.
- Kamin/vedovn i spisestue.
- Plassbygd peis i stue.
- Varmekabler på bad i 2. etasje.
- Panelovner på tre soverom i 2. etasje.
- Panelovn på bad i kjeller.

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

Nedgravd oljetank
Selger opplyser at oljetank på eiendommen blir fjernet før salg.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å benytte mineralolje til oppvarming av bygninger.

Reglene for håndtering av nedgravde oljetanker avhenger blant annet av tankens størrelse og gjeldende kommunale bestemmelser. Eier er ansvarlig for at tanken ikke medfører forurensning. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til tanken, herunder eventuelle kostnader til undersøkelser, tømming, sikring, fjerning og eventuell opprydding ved forurensning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 024,-pr. 2025

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 12 186,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 398,- pr mnd.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: kr 500,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 801 338,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 205 353,- 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
Gjensidige
Polisenr: 94179949

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 067 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en flott, opparbeidet og inngjerdet hage med grønne plenarealer og flere hyggelige uteplasser. Her er det god plass til både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 15 kvm, med god plass til utemøbler og markise som gir behagelig skjerming på solrike dager. Ved inngangspartiet finner du en steinbelagt uteplass på ca. 26 kvm, med gode muligheter for å innrede med spisegruppe og sittemøbler.

I hagen er det også etablert en frittstående, overbygd uteplass på ca. 13 kvm, med vegger og tak i trekonstruksjon. Dette gir en lun og skjermet oppholdsplass hvor man kan nyte utelivet også på dager med mindre godt vær.

Hagen byr på gode utfoldelsesmuligheter for både store og små, og de ulike uteplassene gir fine rammer for å nyte dagene utendørs. I tillegg finnes en frittstående bod med plass til oppbevaring av blant annet ved og hageredskaper.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Røykenveien 229 har en sentral beliggenhet på Gullhella i Asker, med kort vei til både natur, fritidsaktiviteter og daglige servicetilbud. Eiendommen ligger langs Røykenveien og har en hyggelig hage med flere fine uteområder. Her bor du med nærhet til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon. REMA 1000 Gullhella ligger i nærområdet og gjør de daglige innkjøpene enkle.

For den tur- og friluftsinteresserte byr området på flotte muligheter året rundt. Om vinteren kjøres det opp skiløyper på jordene i nærområdet, med et løypenett som strekker seg fra Østenstad til Bødalen. Skiløypene ligger kun ca. 30 meter fra eiendommen, noe som gjør det enkelt å komme seg ut på ski. I området finnes også et skianlegg med snøproduksjon, organiserte skitreninger og skikurs for de minste. Vardåsen skisenter med alpinbakke og heis ligger også innen kort rekkevidde.

Resten av året er det gode muligheter for både gå- og sykkelturer. Vardåsen byr på flotte turstier og naturopplevelser, mens Vollen og Blakstadbukta er populære utfartssteder langs fjorden. Det er også fine sykkelruter mot blant annet Heggedal, Dikemark, Borgen og Gullhella.

Asker sentrum ligger ca. 5 minutters kjøretur fra eiendommen og byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Her finner du blant annet Trekanten kjøpesenter, hyggelige kafeer, restauranter og spesialbutikker. Sentrum har også et godt tilbud av kultur- og fritidsaktiviteter.

Fra eiendommen er det ca. 10 minutters gange til Gullhella stasjon, med togforbindelse mot Oslo og Spikkestad. Det er også bussforbindelse langs Røykenveien. Asker stasjon er et sentralt kollektivknutepunkt med hyppige togavganger mot blant annet Oslo og Drammen, noe som gjør beliggenheten praktisk også for pendlere.

SELGER FORTELLER
Boligen har en hjemmekoselig atmosfære og byr på god plass til hele familien, med mange soverom og et eget rom som kan benyttes som kontor. Uteområdet med hage og hyggelig utestue har vært spesielt verdsatt. Eiendommen ligger privat og skjermet til, med lite innsyn og tilnærmet ingen gjenboere. Nabolaget oppleves som stille og fredelig, med rolige naboer.

Området kombinerer landlige omgivelser med nærhet til daglige servicetilbud som butikk, skole og barnehage. Samtidig er det kort vei til Asker sentrum. Nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med Vardåsen, Vollen og Blakstadbukta som populære turmål. Det er også fine sykkelmuligheter mot Heggedal, Dikemark, Borgen og Gullhella. Om vinteren er det skiløyper kun ca. 30 meter fra boligen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
As Barnas Hus Gullhella
Espira Gullhella barnehage
Østenstad menighetsbarnehage

Blakstad skole (1-7 kl.)
Hovedgården 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 verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for da eiendommen ble oppført i kommunens arkiver. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Dette er vanlig på boliger fra denne tiden. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig + riving garasje, datert 15.11.2000.

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 25.01.2000. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk.
- 1. etasje: Deler av den opprinnelige stuen er avdelt og innredet som et eget kontor.
- 2. etasje: Den opprinnelige loftstuen er delt opp og innredet som et ekstra soverom og hall. Endringen ble utført i 2013.

Kjelleren er innredet med blant annet bad, vaskerom og hobbyrom. Ingen av rommene er godkjent for varig opphold. Innredningen til slik bruk er ikke omsøkt som bruksendring eller godkjent av kommunen. Grunnet lav takhøyde er kjelleren heller ikke måleverdig og inngår derfor ikke i boligens bruksareal (BRA). Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat innkjørsel som deles med naboeiendommen. Nabo har bruksrett til innkjørselen, og det foreligger en tinglyst erklæring fra 1979 om felles adkomst og vedlikeholdsansvar. Erklæringen inneholder også bestemmelser om eventuell fremtidig omlegging av adkomsten.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er delvis regulert gjennom reguleringsplan «Del av Røykenveien – Ulfs vei – Eidkrysset» (plan-ID 0220153B), vedtatt 24.12.1986. Av eiendommens totale areal på 1 068 kvm er 61 kvm regulert til kjørevei. Resterende del på 1 007 kvm er uregulert, og kommuneplanens bestemmelser gjelder.

I henhold til kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023, er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområde #8 – Nullvekst nord, med bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Det pågår arbeid med ny kommuneplanens arealdel for Asker 2027–2039, som per 07.09.2026 har status som planforslag.

Eiendommen ligger delvis innenfor gul og rød støysone som følge av veitrafikk fra Røykenveien.

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.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:
03.06.1921 - Dokumentnr: 16 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse

06.02.1939 - Dokumentnr: 12 - Elektriske kraftlinjer

08.08.1973 - Dokumentnr: 11392 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring som blant annet omhandler tilpasning av eiendomsgrenser ved fremtidig regulering, samt mulig omlegging av felles adkomst fra Røykenveien for eiers regning. Erklæringen inneholder også bestemmelser om forholdsmessig dekning av kostnader til regulering og opparbeidelse av fellesarealer, samt begrensninger for bebyggelse på den utskilte tomten.

08.08.1973 - Dokumentnr: 11393 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring som omhandler tilpasning av eiendomsgrenser ved fremtidig regulering, samt mulig omlegging av felles adkomst fra Røykenveien dersom kommunen krever dette. Kostnader ved eventuell omlegging av adkomsten og opparbeidelse av fellesarealer skal dekkes av berørte eiendommer.

16.10.1973 - Dokumentnr: 15036 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense langs off. veg.
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring med vilkår knyttet til dispensasjon fra byggegrensen mot Røykenveien. Erklæringen innebærer blant annet begrensninger i bruk og bebyggelse nær veien, samt begrenset rett til erstatning for ulemper fra veitrafikk og veiarbeid. Videre omhandles mulig omlegging av felles adkomst for eiers regning, tilpasning av eiendomsgrenser ved fremtidig regulering og kostnadsdeling ved opparbeidelse av fellesarealer.

17.10.1973 - Dokumentnr: 15131 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring vedrørende private felles vann- og avløpsledninger. Erklæringen innebærer felles ansvar for vedlikehold og reparasjoner, samt rett for tilknyttede eiendommer til å ha ledninger liggende på eiendommen og utføre nødvendig ettersyn og reparasjoner. Kommunen har også rett til å stenge vanntilførselen ved behov.

