NORDVIK

Håkaleina 11

3 soverom | 192 kvm | Enebolig



Velkommen til

Håkaleina 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026







Nøkkelinformasjon

Flott og velholdt enebolig med dobbel garasje - 3 soverom - 2 bad - Kjellerstue - Barnevennlig beliggenhet

Prisantydning	**7 480 000,-**
Omkostninger	**188 090,-**
Totalpris	**7 668 090,-**
BRA-i	**192 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Håkaleina 11 presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker!

En innholdsrik og familievennlig enebolig med god planløsning over to etasjer. Boligen har tre soverom, to bad, to stuer og flere hyggelige uteplasser. Den skjermede hagen byr på sol gjennom dagen, og sommerstuen forlenger utesesongen. Eiendommen har pent opparbeidet gårdsplass og gode parkeringsmuligheter.

Høydepunkter:

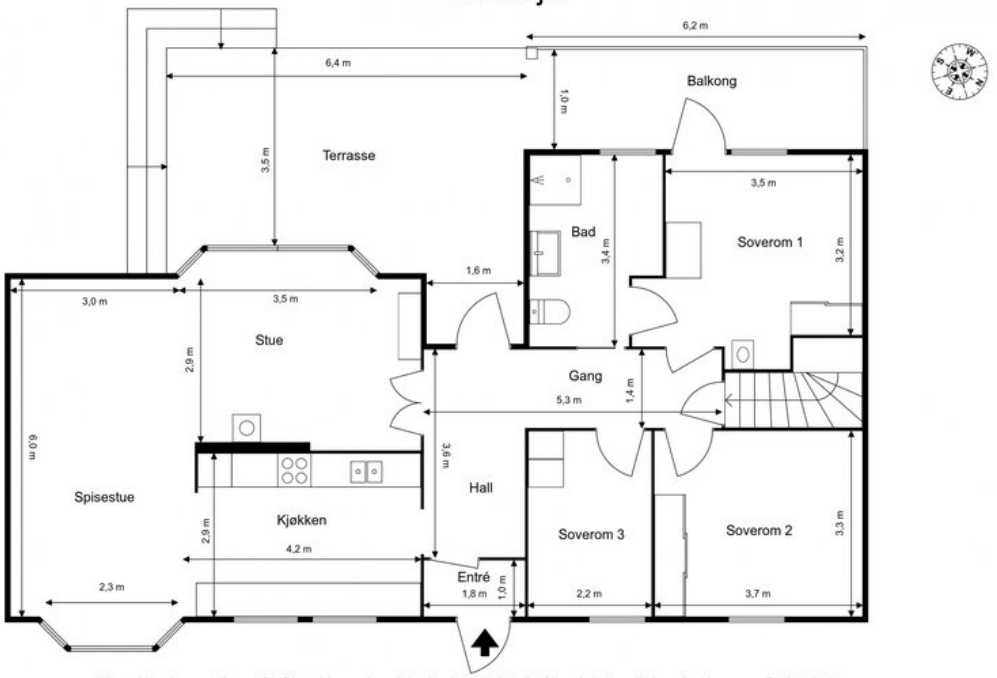
- Tre soverom på samme plan
- Flere solrike og skjermede uteplasser
- Sommerstue
- Vestvendt balkong
- Lettstelt hage med lite innsyn
- Garasje og romslig gårdsplass
- Familievennlig nabolag med lekeplasser
- Kort vei til skole, buss, Rortunet og marka
- Hurtigbåt til Aker Brygge på ca. 30 min

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Håkaleina 11, 3470, Slemmestad
1. Etasje



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







































Planløsning

Underetasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Håkaleina 11, 3470, Slemmestad
U-etasje



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










AEG
gorenje
10
REGISTER FOR FREE
www.registerAEG.com
AEG



















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0199/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Håkaleina 11, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 238, bnr 419 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Veronica Strand Arnesen
Henning Arnesen

Kjøpesum og omkostninger
7 480 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 668 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 687 790,- (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
1989

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 192 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 222 kvm
TBA: 98 kvm

Beskrivelse:

Enebolig.
Underetasje:
BRA-i: 88 kvm. Kjellerstue, gang, baderom, vaskerom, 4 boder og walkincloset.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 56 kvm. Markterrasse og/eller terreng.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entre, hall, kjøkken, spisestue, stue, gang, baderom og 3 soverom.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 6 kvm. Overbygd vestvendt balkong.
TBA: 21 kvm. Vestvendt terrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Frittstående dobbel garasje med motorisert garasjeport og elbilader.
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 2.9.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold
Selger opplyser om morgensol på fremsiden av huset fra øst, sol hele dagen til den går ned i vest, ca 21 tiden sommertid.

Standard
Entré og hall
Boligen har en hyggelig entré med flislagt gulv og varmekabler. Videre åpner boligen seg mot hallen, som binder rommene i etasjen naturlig sammen. Herfra er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 21 kvm. Hallen har et særpreget glasstak som slipper inn ekstra dagslys.

Stue og spisestue
Stuen og spisestuen ligger i en åpen og sosial sammenheng, med naturlige soner for sofagruppe og spisebord. Store vindusflater og karnapp gir godt med dagslys og utsyn mot grønne omgivelser. Stuen har varmepumpe, mens spisestuen har god plass til et større spisebord.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning fra 2018 med hvite profilerte fronter, over- og underskap og belysning under overskapene. Sort granittbenkeplate og mørke fliser gir kontrast til den lyse innredningen. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt en praktisk spiseplass langs benken.

Soverom
Boligen har tre soverom i 1. etasje, samlet i samme del av boligen. Alle har laminatgulv, malte panelvegger og skyvedørsgarderober med speilfronter.
Hovedsoverommet har direkte utgang til en overbygd, vestvendt balkong på ca. 6,2 kvm. I underetasjen er en av bodene i dag innredet og benyttet som soverom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold og inngår derfor ikke som soverom i boligens romfordeling.