07.11.1973 - Dokumentnr: 16747 - Bestemmelse om vannledn.
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring vedrørende tillatelse til å legge vannledning under Røykenveien. Erklæringen innebærer at eier er ansvarlig for eventuelle skader som følge av ledningsanlegget, og må bekoste nødvendig omlegging eller fjerning av ledningen dersom veimyndighetene krever dette.

23.04.1975 - Dokumentnr: 5890 - Bestemmelse om kloakkledn
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring om felles privat avløpsledning for fire eiendommer, hvor hver eiendom har en eierandel på 1/4. Ytterligere tilknytning krever samtykke fra samtlige eiere. Erklæringen regulerer også ansvarsfordelingen ved vedlikehold og reparasjoner, herunder at eiendommene gnr. 62 bnr. 2 og 9 har ansvar for kostnader knyttet til sin felles pumpeledning.

26.09.1979 - Dokumentnr: 18680 - Erklæring/avtale
Felles spillvannsledn. med bnr. 9.
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring om felles spillvannsledning for gnr. 62 bnr. 2 og 9, samt pumpeanlegg og septiktank på gnr. 62 bnr. 2. Eiendommene har felles ansvar for vedlikehold, mens gnr. 62 bnr. 9 skal dekke kostnader til tømming av septiktanken og gnr. 62 bnr. 2 skal dekke strømutgifter til pumpen.

26.09.1979 - Dokumentnr: 18681 - Erklæring/avtale
Vedr. felles avkjørsel med bnr. 9.
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring mellom gnr. 62 bnr. 2 og gnr. 62 bnr. 9. Eiendommene har felles avkjørsel til Røykenveien over gnr. 62 bnr. 2. Vedlikehold og reparasjon av veien deles mellom de to eiendommene, med mindre skaden er forvoldt av én av partene. Hvis eier av gnr. 62 bnr. 2 krever det, plikter eier av gnr. 62 bnr. 9 å legge om sin adkomst slik at den følger grensen mot gnr. 61 bnr. 17, fram til et brekkpunkt på grensen mellom gnr. 62 bnr. 2 og gnr. 61 bnr. 17. Derfra og ut til Røykenveien skal avkjørselen være som i dag. Erklæringen sier ikke hvem som skal dekke kostnadene ved en slik omlegging.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 62 900,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke - 4 stk kr. 1 160,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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 14. oktober 2026

Ansvarlig megler
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

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.

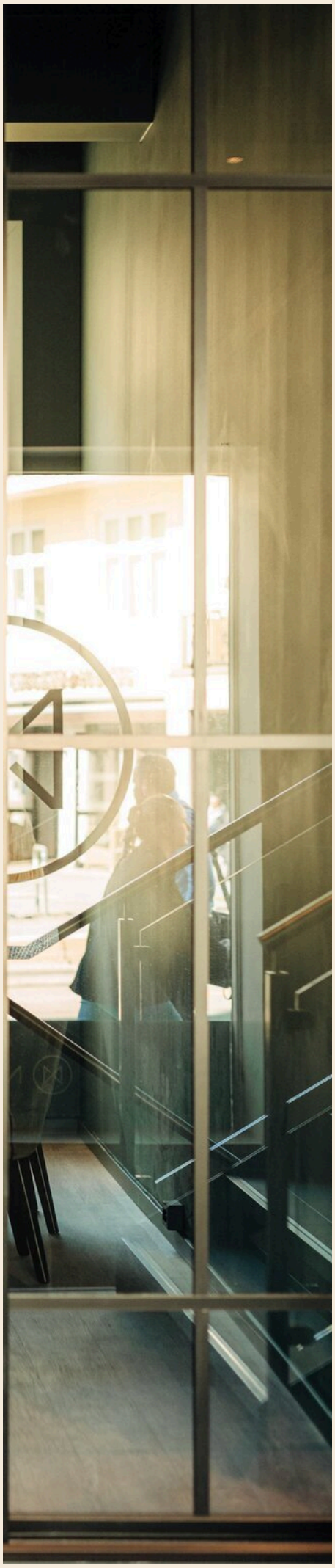
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

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




TREKANTEN
10-21 (9-19)
TREKANTEN

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





Røykenveien 229

Nabolaget Gullhella - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	19 min 1.8 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	4 min 2.4 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	5 min 3 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 261 elever, 14 klasser	5 min 3.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	6 min 3.3 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 3.6 km

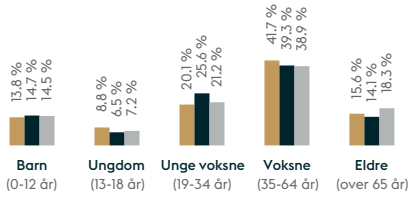
Offentlig transport

Eid Linje 285, 296	1 min 0.1 km
Gullhella stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.6 km
Oslo Gardermoen	58 min

Barnehager

As Barnas Hus Gullhella (1-5 å... 50 barn	7 min 0.6 km
Espira Gullhella barnehage (1-... 101 barn	15 min 1.3 km
Østenstad menighetsbarnehage (... 18 barn	16 min 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullhella	2 100	911
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Gullhella balløkke	7 min
Blakstad skole	12 min
Feel24 Heggedal	5 min
Feel24 Asker Langenga	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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


Blakstad skole


Gullhella

Røykenveien 229
1386 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1921
Enebolig BRA:	139 m^2
Enebolig BRA-i:	139 m^2
Sum alle bygg BRA:	169 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	139 m^2
Rapportdato:	25.9.2026 (Gyldig til 25.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	17	3	1

Supertakst

GNR: 62 BNR: 2

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Røykenveien 229
1386 Asker

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt 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 TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- større sprekker - skjevheter
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
Garasje.	Det er registrert skader og sprekker i Leca-veggene mot vest og nord.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - salt/kalkutsalg på murflater
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - uttørkede kittfalser og malingsavskalling - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Yttervegg og fasade	- manglende lufting bak kledningen
Renner og nedløp	- takrenner og nedløp har passert forventet brukstid.
Skorstein over tak	- eldre teglsteins pipeløp.
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting - fuktskade i himling med nedbrytning av materialer - fuktmerker på innvendig himling - observert spor etter fuktkrevende insekt - observert spor etter skadedyr
Taktekking	- mosegrodd - slitt takstein - bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Innvendig trapp	Rekkverket er lavere enn minste krav. Innvendig kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår som mangler rekkverk.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter
Varmesentral	- ikke dokumentert service på anlegget - varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Baderom. - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
Våtrom: Baderom. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger - det er ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Baderom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	- det er ingen tilgang til krypkjeller.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Opprinnelig stue i 2 etg ble delt i et nytt soverom og en hall. Tiltaket er ikke et søknadspliktig tiltak. Ingen av rom i kjelleren er godkjent til å brukes til varig opphold.

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

Rekkverk ved trapp i 2 etg er målt til ca. 79 cm utført og tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Det mangler håndløper på veggen. Selv om løsningen med manglende håndløper i vegg var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag, men jeg anbefaler likevel det å vurdere oppgradering av rekkverket samt montere håndløper langs veggen for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav. Rekkverk må settes opp for innvendig kjellertrapp.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger i områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.9.2026	**25.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jacob Fredrik Matheson**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Kristin Viker-Matheson**	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. 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:	**Røykenveien 229, 1386 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**62**	Bruksnr:	**2**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1921** - Boligen ble utvidet med to tilbygg i 2000.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren i den opprinnelige delen fra 1921 er oppført i naturstein (granitt) og i tilbygg er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Året nåværende eier overtok boligen. Det ble montert våtromsplater på vegger i baderom i 2 etg. Stuen i 2 etg ble delt i et nytt soverom og hall.	Nei

2014	Tomten ble inngjerdet.	Nei
2017	Nytt kjøkken ble installert og nytt gulv ble lagt til på rommet.	Nei
2020	Lekkasje ved taket til inngangspartiet, som ble utbedret av eieren med bl.a. ny takpapp før de opprinnelige taksteinene ble påmontert.	Nei
2025-2026	I 2025 ble langsidene i boligens fasade malt og i 2026 ble kortsidene malt. Gulvet og dusjsone på baderom i kjelleren ble smurt med vanntett maling.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	139	139	0	0	54
Garasje	30	0	30	0	0
Totalt m²	**169**	**139**	**30**	**0**	**54**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**78**	**78** Entre, gang, kjøkken, spisestue, stue og tv-stue.	**0**	**0**	**54**
2. etasje	**61**	**61** Gang, baderom, bod, hall og 4 soverom.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**139**	**139**	**0**	**0**	**54**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	66	61	5
Kjeller	33	0	33
Totalt m²	**99**	**61**	**38**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**30**	**0**	**30** Frittstående dobbel garasje med garasjeporter i malt tre. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Sprekker etter tele/forskyvninger i lecavegger mot vest og mot nord (baksiden av garasjen). Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med malt stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.	**0**	**0**
Totalt m²	**30**	**0**	**30**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en frittstående bod som brukes til verktøy/ved og en bod under tilbygget som brukes som redskapsbod. Bodene er med lav takhøyde og beregnes ikke som BRA. Kaldloft med tilgang via takluke og skyvestige i hall, som brukes til lagring. Syd-vestvendt terrasse på ca. 15,3 m2 med tilgang fra stuen, steinbelagt terrasse ved inngangspartiet på ca. 26 m2 og frittstående overbygget uteplass på ca. 13,2 m2. Dobbel frittstående garasje på ca. 30,3 m2, flere gjesteparkeringsplasser på egen tomt. Eiet tomt på ca. 1.068 m2.
Rommene i kjelleren og deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-3



Støttemur ved garasjen.



Støttemur ved uteplassene til boligen.

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

Observerte avvik:
- Større sprekker
- Skjevheter

Beskrivelse:
Det er støttemur ved garasjen og mellom hage og den steinbelagt uteplassen ved boligen.

Oppsummering — **TG-3**

Det er registrert støttemur ved garasjen og mellom hage og den steinbelagte uteplassen ved boligen, hvor det er observert synlige sprekker, skader og skjevheter. Slike avvik kan tyde på bevegelse eller manglende stabilitet i konstruksjonen. Uten utbedring er det risiko for at skadene forverres og at murens bæreevne og stabilitet reduseres over tid. Nærmere undersøkelser av årsak anbefales for å fastsette egnede tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Støttemurene må repareres slik at det ikke er fare for sammenbrudd.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har rom og vegger under terreng, og grunnmuren i den opprinnelige delen er oppført i naturstein. Det er ikke opplyst at drenering eller fuktsikring er skiftet eller utbedret etter byggeåret i 1921, noe som innebærer at konstruksjonen har passert forventet levetid. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2. Drenering og fuktsikring med overskredet levetid, kombinert med registrerte symptomer, gir økt risiko for fuktinntrengning og fuktrelaterte skader i konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning. Ved garasjen er det synlig grunnmursplast, men det mangler topplist, noe som anbefales montert.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Grunnmuren fra 1921 er med naturstein (granitt), på tilbygg er grunnmuren av betong.

Type byggegrunn	**Fjell**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmuren fra 1921 er utført i naturstein, mens tilbygget har grunnmur i betong. Boligen er fundamentert på fjell. I den synlige delen av grunnmuren er det registrert enkelte småriss som ikke er gjennomgående. Det ble ikke påvist skader eller skjevheter ved befaringen. Bygningsdelen fremstår i normal og god stand ut fra alder og byggemåte.

6.4 Krypkjeller — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Det er trolig etablert en krypkjeller under inngangspartiet til boligen dog er det ingen tilgang til denne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende adkomst. Det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden. Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avdekke eventuelle skader og mulige kostnader.

6.5 Terrengforhold — TG-3

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

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

Beskrivelse:
Terrenget er flatt eller faller inn mot grunnmuren. Forholdet gir økt vannbelastning mot grunnkonstruksjonen og er vurdert til TG 3 iht. vurderingskriteriene. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet.

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

Oppsummering	TG-3

Terrenget rundt boligen er flatt eller faller inn mot grunnmuren, noe som gir økt vannbelastning mot grunnkonstruksjonen. Forholdet er vurdert til TG 3 i henhold til vurderingskriteriene. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet, men manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader i grunnkonstruksjonen over tid. Bortledning av takvann ble vurdert som tilfredsstillende. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen for å redusere vannbelastningen mot grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.6 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller

Kjelleren fremstår som en grovkjeller, men som er blitt innredet med bl.a. baderom, vaskerom og et rom som nåværende eier bruker som hobbyrom. takhøyden i rommene varierer, men hele kjelleren er ikke målbar BRA-areal iom takhøyden er under 1,90 m.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommene som brukes til bod, baderom, vaskerom og hobbyrom er blitt vedlikeholdt etter behov.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Salt/kalkutsalg på murflater

Beskrivelse:
Det er målt forhøyede fuktverdier i kjelleren, noe som vurderes å ha sammenheng med fraværende drenering.

Oppsummering	TG-2

Kjelleren fremstår som en grovkjeller fra opprinnelig byggeår, men er innredet med blant annet baderom, vaskerom og et hobbyrom. Takhøyden varierer, og hele kjelleren er ikke målbart BRA-areal ettersom takhøyden er under 1,90 m. Rommene er vedlikeholdt etter behov. Det er målt forhøyede fuktverdier i kjelleren, noe som vurderes å ha sammenheng med fraværende drenering. Konstruksjoner mot terreng i eldre boliger uten drenering har normalt begrenset fuktsikring, og forhøyet fukt kan over tid medføre skader på materialer og innredning. Utbedring krever nærmere undersøkelser, og etablering av drenering må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å drenere rundt boligen. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.7 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse, Annet**

Syd-vestvendt terrasse på ca. 15,3 m2 med tilgang fra stuen, steinbelagt terrasse ved inngangspartiet på ca. 26 m2 og frittstående, overbygget uteplass på ca. 13,2 m2. Terrassen og den overbygde uteplassen er med terrassegulv, uteplassen er med vegger og tak i trekonstruksjon. Det er etablert markise på terrassen, og det er utelys og strømkontakter på uteplassene.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**

Terrassen står delvis på påler.

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

Uteplassene blir fortløpende vedlikeholdt etter behov.

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

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en syd-vestvendt terrasse på ca. 15,3 m² med tilgang fra stuen, en steinbelagt terrasse ved inngangspartiet på ca. 26 m² og en frittstående, overbygget uteplass på ca. 13,2 m². Terrassen og den overbygde uteplassen har terrassegulv, og uteplassen er utført med vegger og tak i trekonstruksjon. Det er etablert markise på terrassen, samt utelys og strømkontakter på uteplassene. Terrassen står delvis på påler, og ingen av terrassene er over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og uteplassene vedlikeholdes fortløpende etter behov.

6.8 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Eldre vinduer med uisolerte glass i kjelleren. Malt inngangsdør, innvendige dører med malte dørblader.

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

Vinduene er stemplet 1978 og 1983, vindu på soverom 1 er fra 2021. Eldre vinduer i kjelleren.

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

Observerte avvik:

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling

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

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Beskrivelse:
Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden.

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

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

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

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass i rammer og karmer av tre, hvor flere av vinduene er stemplet 1978 og 1983, mens vindu på soverom 1 er skiftet i 2021. I kjelleren finnes eldre vinduer med uisolerte glass. Det er påvist værslitte karmer samt fukt- eller råteskader, og det er stedvis registrert en liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag, hvor det bør være minimum 6 mm avstand for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Store deler av vinduene er eldre enn 35 år og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning, med økt risiko for redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon og videre nedbrytning av materialer. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes fuktinntrengning og forverring av råteskadene, og det anbefales utskifting av de eldste vinduene samt utbedring av utvendig tetting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon.
Overflatebehandling av enkelte vinduskarmer må påregnes. Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

6.9 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon, Betongkonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Synlig betong, Naturstein**

Gamle delen av boligen er det naturstein, den utvidende delen er med betong. Ellers er det trekonstruksjon med stående kledning.

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

Eieren opplyser at fasadene ble overflatebehandlet på langside i 2025 og påmkortsidene i 2026.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**

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

Observerte avvik:
- Manglende lufting bak kledningen

Beskrivelse:
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført til stedvis redusert lufting.