Bad
Boligen har to bad, ett i hver etasje. Badet i 1. etasje ble totalrenovert i 2016 og har flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Innredningen består av servantskap med toppservant, speil med integrert belysning, veggskap, håndkletørker og vegghengt toalett. Dusjsonen har fast glassvegg og innfelt dusjdør, og rommet har varmekabler og downlights.

Badet i underetasjen har flislagte gulv og vegger, servantskap med toppservant, speil med integrert belysning, gulvmontert toalett og boblebadekar. Rommet har gulvvarme.

Kjellerstue
Underetasjen har en egen kjellerstue som gir boligen et ekstra oppholdsrom, velegnet som TV-stue, ungdomsavdeling eller en mer tilbaketrukket sone. Rommet har vedovn, panelovn og gulvvarme, samt direkte utgang til markterrassen.

Vaskerom
Det separate vaskerommet har flislagt gulv, vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin. Her er også vannmåler, stoppekran og varmtvannsbereder samlet. Rommet har varmekabler i gulvet.

Boder og garderobe
Underetasjen har gode lagringsmuligheter med fire boder og et eget walk-in closet med åpen garderobeløsning. I tillegg har boligen to kaldloft med adkomst via takluker med skyvestige, som gir ytterligere plass til oppbevaring.

Hagestue og uteplasser
Boligen har flere uteplasser fordelt rundt huset. Markterrassen er på totalt ca. 56 kvm, hvorav ca. 8,8 kvm er innredet som hagestue – en lun og skjermet uteplass med god plass til sittegruppe. I tillegg er det en terrasse mot nord på ca. 15,2 kvm, en overbygd vestvendt balkong på ca. 6,2 kvm og en vestvendt terrasse på ca. 21 kvm.

Parkering
Dobbel garasje og i tillegg god oppstillingsplass på gårdsplassen for minst 4 biler. I tilleggg mulighet for gjesteparkering på oversiden av eiendommens garasje.

Modernisering og påkostninger
2015/2016:
- Drenering øst, syd, nord, og noen meter vest.
- Oppgradert gårdsplass med belegningsstein, ny støttemur og trapp utendørs.

2016:
- Totalrenovering bad 1. etasje.

2017:
- Nye kjøkkenfronter på eksisterende skap (tidligere eier).
- Modernisert romfordeling med utvidelse av døråpninger til kjøkken, gang og til trapp ned til kjeller.

2018:
- Utvidet kjøkken på siden mot yttervegg med nye kjøkkenskap og svart granitt benkeplate.
- Satte inn varmepumpe i stue 1. etasje og fjernet vedovn og parafinovn.

2020:
- Nytt laminatgulv i hele 1.etg (unntak bad).
- Smartpanel på alle soverom i 1.etg.

2021:
- Bygget sommerstue.

2022:
- Skiftet laminatgulv i kjeller.

2025:
- Byttet til ny varmtvannsbereder 200L.

2026:
- Generell overflateoppussing i alle rom med unntak av baderom i kjeller.

Boligen er for øvrig kontinuerlig vedlikeholdt ved behov.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i september 2017. Av

selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Nytt bad, totalrenovering 1 etg.2016, utført av Renovering pluss.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Renovering pluss, det foreligger bilder og dokumentasjon av utført arbeid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Renovering pluss, totalrenovering av bad i 1. etg, 2016.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Byttet defekt varmekabel rundt glasstak, Askestaad og Aas elektro. Utbedret spikerhull i pipevegg etter feietilsyn (egeninnsats) Fjernet vedovn og murt igjen pipevegg (egeninnsats)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Bakken bygg og anlegg har utført arbeid i forbindelse med lekkasje i vaskerom og bod i kjeller grunnet brudd på kommunal hovedledning. Lagt ny drenering mot øst, syd og nord, og 2 meter fra hjørnet mot vest med utvendig isolering. oppgradert gårdsplass med støttemurer og belegningsstein 2015/2016

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. 2017, Nelfo, henviser til boligmappen 2017, NK elektriske AS, henviser til boligmappen 2022: bytter brent støpsel oppvaskmaskin 2024, montert elbillader (Askestad & Aas) 2025, Askestad & Aas elektro AS, bytter varmtvannsbereder.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. I 2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Askestaad & Aas elektro oktober 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Vannlekkasje kommunal hovedledning med påfølgende drenering og oppgradering på eiendommen. Arbeid utført av Bakken bygg og anlegg 2015/2016. Skiftet utekran ca 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.
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei. Bygget sommerstue på under 15 kvm. Er ikke byggemeldt.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei. Det er nedgravd parafintank i hage under gress. Ikke kjent kontroll på installasjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Kjent lekkasje på vaskerom i kjeller i forbindelse med brudd på kommunal vannledning i 2015

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Ved feietilsyn påpekt spikerhull i pipe på soverom 1. etg. Dette er utbedret. Ildsted 1. etg. er fjernet og pipe igjenmurt. Parafinrør fjernet innvendig i bolig.

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. Eiendommen er drenert øst, syd, nord og noen meter vest i 2015 etter vannlekkasje fra kommunens vannledning.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Tynn sprekk i murvegg vaskerom.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Rørbrudd kommunal hovedledning utsiden av eiendom 2015 (Ny drenering).

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsvurdering 08.08.2017 Sannsynligvis foreligger det skaderapport fra 2015 i forbindelse med drenering.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Tilstandsrapport 08.08.2017 Matrikkelkart, statens kartverk 24.07.17, røyken kommune.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Sommerstue er ikke byggemeldt.

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?
Ja. Detaljregulering gang og sykkelvei syndbyveien. Utbedringene berører ikke eiendommen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei. Vedtatt 2000,- i årsavgift til Håkaleina vel til vedlikehold og drift av vellet. 2026 er betalt av nåværende eiere.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Nedgravd parafintank i hage under gress.

Selger opplyser også at :
Ved kraftig nedbør, kan det bli ansamling av mye vann på brostein foran huset. Hellingen er ikke mot husvegg, men ut mot støttemur og tujahekken. Her anbefales det å lage en rist i bakken eller en drenering ut av gårdsplass.

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

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

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

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 4
TG-1: 23
TG-2: 15
TG-3: 3
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3:
Oljetank - det foreligger pålegg om fjerning av tank. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Baderom U-etg. - Membran, tettesjikt og sluk: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med
høy risiko for svikt og fuktskader. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
Fuktsikring og drenering: Fuktsikring av grunnmur mot deler av boligen har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Terrengforhold - Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.

Rom under terreng: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen ved måling av fukt på betongoverflater på vaskerom. Flere sprukne fliser på både vaskerom og baderom tyder på kapillært fukt.

Vinduer og dører: Eldre enn 35 år med usikker levetid.

Skorstein over tak: Mindre skader på overflater.

Taktekking: Mosegrodd. Slitt takstein. Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

Vannledninger: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier har opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Ventilasjon: Manglende vedlikehold av ventilasjonsaggregat.

Baderom U-etg.
- Overflate gulv: Riss/sprekker i flis. Bom (hulrom) under flis. Ujevnt fall med fare for vannansamling.
- Ventilasjon - det registreres utilstrekkelig ventilasjon.
- Dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Vaskerom.
- Overflate gulv: Riss/sprekker i flis. Bom (hulrom) under flis.
- Ventilasjon: Det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon.
- Dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Lovlighet/HMS:
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.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Integrert kjøleskap
- Komfyr og oppvaskmaskin kjøkken.

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Speil på vegg i stue 1. etg. og kjeller.
- Tv montert på vegg stue 1. etg.og tv på vegg kjellerstue og soverom i kjeller.
- Lampe over spisebord 1. etg. Gardiner kontor 1. etg.
- Bilde på vegg ved spisestue.
- Vaskemaskin og tørketrommel i kjeller.
- Kjøleskap og fryser i bod.

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

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 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 20 605,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp: 7 433,66 kr
- Feiing: 355 kr
- Renovasjon: 5 746 kr
- Vann: 7 070,63 kr

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

Velavgift
Kr 2 000,- pr. år
Håkaleina vel

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

- Årlig bygningsforsikring kr 11 371 kr,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 2 000,- pr mnd.
- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 149 968,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 599 873,- 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
Fremtind
Polisenr: 16830241

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 691 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet og skjermet tomt med en god kombinasjon av belegningsstein, plen, terrasser og beplantning. Gårdsplassen foran boligen er romslig og steinlagt, med god plass til parkering og adkomst til frittstående garasje. Hekker langs eiendommen skjermer mot vei og naboeiendommer og rammer inn utearealene på en hyggelig måte.

På baksiden ligger en grønn og mer tilbaketrukket del av tomten med plen og flere uteplasser. Her er det store terrassearealer med plass til ulike sittegrupper, i tillegg til hagestuen som gir en lun, overbygd uteplass. Terrenget er opparbeidet i ulike nivåer med trapper mellom uteområdene, og tomten grenser mot frodig vegetasjon som gir en grønn ramme rundt eiendommen.

Adkomst
Fra Asker: Følg Slemmestadveien til Slemmestad og Rortunet kjøpesenter kommer på venstre side. Ta til venstre etter Rortunet retning Nærsnes og ta til høyre i første rundkjøring inn på Sundbyveien. Følg denne ett lite stykke oppover, og ta deretter til veneste inn til Håkaleina. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde.

Slemmestad har de senere årene utviklet seg til et stadig mer attraktivt sted å bo langs Oslofjorden. Området er inne i en spennende utviklingsfase gjennom Kystbyen Slemmestad, hvor nye boliger, næringsarealer, møteplasser og en levende sjøfront er under etablering. Samtidig ivaretas stedets særpreg gjennom kulturtilbud, rekreasjonsområder og nærhet til sjøen.

Fra boligen er det kort gangavstand til sentrum med dagligvarebutikker, serveringssteder, servicetilbud og kulturhuset Sekkefabrikken, som rommer blant annet bibliotek, geologisenter og ulike kulturarrangementer. Rortunet kjøpesenter ligger også i nærheten og tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester.

For den aktive er beliggenheten svært attraktiv, med kort vei til marka, lysløype, flotte turstier og kyststien som strekker seg langs Oslofjorden. Området byr også på gode muligheter for bading, båtliv og andre sjørelaterte aktiviteter. Odden Marina og flere populære badeplasser ligger innen kort avstand.

Det er gode kollektivforbindelser fra området med hyppige bussavganger mot blant annet Oslo, Asker, Lysaker og Drammen. Hurtigbåten fra Slemmestad til Aker Brygge gir en effektiv og behagelig pendlerhverdag over fjorden.

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Boligen har en sentral beliggenhet med nærhet til kollektiv transport, butikker og kjøpesenter. Det er en rekke turmuligheter i området, både skog og sjø. Boligen har en fin plassering i et koselig nabolag. Hagen er skjermet for innsyn og er lett å vedlikeholde. Det er flere koselige uteplasser hvor man kan søke sol eller skygge. Eiendommen har sol hele dagen til solen går ned. Sommerstuen har vi brukt masse og forlenger sommersesongen. Huset i seg selv har en praktisk rominndeling og er perfekt for familier med barn eller ungdommer med to stuer. Eiendommen har pent opparbeidet gårdsplass med brostein, og ikke minst gode parkeringsmuligheter på tomten.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Eiendommen ligger i et rolig og hyggelig nabolag med flere barnefamilier i variert aldersspenn. Nabolaget har et velfungerende vel, hvor det arrangeres sosiale sammenkomster som julegrantenning og sommerfest for voksne og barn. Det er to lekeplasser i vellet, en liten på øvre del, og en stor inngjerdet lekeplass midt i vellet.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
Boligen ligger 3 minutters gange til nærmeste busstasjon. Det går båt som bruker 30 min til Aker brygge. Kort vei til rortunet kjøpesenter, øvrige matbutikker og treningssenter m.m. Flere barnehager og skoler i nærområdet med gangavstand til Slemmestad barneskole og ungdomsskole.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Gode muligheter for soppturer i nærområdet. Lysløypa ved Torvbråten er en fin runde for tur både sommer, og vinter med fine skiløyper. Kyststien gir mange muligheter til fine turer langsmed havet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Gamle Slemmestad er under utbygging. For mer informasjon:
https://www.dronninga.com/prosjekter/konkurranser/fjordbyen-slemmestad/