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

Oppsummering **TG-2**

Boligen fra 1921 har fasader utført i naturstein på den eldste delen, betong på tilbygget og trekonstruksjon med stående kledning for øvrig. Eier opplyser at fasadene er overflatebehandlet på langsidene i 2025 og på kortsidene i 2026. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasader. Bak kledningen er det benyttet klosser som musesperre, noe som stedvis har medført redusert lufting. Redusert lufting kan over tid gi økt fuktbelastning i konstruksjonen og redusert levetid på kledningen dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.

6.10 Renner og nedløp — TG-2

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

Renner og nedløp er ifølge tidligere salgsrapport fra 1980.

Oppsummering **TG-2**

Takrenner og nedløp er ifølge tidligere salgsrapport fra 1980 og har dermed passert forventet brukstid. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen. På grunn av alderen må det likevel påregnes utskifting, og faren for lekkasjer og følgeskader øker etter hvert som materialet eldes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak kreves, men en utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.11 Skorstein over tak — TG-2



Skorstein over tak.

Inspisert fra:	**Takfot**

Pipeløpet er i teglstein, skorstein er helbeslått over tak og det er derfor ikke mulig og inspisere tilstanden over tak.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ikke kontrollert**

Skorstein er ikke inspisert fra tak samtidig som den er helbeslått over tak. Vurderingen er derfor basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. På kaldloftet der pipeløpet er innmurt er det tegn på lekkasje, noe som kan indikere at pipeløpet bør utbedres.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Pipeløpet er i teglstein og skorsteinen er helbeslått over tak. Skorsteinen er kun vurdert fra takfot, og det har ikke vært mulig å inspisere synlige deler over tak. Vurderingen er derfor basert på begrenset visuell kontroll, og skjulte avvik kan ikke utelukkes. På kaldloftet der pipeløpet er innmurt er det registrert tegn på lekkasje, noe som kan indikere at pipeløpet bør utbedres. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fuktinntrenging over tid medføre videre skader på pipeløp og tilstøtende konstruksjoner. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skorstein kunne ikke undersøkes pga den er tildekket, jeg vil anbefale at dekkingen fjernes for kontroll.

6.12 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**

Utvendig inspeksjon	**Via stige**

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

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Beskrivelse:
Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering vurderes å kunne medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade i himling med nedbrytning av materialer
- Fuktmerker på innvendig himling

Beskrivelse:
Loft med adkomst via luke med skyvestige. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade, spesielt er dette synlig ved pipe. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Enkelte takstoler i området rundt pipeløp bør erstattes eller støttes parallelt med nye stolper.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter fuktkrevende insekt
- Observert spor etter skadedyr

Beskrivelse:
Det er registrert tegn til aktivitet fra mus i konstruksjonen. Det er registrert forhold som kan tyde på angrep fra treskadeinsekter, men skadeomfang og aktivitetstidspunkt er ikke avklart.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har kaldt, uinnredet loft med adkomst via luke og skyvestige. Taket er kun observert fra takfot via stige, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og vurderingen av takkonstruksjon og tekking er derfor begrenset. På loftet er det synlige merker etter tidligere fuktskade på undertaket, spesielt ved pipe, men det ble ikke målt fukt i området, og forholdet vurderes som eldre. Enkelte takstoler rundt pipeløpet bør skiftes ut eller avstives med nye stolper. Det er videre registrert tegn til aktivitet fra mus samt forhold som kan tyde på angrep fra treskadeinsekter, men skadeomfang og aktivitetstidspunkt er ikke avklart, og ventileringen av konstruksjonen vurderes som utilstrekkelig eller usikker. Mangelfull lufting og de registrerte forholdene kan uten nærmere undersøkelse og utbedring medføre økt risiko for kondens, oppfukting og svekkelse av konstruksjonen over tid, og det anbefales videre undersøkelse av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonen anbefales rehabilitert eller oppgradert for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon. Utbedringer må sees i sammenheng med taktekking og tilhørende konstruksjoner.

6.13 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**

Taket er tekket med takstein.

Inspisert fra	**Via stige**

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

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

Eldre takstein, ukjent når det ble foretatt utbedringer på taket.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd
- Slitt takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**

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

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

Oppsummering **TG-2**

Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Inspeksjon ble utført fra stige og tilgjengelige adkomstpunkter, da ferdsel på takflaten ikke ble ansett som forsvarlig av hensyn til sikkerheten. Det er registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen, og både taktekking og undertak har nådd en alder som overstiger alderskriteriet for TG 2 etter NS 3600:2025. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer, som ubehandlet kan gi omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2, og det anbefales å planlegge tiltak før lekkasjer oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør undersøke undertak via kaldloft og med stige eller på taket på utsiden med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle lekkasjer fra tak. En slik kontroll med avvik, kan resultere til at f. eks. enkelte takplater må byttes ut eller at taktekking skal vurderes i sin helhet. Det anbefales planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting av tekkingen som følge av alder og slitasje.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
1. etasje
Stue – ca. 6 mm
Kjøkken - ca. 3mm

2. etasje
Gangen – ca. 3 mm
Soverom 1 – ca. 9 mm
Soverom 2 - ca. 7 mm.

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillene i boligen er utført som trebjelkelag, mens kjellergulvet er støpt gulv på grunn. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom i begge etasjer, med registrert høydeforskjell fra ca. 3 mm i kjøkken og gang til ca. 9 mm på soverom 1. Målte avvik er innenfor det som anses akseptabelt for en bolig fra 1921. Det er ikke registrert forhold som tilsier vesentlige avvik for denne bygningsdelen.

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Kamin plassert i spisestuen.



Plassbygd peis plassert i stuen.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 07.10.2019, men siste feiing ble gjennomført 13.09.2023. Asker og Bærum brann og redningsetaten opplyser ellers at "det ligger ingen avvik inne" og at neste feiing er i 2029, mens nytt tilsyn i 2027.

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

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.16 Innvendig trapp — TG-2



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Trappen mangler håndløper langs veggen. Rekkverket er målt til ca. 79 cm. Dagens krav til rekkverks høyde er på minimum 100 cm. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker avgrensing og håndløper. Forholdet bør utbedres ved etablering av håndløper langs veggen og tilpasning/forhøyelse av eksisterende rekkverk til gjeldende krav.

Oppsummering — **TG-2**

Innvendig trapp er fra byggeåret 1921 og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Rekkverket er målt til ca. 79 cm, mot dagens krav om minimum 100 cm. Manglende (i kjellertrappa) eller for lavt rekkverk (i 2 etg) gir økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen, særlig for barn og eldre. Forholdet bør utbedres ved etablering av rekkverk med håndløper i kjellertrappa og forhøyelse av eksisterende rekkverk i 2 etg til gjeldende krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å høyne rekkverket i 2 etg til over 100 cm. Rekkverk anbefales etablert i innvendig kjellertrapp. Denne trappen er en bratt trapp fra byggeår og må benyttes med stor forsiktighet.



Innvendig kjellertrapp er en bratt tre trapp fra byggeår.

6.17 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredningen med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

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

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredningen har hvite profilerte fronter med over- og underskap, lys under overskap og flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri i krom, og det er integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Gulvet er belagt med laminat, og vegger og himling har malte overflater. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg.

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

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk i form av kjøkkenvifte med utblåsning via yttervegg. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.18 Lovlighet / HMS

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

Opprinnelig stue i 2 etg ble delt i et nytt soverom og en hall. Tiltaket er ikke et søknadspliktig tiltak. Ingen av rom i kjelleren er godkjent til å brukes til varig opphold.

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**

Huset er opprinnelig fra 1921. Huset ble i 2000 utvidet med tilbygg mot vest, med utvidelsen av stuen og rom i 2 etg, og ved inngangspartiet. Samme år ble den gamle garasje fjernet og ny garasje ble oppført. Det foreligger ferdigattest for tilbygg samt riving og ny oppføring av garasje datert 15.11.2000.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Ingen rom i kjelleren oppfyller krav til varig opphold. Byggteknisk forskrift (TEK17) inneholder en rekke bestemmelser og krav for at et rom skal være godkjent for varig opphold.