Skoler og barnehager
Utforskeren Kanvas-barnehage
Morbergtoppen Fus barnehage
Slemmestad barnehage

Slemmestad barneskole (1-7 kl.)
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret 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 midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.01.1989. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Utvendige trapper må utføres i varig materiale.
2. Husnummerskilt skal oppsettes og plasseres på et lett synlig sted fra veien.
3. Terrenget må planeres med fall fra grunnmur, min. 3,0 m fra murvegg.
4. Sokler sikres på våtrom.
5. Det må installeres røykvarsler på egnet sted, f.eks. i soveromsgang.
6. Anmelding av ovnen.
7. Mure bunn i feieluke.

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.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen datert 01.03.1988.
Det foreligger godkjente byggetegninger for garasjen datert 15.04.1988.

Dagens plantegninger samsvarer med godkjente byggetegninger. Utehuset ble oppført i 2021. Selger opplyser at tiltaket ikke er byggemeldt eller omsøkt/godkjent av kommunen.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert gjennom bebyggelsesplan Sørmarka3 (Håkaleina), plan-ID 062762756011, vedtatt 19.09.1985. Eiendommen omfattes av planen med et areal på ca. 691 kvm og er regulert til boligformål.

I Kommuneplan for Asker 2023–2035 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse og omfattes av bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord.

Det pågår arbeid med ny Kommuneplanens arealdel 2027–2039, som på tidspunktet for planrapporten har status som planforslag. Planrapporten viser ingen reguleringsplaner under arbeid på eller i nærheten av eiendommen.

Selger opplyser å ha mottatt nabovarsel vedrørende utbygging av Sundbyveien, herunder etablering av gang- og sykkelvei. Ifølge selger berører tiltaket ikke eiendommen.

Selger kjenner ikke til andre planer eller endringer hos naboer eller i nærområdet som ikke er nabovarslet, og som kan ha betydning for eiendommen.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/238/419:
Tinglyst bestemmelse – dokumentnr. 1988/404271/90

Eiendommen er beheftet med en tinglyst bestemmelse fra 1988. Dokumentet fastsetter blant annet at eier må tåle at vann-, overvanns- og kloakkledninger samt vei, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelys og andre nødvendige installasjoner anlegges og vedlikeholdes over eiendommen uten vederlag. Det fremgår videre at fellesarealer og anlegg som ikke overtas til kommunalt vedlikehold, skal vedlikeholdes av brukerne i fellesskap, og at beboerne skal bekoste vedlikehold av støyavskjermingen langs hovedveien.

Eier må også akseptere at kommunen eller andre ved reparasjon og vedlikehold av tekniske anlegg kan foreta nødvendig graving på privat grunn, uten ansvar for skade på vegetasjon som er plantet eller plassert slik at den hindrer arbeidene.

Dokumentet inneholder i tillegg pliktig medlemskap i områdets velforening, med plikt til å betale vedtatt medlemsavgift og følge velforeningens bestemmelser.

Dokumentet inneholder også eldre bestemmelser om at boligen skulle leveres av Block Watne og at Røyken kommune hadde forkjøpsrett dersom eiendommen ble omsatt innen fem år etter første hjemmelsoverdragelse. Sistnevnte tidsbegrensning er utløpt.

Meglers kommentar:
Bestemmelsene knyttet til opprinnelig boligleverandør og kommunens femårige forkjøpsrett anses ikke lenger å ha praktisk betydning. Øvrige bestemmelser, herunder pliktig medlemskap i velforening, felles vedlikeholdsansvar og rettigheter knyttet til tekniske anlegg og nødvendig graving på eiendommen, er tinglyst og følger eiendommen. Kjøper overtar eiendommen med de rettigheter og forpliktelser som følger av dokumentet.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 840,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, dronefasade og Ai redigerte kveldsbilder ca. (faktura direkte til kunden) kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (faktura direkte til kunden) kr. 21 100,-

Samlet skal selger betale kr. 172 540,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2026

Ansvarlig megler
Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

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).







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





Håkaleina 11

Nabolaget Ødegården/Morbergtoppen - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.... 258 elever, 18 klasser	15 min 1.4 km
Torvbråten skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	27 min 1.8 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ... 322 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Røyken videregående skole 820 elever	14 min 9.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	15 min 10.1 km

Ladepunkt for el-bil

Rortunet Senter	11 min

Offentlig transport

Sørmarka Linje 250, 250N, 255E	3 min 0.3 km
Heggedal stasjon Linje L1	11 min 6.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

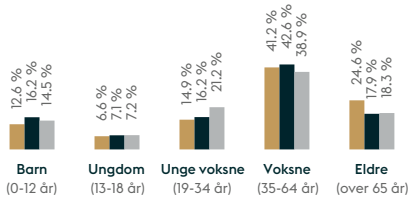
Barnehager

Morbergtoppen Fus barnehage (1... 89 barn	14 min 1 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (... 83 barn	13 min 1.2 km
Slemmestad barnehage (1-6 år) 47 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Rortunet	9 min
Meny Rortunet	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ødegården/Morbergtoppen	2 140	954
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sørmarka balløkke	11 min
Slemmestad idrettspark	2 min
SATS Slemmestad	12 min
Feel24 Slemmestad	17 min

«Polig og trivelig nabolag. Fine muligheter for å gå tur. Kort vei til bussholdeplass.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Håkaleina 11
3470 SLEMMESTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1989
Enebolig BRA:	192 m^2
Enebolig BRA-i:	192 m^2
Sum alle bygg BRA:	222 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	192 m^2
Rapportdato:	2.9.2026 (Gyldig til 2.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	23	15	3	0

Supertakst

GNR: 238 BNR: 419

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Håkaleina 11
3470 Slemmestad

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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
Oljetank	- det foreligger pålegg om fjerning av tank
Våtrom: Baderom U-etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur mot deler av boligen har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen ved måling av fukt på betongoverflater på vaskerom. - flere sprukne fliser på både vaskerom og baderom tyder på kapillært fukt.
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker levetid
Skorstein over tak	- mindre skader på overflater
Taktekking	- mosegrodd - slitt takstein - bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- eier har opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter
Ventilasjon	- manglende vedlikehold av ventilasjonsaggregat
Våtrom: Baderom U-etg. - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis - bom (hulrom) under flis - ujevnt fall med fare for vannansamling
Våtrom: Baderom U-etg. - Ventilasjon	- det registreres utilstrekkelig ventilasjon
Våtrom: Baderom U-etg. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom. - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis - bom (hulrom) under flis

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom. - Ventilasjon	- det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon
Våtrom: Vaskerom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

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
28.8.2026	**2.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Henning Arnesen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Veronica Strand Arnesen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Håkaleina 11, 3470 Slemmestad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**238**	Bruksnr:	**419**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1989**						
Boligtype:	**Enebolig**						

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2018-2022	Ny smartpanel og malte overflater vegger og himling i samtlige overflater (utenom baderom) i 1 etg. Pipeløpet i stuen ble tettet igjen, ny kjøkkendel mot yttervegg ble montert. Nytt gulv i 1. etg.	Nei
2016	Baderommet ble totalrenovert.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	192	192	0	0	98
Garasje	30	0	30	0	0
Totalt m²	**222**	**192**	**30**	**0**	**98**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**88**	**88** Kjellerstue, gang, baderom, vaskerom, 4 boder og walkin-closet.	**0**	**0**	**71**
1. etasje	**104**	**104** Entre, hall, kjøkken, spisestue, stue, gang, baderom og 3 soverom.	**0**	**0**	**27**
Totalt m²	**192**	**192**	**0**	**0**	**98**

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 el-bilader. Grunnmuren er støpt med betong og med lecablokker. Noen sprekker i betonggulv. Veggkonstruksjonen er oppført i leca og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Sidedør.	**0**	**0**
Totalt m²	**30**	**0**	**30**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert to kaldloft med tilgang via takluker med skyvestige i gangen og på kjøkkenet, begge kan brukes til lagring. Markterrasse med tilgang fra kjellerstue og/eller terreng på totalt ca. 56 m2. En del av markterrassen er det bygd en hagestue på ca. 8,8 m2. Terrasse mot nord mellom etasjene, på ca. 15,2 m2. Overbygd vestvendt balkong på ca. 6,2 m2 med tilgang fra soverom 1 og/eller terreng, samt en vestvendt terrasse med tilgang fra hall og/eller terreng på ca. 21 m2. Det er bygd en frittstående dobbelgarasje på ca. 30 m2, med en redskapsbod på baksiden av garasjen på ca. 5,3 m2 (ikke målbart areal pga takhøyde lavere enn 1,90 m). Belegningsstein på gårdsplassen med flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Tomteareal på ca. 691 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1



Støttemur i granitt.

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

Støttemur ved garasje er i granitt.

Oppsummering — **TG-1**

Forstøtningsmuren ved garasjen er oppført i granitt. Det er ved befaringen ikke registrert synlige sprekker, skader eller skjevheter i muren. Bygningsdelen fremstår i god stand.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2



Synlig grunnmursplast med topplist på østsiden av boligen.

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

Det opplyses i tidligere salgsrapport at i 2015 ble gårdsplassen og drenering mot sør og øst gravd opp og lagt på nytt.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**

Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger i overflater, eneste untakk var målinger direkte på muroverflater på vaskerom.

Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Syd og østsiden av boligen ble drenert i 2015, der er det synlig grunnmursplast med topplist. Vestsiden og nordsiden av boligen ble ikke drenert i 2015, drenering der er trolig fra byggeår. På disse sidene ligger også grunnmuren for det meste under terrassebord og er dermed vanskelig å kontrollere utvendige forhold. Det ble foretatt fuktmålinger med pigg flere steder på disse sidene uten at det ble registrert forhøyde fuktverdier. Likevel og på grunn av lader på dreneringen som er fra byggeår, gis det TG2 fordi fuktsikrings løsning etablert før ca. 1990 har en normalt levetid på ca. 25 år.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har rom under terreng med grunnmur i betong og lecablokker. Drenering og fuktsikring på syd- og østsiden ble skiftet i 2015, med synlig grunnmursplast med topplist, mens vestsiden og nordsiden fortsatt har fuktsikring fra byggeår. Ved kontrollmålinger innvendig ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier, med unntak av målinger direkte på muroverflater på vaskerommet. Grunnmuren på vest- og nordsiden ligger for det meste under terrassebord og er dermed vanskelig å kontrollere utvendig. Fuktsikringsløsningen er fra før ca. 1990 og har en forventet levetid på om lag 25 år, og dermed har passert antatt brukstid, gis tilstandsgrad 2. Erfaringsmessig øker risikoen for fukt- og følgeskader i konstruksjoner mot terreng når fuktsikringen har nådd slik alder, og utskifting av drenering på gjenstående sider bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder av fuktsikring på vest og nordsiden av boligen må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur, Plate på mark**
Type byggegrunn	**Fjell, Pukk/stein**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har grunnmur med underetasje fundamentert på fjell og pukk/stein. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur eller fundament ved befaringen. Bygningsdelen fremstår i normal stand i forhold til alder og byggemåte.