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

Rekkverk ved trapp i 2 etg er målt til ca. 79 cm utført og tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Det mangler håndløper på veggen. Selv om løsningen med manglende håndløper i vegg var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag, men jeg anbefaler likevel det å vurdere oppgradering av rekkverket samt montere håndløper langs veggen for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav. Rekkverk må settes opp for innvendig kjellertrapp.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger i områder rundt boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

6.19 Avløpsrør — TG-2



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

Deler av innvendige avløpsrør er blitt skiftet etter byggeår, i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.

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

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

Oppsummering — **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast. Deler av de innvendige avløpsrørene er skiftet etter byggeår i forbindelse med renovering av bad og kjøkken. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Enkelte av avløpsrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og bygningsdelen gis derfor tilstandsgrad 2. Med økende alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

TG-2



Hovedstoppekran er plassert i vaskerom i kjelleren.

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Hovedstoppekran av av eldre type, men ble testet og den fungerer som tiltenkt.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Vannledningene er utført i kobber og delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Hovedstoppekran er av eldre type, men ble testet og fungerer som tiltenkt, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller manglende isolering av synlige rør. Deler av anlegget har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eldre vannrør har økende risiko for lekkasjer og driftsproblemer, og det må påregnes utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre vannrør som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å skifte vannrør ved baderoms/kjøkken renovering. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.21 Elektrisk

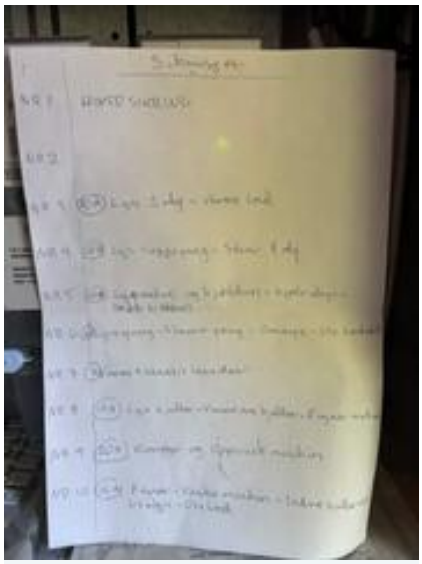


Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 2 etg.

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 kontroll av det lokale el tilsyn ELVIA I 2023.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
Det er ved gjennomført tilsyn registrert følgende avvik: flere feil ved anlegget, bl.a. flere stikkontakter uten jording.	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**
Samtlige avvik ble utbedret av selskapet Borgen Elektrikse as 20.02.2023.	

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsynet (ELVIA) i 2023. Ved tilsynet ble det registrert flere avvik ved anlegget, blant annet flere stikkontakter uten jording. Samtlige avvik er dokumentert utbedret av elektriker den 20.02.2023.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.22 Oljetank — TG-1

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — TG-1

Eieren har dokumentert at oljetanken ble fjernet i 2026.

6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

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

Eieren opplyser at det er observert mus på loftet om vinteren.

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

Oppsummering — TG-2

Eieren opplyser at det er observert mus på loftet om vinteren. Det ble ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter under befaringen. Basert på eiers opplysninger er tilstandsgraden satt til TG2. Mus kan gjøre skade på isolasjon, elektriske installasjoner og bygningsmaterialer dersom forholdet ikke følges opp med tetting av innganger og eventuell bekjempelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.

6.24 Varmesentral TG-2



Varmepumpe montert i entre/gang.

Type anlegg	**Varmepumpe**

Det er montert en varmepumpe i entre.

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

Observerte avvik:
- Ikke dokumentert service på anlegget

Beskrivelse:
Eieren opplyser at varmepumpe var installert før de overtok boligen.

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

Oppsummering **TG-2**

Boligen er utstyrt med en varmepumpe som ifølge eier var installert før overtakelse. Det er ikke dokumentert gjennomført service på anlegget, og varmepumpen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Manglende service og anleggets alder innebærer at det må påregnes vedlikeholdsbehov og risiko for redusert funksjon eller behov for utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I tillegg til utskiftning av filter og rens anbefaler de fleste produsenter profesjonell service på varmepumpen hvert 2. til 3. år. Bor man i et område med mye svevestøv, har husdyr, eller bruker varmepumpen veldig mye til både oppvarming og kjøling, kan det lønne seg med service hvert år.

6.25 Varmtvannsbereder TG-2



Eldre varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjelleren.

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**Ukjent**
Størrelse	**142,5 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Berederen er av type Evalet, trolig fra 1970- og 1980-tallet.

Oppsummering	TG-2

Varmtvannsbereder på 142,5 liter er plassert på gulv i vaskerom. Berederens alder er ukjent, og det er derfor usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved befaringen. Erfaringsmessig har varmtvannsberedere en begrenset levetid, og eldre beredere har økt risiko for lekkasje som kan medføre vannskader. Snarlig utskiftning bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.26 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, supplert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men er i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen ut over det aldersmessige.

6.27 Våtrom: Baderom. TG-2



Baderomssluk plassert under dusjkabinett.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert servantskap med dobbelt nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, gulvmontert klosett, badekar og dusjkabinett. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eieren opplyser at det lagt nye våtromsplater på vegg i 2014. Rommet er blitt oppgradert siden byggeår, men ukjent når. Aktuell byggeforskrift er trolig tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

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

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderommet har veggoverflater av baderomsplater. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone. Det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Veggoverflatene fremstår i normal og forventet stand.

Overflate gulv



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom 1.



Avløp fra badekar er direkte ført i gulv.

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

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er installert badekar og dusjkabinett på rommet slik at fall på dette punktet ikke er gjeldende så lenge man dusjer i en av disse. Det er ellers registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flislagt overflate. Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i området som regnes som dusjsonen, hvor fallforholdene er svakere enn anbefalt. Dette kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet. Det ble ikke påvist riss, sprekker i fuger, bom bak flis eller tegn på fukt-, sopp- eller råteskader.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet, Synlig tettesjikt (Baderomsplater på vegg)**

Det er ikke mulig å konstatere eventuell membranering av gulv på våtrommet.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger
- Det er ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Rørgjennomføringene på gulv er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Tettsjikt/membran antas å være etablert i perioden 1997-2010. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet.

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

Tettesjiktet består av synlige baderomsplater på vegg, og eventuell membranering av gulvet lot seg ikke konstatere ved befaringen. Det er påvist avvik på kravet til høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, hvor kravet om minimum 25 mm ikke er tilfredsstilt. Rørgjennomføringene i gulvet er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter. Tettesjiktet antas etablert i perioden 1997–2010 og har nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet, selv om det ikke ble registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Sluk av plast har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2, og dersom forholdene ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Til dusjing er det kun bruk av badekar eller tett dusjkabinett (og dermed ikke direkte på gulv) som anbefales.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett, Badekar**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Eldre sanitærutstyr, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med gulvmontert servant, klosett og badekar. Utstyret er av eldre dato, men det er ikke registrert skader, og innredning og utstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Rommet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen fremstår som fungerende på befaringstidspunktet.

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

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

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

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

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot våtsonen på baderommet, samt utført fuktsøk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Målingene ble utført med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble ikke registrert skadelig fukt eller skader ved hulltakingen. Registreringen gjelder området der hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon? **Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er korrekt utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og risiko for skjulte feil som ikke lar seg bekrefte gjennom visuell kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.28 Garasje. TG-3

Beskrivelse

Garasjen ble opprinnelig oppført i 1981, men ble revet og bygd på nytt i 2000.

Observasjon:
Grunnmuren i den frittstående garasjen er utført i betong og Leca-blokker. Veggkonstruksjonen er oppført i Leca og tre, og er utvendig kledd med puss og stående panel. Det er registrert skader og sprekker i Leca-veggene mot vest og nord, dvs i garasjens bakside.

Årsak:
Skadene og sprekkdannelsene vurderes å ha sammenheng med telepåvirkning og forskyvninger i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:
Forholdet vurderes til TG3 og må utbedres. Det anbefales at det graves rundt de aktuelle delene av garasjen for å få tilgang til grunnmur og fundamentering. Det må deretter gjennomføres nødvendige tiltak for å ivareta og sikre bygningens konstruksjonsmessige forhold. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes nærmere etter at konstruksjonen er frilagt.