6.4 Terrengforhold — TG-2

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

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Enkelte steder rundt boligen er det registrert terrengfall og forhold som leder overflatevann mot grunnmuren. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.

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

Oppsummering — TG-2

Terrenget rundt boligen har enkelte steder fall og forhold som leder overflatevann mot grunnmuren. Dette gir økt fuktbelastning på konstruksjonen, og dersom forholdet ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller/underetasje over tid. Bortledning av takvann er vurdert som tilfredsstillende.

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.

6.5 Rom under terreng TG-2



Fuktmålinger på betongoverflater til yttervegg på vaskerom - rom under terreng - viser noe forhøyde fuktverdier.



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i bod4 - rom under terreng - viser ikke forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Det ble foretatt fuktmålinger på overflater til flere rom under terreng.

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

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er foretatt stikkprøvebaserte fuktmålinger i konstruksjoner og overflater. Måleresultatene er for det meste under nivåer som kan gi risiko for skadeutvikling, men untakk av målinger på muroverflater. Forholdet kan også skyldes kapillært sug. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

Angi måleresultater av fuktmåling

Fuktmålinger i forbindelse med befaringen ble foretatt med pigg mot yttervegg og med målinger direkte mot muroverflater på bl.a. vaskerom. Målingen ved betong overflate ga utslag på verdier noe over grenseverdier. Flere sprukne fliser på vaskerom og på baderomsgulv kan tyde på kapillært fukt.

Oppsummering **TG-2**

Rommene under terreng er innredet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvebaserte fuktmålinger mot muroverflater og yttervegg. Målingene mot betongoverflate ga utslag på verdier noe over grenseverdiene, og flere sprukne fliser på vaskerom og baderomsgulv kan tyde på kapillært sug. Det ble utført fuktmålinger på overflater i flere av rommene. Fukt i konstruksjonen kan over tid gi saltutslag, misfarging og et dårligere inneklima med risiko for muggvekst dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å måle fukt i vegger under terreng med jevne mellomrom slik at man kan forebygge eventuelle skader som kan oppstå dersom drenering ikke fungerer som tiltenkt. Forholdet kan også skyldes kapillært sug. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong, Terrasse

Det er etablert en platting/markterrasse med tilgang fra kjellerstue og/eller terreng på totalt ca. 56 m2. En del av markterrassen er bygd som hagestue på ca. 8,8 m2. Terrasse mot nord mellom etasjene, på ca. 15,2 m2. Overbygd vestvendt balkong på ca. 6,2 m2 med tilgang fra soverom 1 og/eller terreng, samt en vestvendt terrasse med tilgang fra hall og/eller terreng på ca. 21 m2. Samtlige uteplasser er med terrassebord, balkongens rekkverk er med malt treverk. Det er installert utelys og strøm på flere av uteplassene.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
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 flere uteplasser, blant annet en platting/markterrasse på ca. 56 m2 med tilgang fra kjellerstue og terreng, hvorav ca. 8,8 m2 er bygd som hagestue, en terrasse mot nord mellom etasjene på ca. 15,2 m2, en overbygd vestvendt balkong på ca. 6,2 m2 og en vestvendt terrasse på ca. 21 m2. Samtlige uteplasser er utført med terrassebord, og balkongens rekkverk er av malt treverk. Ingen av uteplassene ligger over innvendige rom, og de er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og uteplassene vedlikeholdes fortløpende etter behov.

6.7 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassfelt. Innvendige dører er med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Et vindu på kjøkkenet er med glass stemplet 1994.

Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Vinduer med isolerglass er over 35 år gamle og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert funksjon over tid.

Oppsummering TG-2

Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, og boligen har for øvrig malt inngangsdør med glassfelt samt innvendige dører med malte dørblader. Ett vindu på kjøkkenet har glass stemplet 1994, mens øvrige isolerglassruter er over 35 år gamle og vurderes å ha usikker gjenværende funksjon. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting. På grunn av alderen på isolerglassene er det økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne over tid, og enkelte ruter må påregnes skiftet ut på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon, Betongkonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning, Pusset fasade**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasadene ble ifølge eier vasket i 2026.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**

Det er ikke registrert dårlig lufting av kledningen ved stikkprøver rundt boligen og på kaldloft. Det er imidlertid på tiden med overflatebehandling av kledning i nærme fremtid.

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

Det ble foretatt stikkkontroll av musetetting flere steder rundt boligen uten at det oppdaget mangel av musetetting. Dette utelukker ikke at det ikke finnes hull eller åpninger steder i nedre kant av kledningen eller i vegger hvor skadedyr kan finne veien gjennom. Det anbefales derfor å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre. Maling av fasader må påregnes de neste årene.

Oppsummering TG-1

Ytterveggene er oppført i betong/leca og tre, utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Fasadene ble sist vasket i 2026 og det er ikke registrert tegn til fuktskader eller mangelfull lufting av kledningen ved stikkprøver rundt boligen og på kaldloft. Musetetting ble kontrollert stikkprøvevis uten at det ble påvist mangler, men det kan ikke utelukkes at det finnes åpninger andre steder langs kledningen. På grunn av kledningens alder og tilstand må overflatebehandling av fasadene påregnes i nærmeste fremtid for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt.

6.9 Renner og nedløp TG-1

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

Oppsummering TG-1

Takrenner og nedløp er kontrollert visuelt uten at det ble registrert synlige avvik. Bygningsdelen fremstår i normal og funksjonell stand ut fra alder.

6.10 Skorstein over tak TG-2



Skorstein over tak fra kjøkken/stue.



Skorstein over tak fra kjellerstue.

Inspisert fra:	**På tak**

Det er to pipeløp med hver sin skorstein i boligen og det er montert peis kun i den ene (kjelelrstuen). Pipeløpets hull i stuen er tettet igjen. Skorsteinene over tak er forblendet med teglstein og med blikk mot taktekking.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mindre skader på overflater

Beskrivelse:
Det er registrert sprekk i tetningsmase i overgang blikk mot taktekking.

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

Oppsummering TG-2

Boligen har to pipeløp med hver sin skorstein forblendet med teglstein, hvorav kun den ene benyttes til peis i kjellerstuen. Skorsteinene over tak er inspisert fra taket, og det er registrert sprekk i tetningsmasse i overgangen mellom beslag og taktekking. Skorsteinens høyde over tak er i samsvar med forskriftskravene. Manglende tetting i overgangen kan gi risiko for fuktinntrengning ved skorsteinens gjennomføring, og tiltak bør påregnes for å hindre lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekk i tettemassen kan gi risiko for fuktinntrengning i overgangen mot taket dersom forholdet ikke utbedres.

6.11 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**

Utvendig inspeksjon	**På tak**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**

2 kaldloft med adkomst via luke med skyvestige fra henholdsvis gang og kjøkken. Det er synlig antydning til at undertak ved pipeløp og ved luftrør på kjøkkenet, har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles derimot ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

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

Oppsummering **TG-1**

Takkonstruksjonen er en saltakskonstruksjon med to kalde, uinnredede loft med adkomst via luker med skyvestige. Det er ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og ventileringen vurderes som tilstrekkelig. Ved undertaket rundt pipeløp og luftrør på kjøkkenet er det synlig antydning til tidligere fuktmerker, men fuktmåling viste ingen forhøyet fuktighet, og forholdene vurderes som gamle. Det er ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.

6.12 Taktekking TG-2

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

Takket er tekket med takstein.

Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
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

Beskrivelse:
Det registreres enkelte slite takstein og stedvis noe mose på taket.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

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

Oppsummering TG-2

Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Taktekkingen er inspisert fra tak, og det er ikke registrert avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. På grunn av alder har taktekkingen passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon iht. NS 3600:2025, og det registreres enkelte slitte takstein samt stedvis noe mose på taket. Selv om tekkingen fremstår som funksjonell, må det påregnes økende vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli nødvendig innen relativt kort tid. Manglende vedlikehold kan medføre redusert tetthet og risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

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. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Overflatebehandling av taksteiene anbefales gjennomført.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**

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. 3 mm
Kjøkken - ca. 3 mm
Soverom 1 - ca. 15 mm

U. etasje
Kjellerstue – ca. 3 mm
Gang – ca. 4 mm

Oppsummering TG-1

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens kjellergulv er støpt gulv på grunn. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, som viser mindre avvik på 3–4 mm i stue, kjøkken, kjellerstue og gang. I soverom 1 i 1. etasje er det registrert en høydeforskjell på ca. 15 mm mellom høyeste og laveste punkt. Årsaken til skjevheten er ikke nærmere undersøkt. Skjevheter i denne størrelsesorden vil normalt ikke medføre bruksmessige ulemper av betydning, men bør hensyntas ved eventuell fremtidig utbedring eller påføring av nytt gulvbelegg.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1



I kjellerstuen er det montert en vedovn med klebersteins bekledning.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Eieren opplyser at det er blitt gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 10.06.2024.	
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har to elementpiper med tilhørende ildsted. Det er ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år, men eier opplyser at det er gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 10.06.2024. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Elementpipene er innkledd på maksimalt to sider. Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ut over manglende tilsynsrapport.

6.15 Innvendig trapp TG-1



Innvendig trapp er en åpen tretrapp med hvitmalte trinn, vanger og gelender.

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**
Innvendig trapp er en åpen hvitmalt tretrapp fra byggeår.	

Oppsummering **TG-1**

Innvendig trapp er en åpen hvitmalt tretrapp fra byggeår. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.16 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte overflater vegg og takess i himling. Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i granitt, sort nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har laminat på gulv, malte flater på vegg og himling med takess. Kjøkkeninnredningen er fra 2018 med hvite profilerte fronter og består av over- og underskap med lys under overskapene. Benkeplaten er i granitt med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandingsbatteri, og det er flis mellom benkeplate og overskap. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Det anbefales å montere aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje.

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

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Avtrekket ble testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Det er ikke registrert avvik.

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
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**

6.18 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av avløpsrør er blitt skiftet ut ved kjøkken og baderomsrenovering.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast. Deler av avløpsrøret er skiftet ut i forbindelse med kjøkken- og baderomsrenovering. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.19 Vannledninger — TG-2



Rørfordelerskap med rørirør system og stoppekran for varmt og kaldtvann.

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

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Deler av vannrør har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.



Vannmåler og hovedstoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger utført i kobber og plast (rør i rør), og deler av røranlegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Synlige rør har tilfredsstillende isolering, og det ble ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Det er montert fordelerskap uten registrerte avvik, og stoppekranen fungerer som normalt. Deler av vannledningene har imidlertid oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer, og det må påregnes utskifting av gjenværende eldre rør på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er etter min mening ingen umiddelbare behov for utskiftning av vannrør, men det anbefales å skifte disse ut med nyere vannrørssystem ved renovering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.

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 datert 24.01.2022.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Registrerte avvik ble utbedret av selskapet Askestad-Aas. Elektro AS, og kontrollen ble avsluttet med brev datert 29.04.2022.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår 1989, med automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsyn datert 24.01.2022. Ved tilsynet ble det registrert avvik som ble utbedret av Askestad-Aas Elektro AS, og kontrollen ble avsluttet med brev datert 29.04.2022. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon på utbedring av avvikene.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.21 Oljetank — TG-3

Er det pålegg om sanering/fjerning av tank?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det foreligger pålegg om fjerning av tank

Beskrivelse:

Det har tidligere vært installert oljefyring i boligen og eieren opplyser at det skal ligge en oljetank begravd i hagen på vestsiden av eiendommen. Ovnen i stuen ble fjernet av nåværende eier i 2017/18, dog er det usikkert om oljetanken var blitt sanert av tidligere eier. Det foreligger heller ingen informasjon om dette i tidligere salgsrapport.
Det er forbudt å fyre med fossil olje (mineralolje) og parafin til oppvarming av boliger i Norge, inkludert i Asker kommune. Forbudet trådte i kraft 1. januar 2020.