Er det registrert avvik? **Ja**

Det er registrert skader og sprekker i Leca-veggene mot vest og nord.

Oppsummering	TG-3
Den frittstående garasjen har grunnmur i betong og Leca-blokker, og veggkonstruksjon i Leca og tre, utvendig kledd med puss og stående panel. Det er registrert skader og sprekker i Leca-veggene mot vest og nord, det vil si på garasjens bakside. Skadene og sprekkdannelsene vurderes å ha sammenheng med telepåvirkning og forskyvninger i konstruksjonen. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 3 og må utbedres. Det anbefales at det graves rundt de aktuelle delene av garasjen for å få tilgang til grunnmur og fundamentering, og at det deretter gjennomføres nødvendige tiltak for å sikre konstruksjonen. Uten utbedring er det risiko for at skadene og forskyvningene forverres og svekker konstruksjonens stabilitet ytterligere; omfanget av nødvendige tiltak må vurderes nærmere etter at konstruksjonen er frilagt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forholdet vurderes til tilstandsgrad 3 og må utbedres.	
Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.29 Rom i kjelleren.

Beskrivelse

Ingen rom i kjelleren er godkjent til varig opphold og er heller ikke målbare som bruksareal (BRA) pga lav takhøyde. Rommene benyttes i dag som gang, baderom, vaskerom og hobbyrom.

1. Baderom: Badet har flislagte overflater på gulv og malte vegger. Det er etablert servant, veggskap med speildører og lys over, klosett og dusjsone med forhenget. Panelovn.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

2. Vaskerom: Vaskerom med opplegg vaskemaskin og vaskekum i stål. Malt støpt gulv og malte overflater vegger. Malt murpuss i himling. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Gang og hobbyrom er med støpte gulv og malte vegger og himling.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

1. etasje



2. etasje



8. Vedlegg

8.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jacob Fredrik Matheson	9578-5999-4-2081344	2026-10-13 17:51:18
Kristin Viker-Matheson	9578-5997-4-1294956	2026-10-13 17:42:18

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
13. okt. 2026

Oppdragsnummer
33-0214/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Røykenveien 229, 1386 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kristin Viker-Matheson, Jacob Fredrik Matheson

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. september 2013

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, privat forsikring
Polisenummer: 94179949
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet panel på veggene og vask

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

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe med slukene

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt ny takpapp over inngangsparti

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering ved påbygg inngangsparti

---

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: Oppgradert ledningsnett på kjøkkenet, da det ble pusset opp 2015 Oppgraderte diverse stikkontakter etter Elvia kontroll Borgen elektriske

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia 2023

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygg i 2020

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oljetank i hagen vil bli fjernet før salg

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt opp gjerder rundt eiendommen.

---

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)

Ja

Beskriv: Mulig noe fuktighet i det innerste rommet i kjelleren. Har fuktighetsoppsamler i rommet

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i bakvegg garasje

---

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: Mus på loftet

---

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: Dårlig tak på utebod

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? Oppmåling i tidligere salgsoppgave Usikker på årstall

---

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?

Ja

Beskriv: Felles oppkjørsel med naboen. Vi eier veien, naboen har bruksrett

---

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?

Ja

Beskriv: Nedgravd tank i hagen. Aldri vært brukt av oss

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke hørt noe fra kommunen ang tanken

---

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: 33-0214/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristin Viker-Matheson	**2026-10-13**	**Jacob Fredrik Matheson**	**2026-10-13**

Identifikasjon

bankID Kristin Viker-Matheson

Identifikasjon

bankID Jacob Fredrik Matheson

Signicat

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



Adresse **Røykenveien 229, 1386 ASKER**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368815**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149882014**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **287,42**

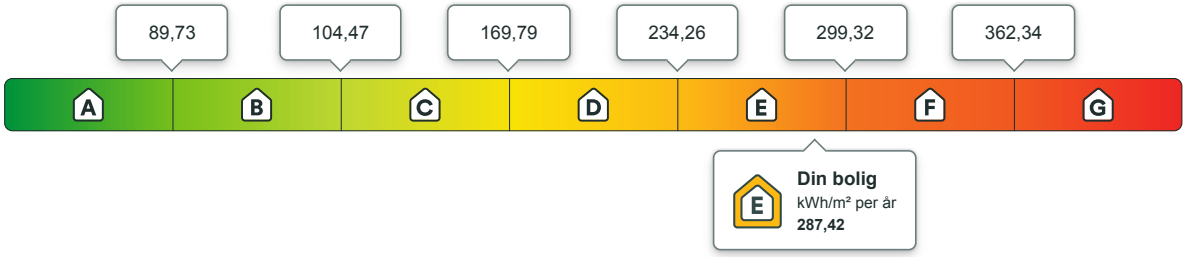
Røykenveien 229, 1386 ASKER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
58 711,17	**320,74**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

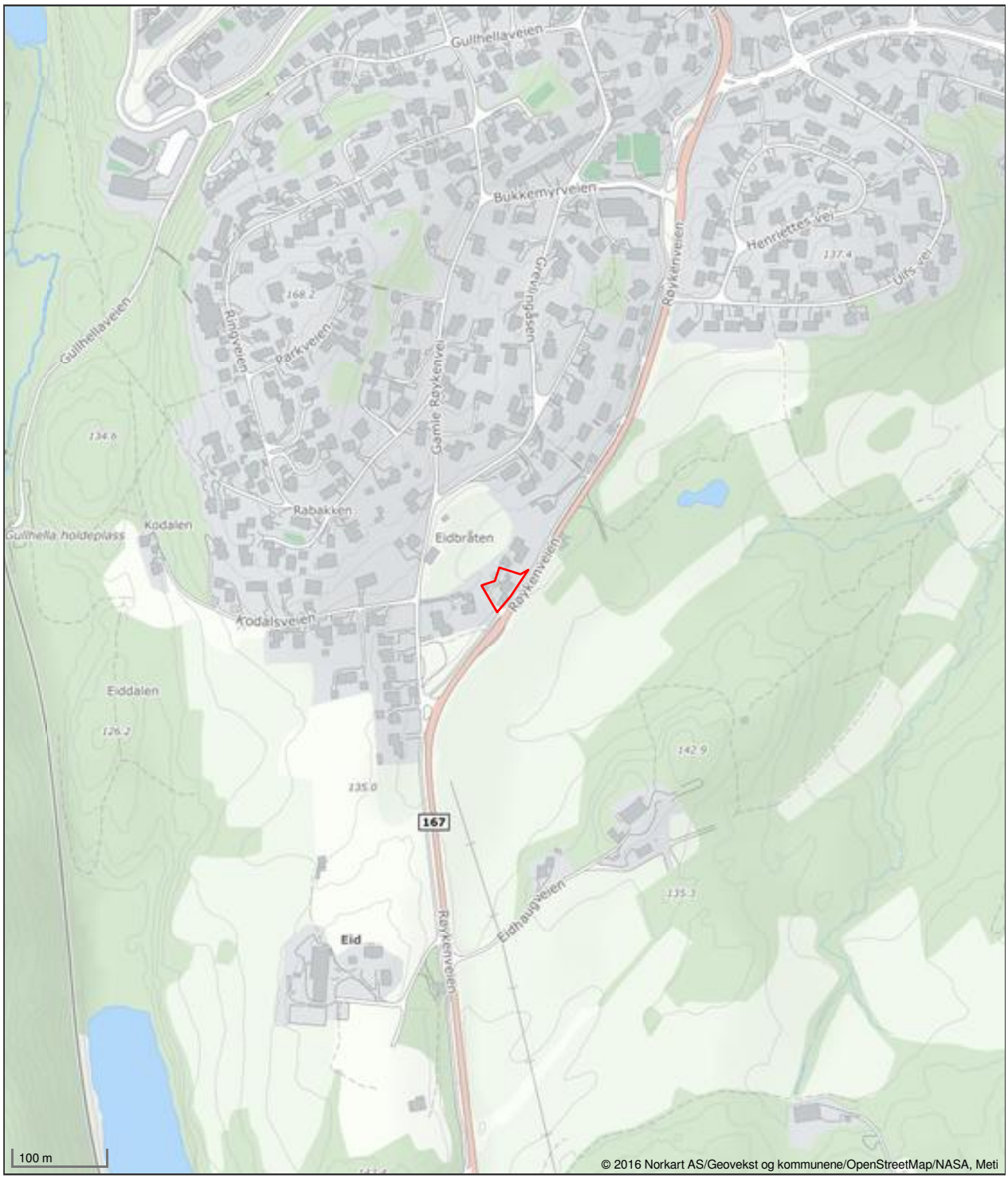
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 07.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 62/2//



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

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 62	Bnr.: 2	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på den opprinnelig eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 11.09.2026

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Asker kommune

Frode Nyhuus
Vardeveien 1

3470 SLEMMESTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	TEBYBDE S00/00130	L42 &47-BY62/2 L043679/00	15.11.2000

GNR. 62 BNR. 2 FERDIGATTEST FOR TILBYGG BOLIG + RIVING GARASJE RØYKENVEIEN 229 TILTAKSHAVER: TERJE ØISETH

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Anne K. Westerheim
Anne Katrine Westerheim
Sjefingeniør

Berit Devold
Berit Devold
Avdelingsingeniør

Kopi til:
Terje Øyseth, Røykenvn. 229, 1386 ASKER

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker

Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202

Org.nr. 944 382 038 mva.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røykenveien 229, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 499,84 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 280,00 kr
Vann	10 889,28 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

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.**	62	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røykenveien 229, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 068 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 068 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220153B
Navn	Del av Røykenveien - Ulfs vei - Eidkrysset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.12.1986
Delarealer	**Delareal** 61 m^2 **Formål** Kjørevei

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

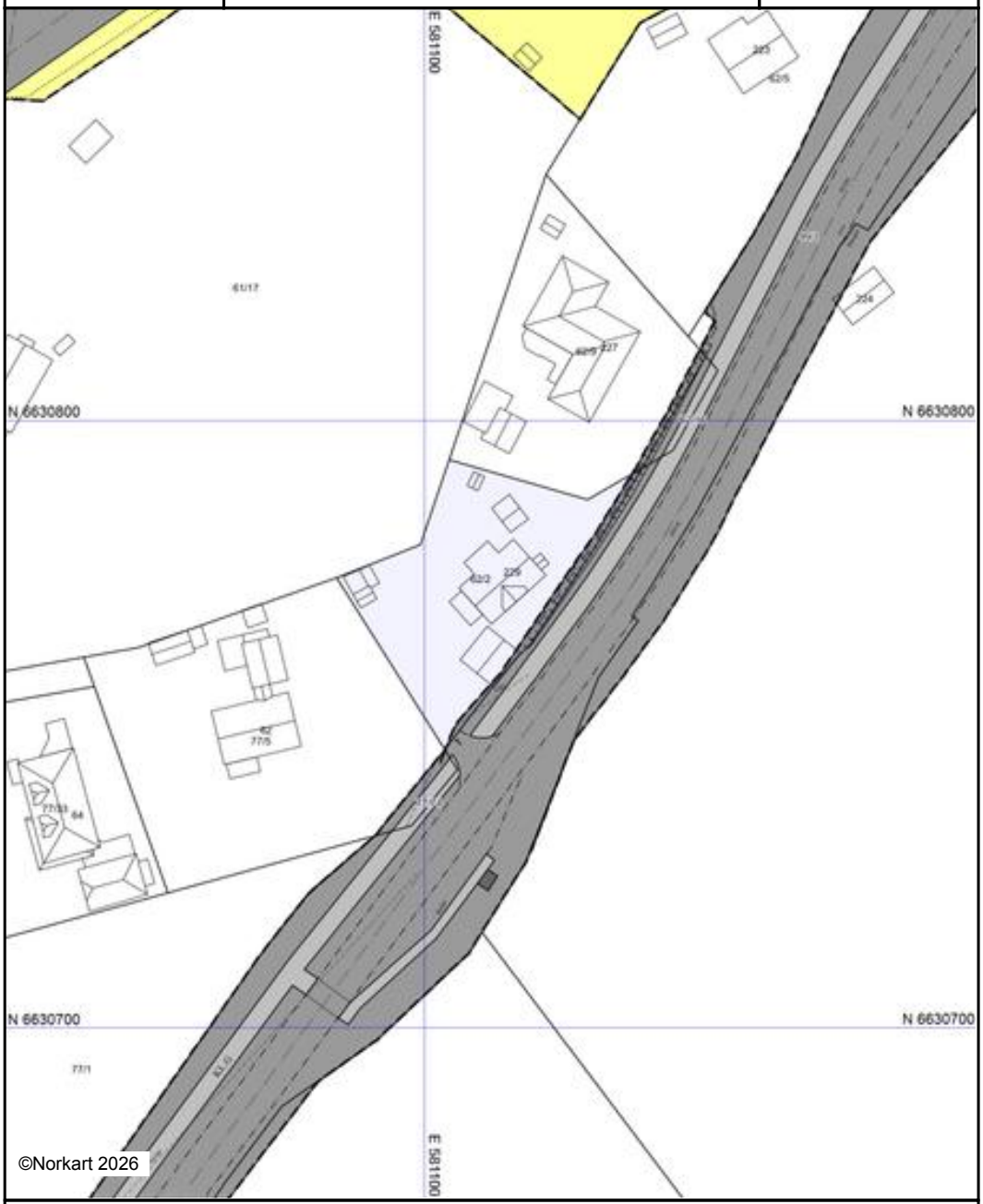
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/2
Adresse: Røykenveien 229
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

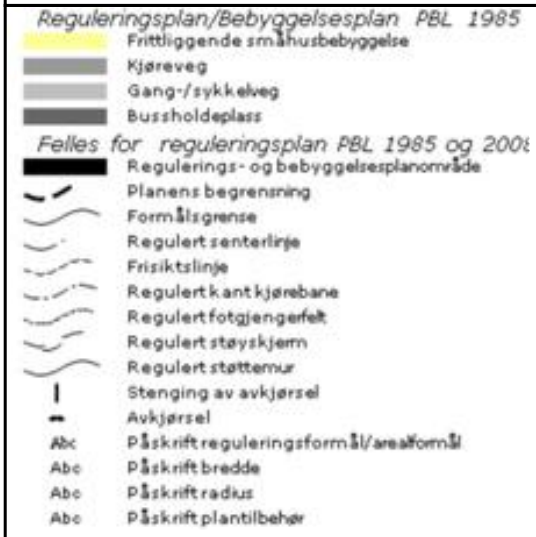
N

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



Asker kommune

Ledningskart

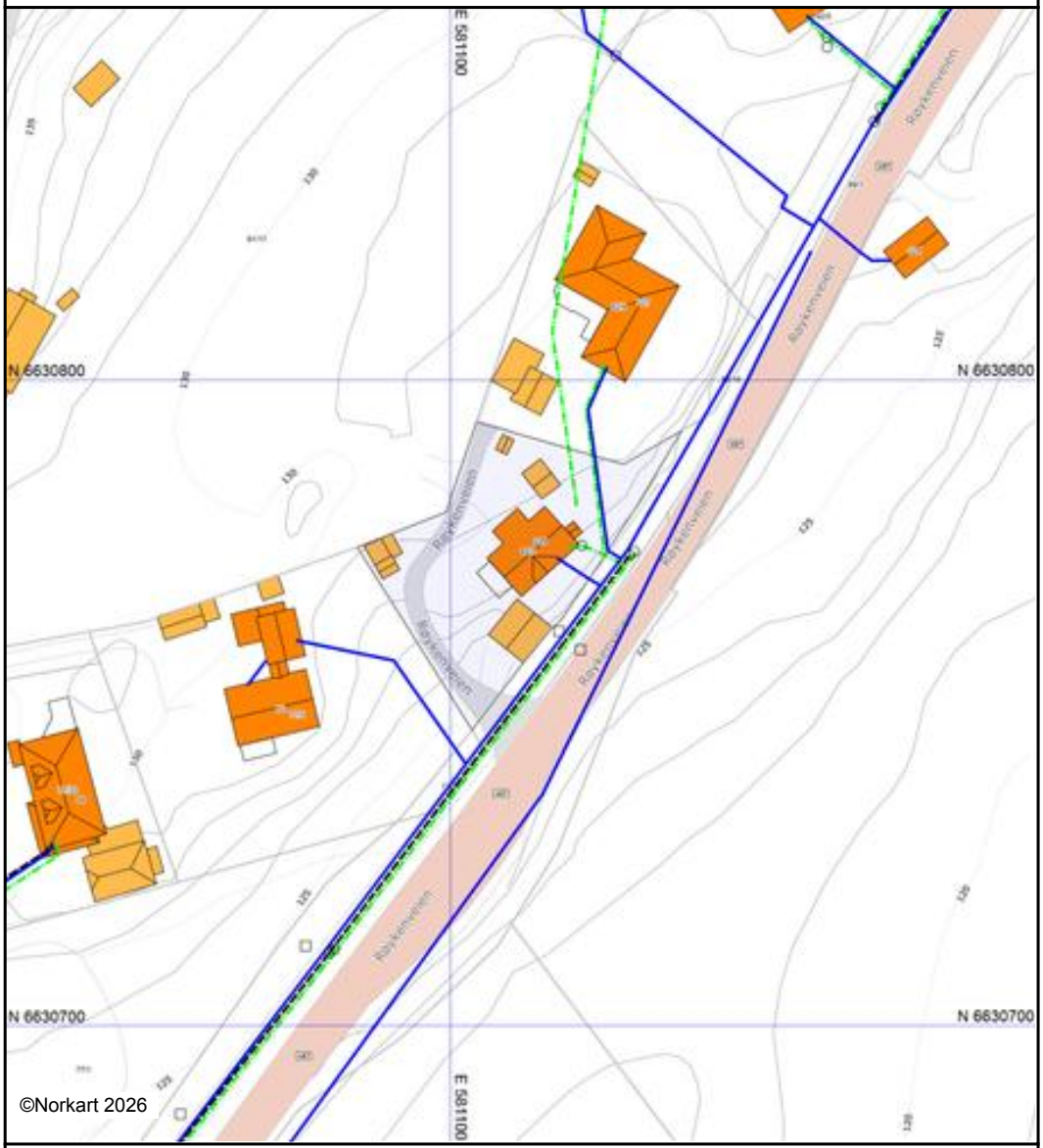
Eiendom: 62/2
Adresse: Røykenveien 229
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

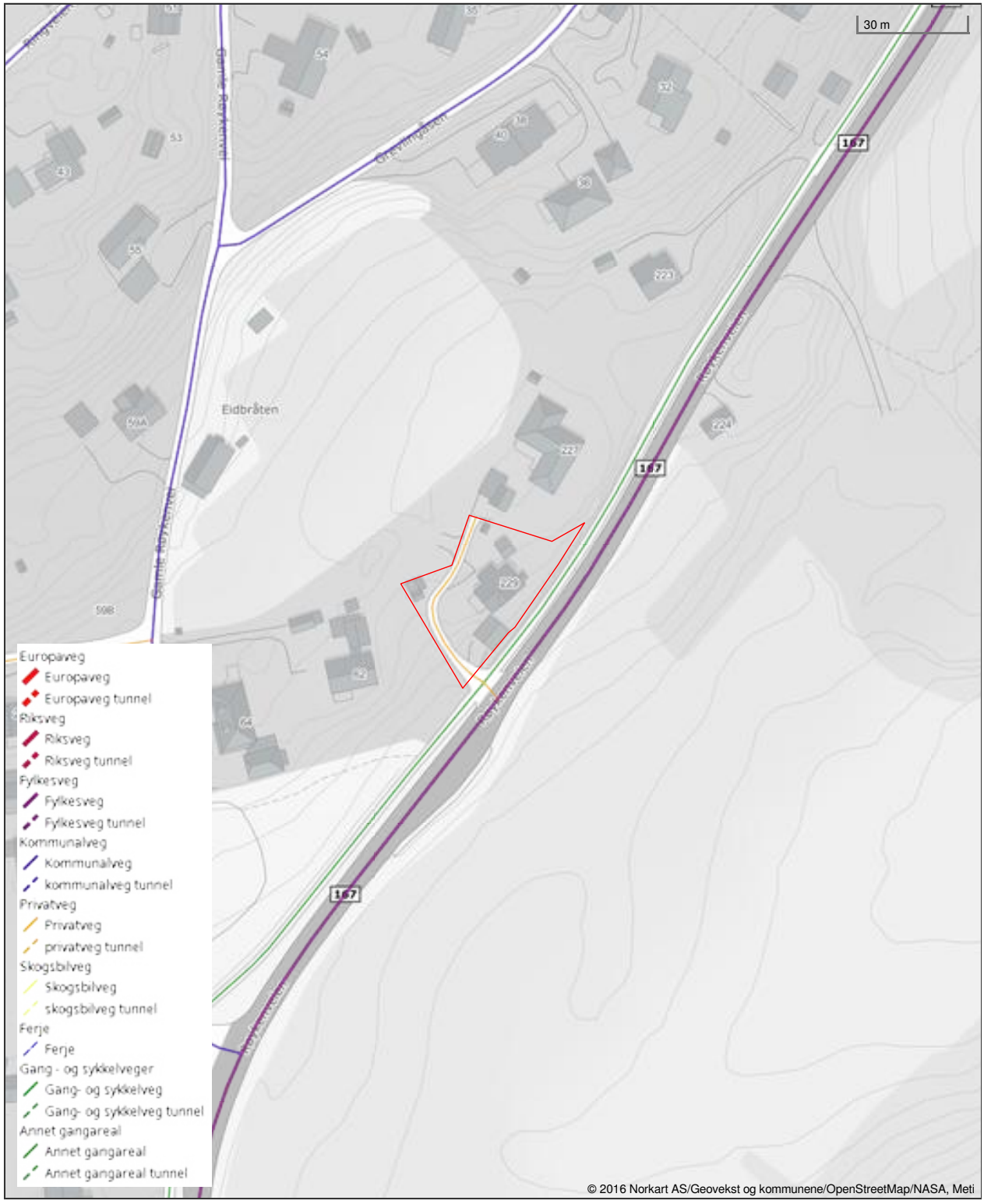
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 07.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 62/2//

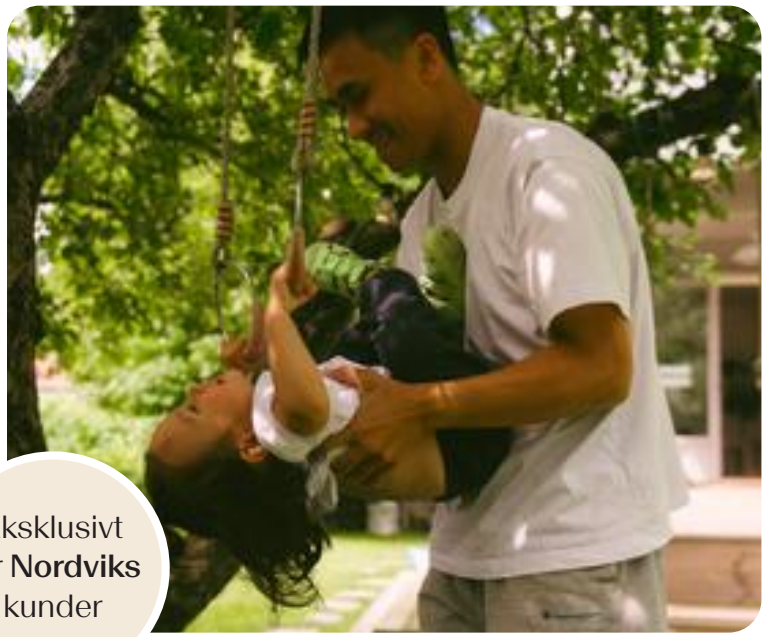


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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: 33-0214/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Røykenveien 229 1386 ASKER
Matrikkel: Gnr 62, bnr 2 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:

Baldur Snær Sveinsson

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