Oppsummering — **TG-3**

Det har tidligere vært installert oljefyring i boligen, og oljeovnen i stuen ble fjernet av nåværende eier ved innflytting i 2017. Det er usikkert om selve oljetanken er sanert av tidligere eier, og det foreligger ingen dokumentasjon på dette i tidligere salgsrapport. Fyring med fossil olje og parafin til oppvarming av boliger har vært forbudt siden 1. januar 2020. Dersom tanken fortsatt ligger i grunnen, må den saneres/tømmes og dokumenteres i tråd med gjeldende regelverk, noe som kan medføre kostnader for eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at tanken kontrolleres og vurderes av fagkyndig for å avklare videre håndtering.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Estimatet er basert på sanering av oljetanken og ikke eventuell fjerning av denne.

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

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

Det har til tider vært mus på kaldloft.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei

Oppsummering TG-2

Eier har opplyst at det til tider har vært mus på kaldloft. Ved befaringen ble det ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Forekomst av mus kan medføre gnagskader og lukt, og det anbefales å holde tilsyn med loftet samt tette eventuelle inngangspunkter for skadedyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Varmesentral TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe montert i stuen.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering TG-1

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe montert i stuen. Det er ikke registrert manglende service, og eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Varmepumpen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert avvik ved anlegget.

6.24 Varmtvannsbereder TG-0



Varmtvannsbereder plassert på vaskeromsgulv.

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2025
Størrelse	190 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering	TG-0

Varmtvannsberederen er en 190-liters bereder fra 2025, plassert på gulv i vaskerom. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen, og den er montert i rom med mulighet for å håndtere eventuelle lekkasjer. Berederen er ny og har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.25 Ventilasjon — TG-2



Ventilasjonsaggregat er plassert i kaldloft. Det anbefales service eller utskiftning av aggregatet.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på baderom i 1 etg og på kjøkkenet. Det er også mekanisk ventilering av enkelte rom i boligen, med ventilasjonsaggregat som er plassert i kaldloft. Det anbefales service eller utskiftning av aggregatet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering	TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, supplert med mekanisk avtrekk på baderom i 1. etasje og på kjøkkenet, samt et ventilasjonsaggregat plassert i kaldloftet som betjener enkelte rom. Ventilasjonen tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Det anbefales service eller utskiftning av ventilasjonsaggregatet. Manglende vedlikehold av aggregatet kan over tid redusere ventilasjonens effekt og øke risikoen for dårlig inneklima og fuktrelaterte problemer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales service eller utskiftning av ventilasjonsaggregatet. Manglende vedlikehold av aggregatet kan over tid redusere ventilasjonens effekt og øke risikoen for dårlig inneklima og fuktrelaterte problemer.

6.26 Våtrom: Baderom 1 etg. — TG-1



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og baderomsplater på vegg. Det er etablert servantskap med topp servant, speil med innebygd lys, veggskap, håndkletørker, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med en fast montert skillevegg og en innfelt dusjdør, begge i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet ble totalrenovert i 2016.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei

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



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

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderommet har flislagte vegger. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Veggoverflaten fremstår i tilfredsstillende stand ut fra visuell befaring.

Overflate gulv

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

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og lekkasjevann fra installasjoner antas å nå sluket. Overflaten fremstår i normal og funksjonell stand.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet har plastsluk og banemembran under flis med dokumentert utførelse. Det er tilfredsstillende høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel, og sluk har god tilgjengelighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Badet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

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

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik på avtrekkets funksjon. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

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

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

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

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

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

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Fremlagt dokumentasjon gir tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte korrekt utførelse av tettesjikt/membran.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det er fremlagt dokumentasjon for badet som bekrefter korrekt utførelse av tettesjikt/membran. Dokumentasjonen vurderes som tilstrekkelig, og det er ikke registrert mangler i det fremlagte grunnlaget.

6.27 Våtrom: Baderom U-etg. TG-3



Baderomssluk plassert under badekar.



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

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med topp servant, speil med innebygd lys, gulvmontert klosett og boblebadekar. Varmekabler i gulv.

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

Overflate vegg/himling

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

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

Baderommet har flislagte vegger. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Veggoverflaten fremstår i tilfredsstillende stand ut fra visuell befaring.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i fliser. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende forhold.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ujevnt fall med fare for vannansamling

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

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Det registreres sprekker i fliser, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner. Det er videre påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen. Manglende tilstrekkelig fall medfører risiko for at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluk, noe som over tid øker faren for fuktbelastning på konstruksjonen. Det ble ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte ut ødelagte fliser slik at gulvet er tett. Det er omfattende arbeid og dersom tettesjiktet blir berørt, bør dette gjennomføres av fagkyndig. Les også punktet om membran.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**

Det er ikke registrert membran på gulv.

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

Beskrivelse:
Gulvet er flatt, uten fall mot sluk.

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

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Badet har plastsluk, mens det ikke er registrert membran på gulvet. Gulvet er flatt, uten fall mot sluk, og det er avvik fra kravet om minimum 25 mm høydeforskjell på vanntett sjikt fra topp sluk til toppen av tettesjiktet ved dørterskel. Tettesjiktet har videre nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Manglende membran og fall mot sluk medfører at vann ikke ledes kontrollert til sluk, noe som gir økt fare for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å påregne utbedring, som normalt innebærer full oppbygging av gulvet med nytt tettesjikt og korrekt fall mot sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Badet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant og klosett med utvendig sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning ved befaringen. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

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

Observerte avvik:
- Det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon TG-2

Badet har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer via ventiler og åpninger ved hjelp av naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist avvik i luftutskiftingen. Naturlig ventilasjon gir en varierende ventilasjonseffekt gjennom året, avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster. Utilstrekkelig luftutskifting øker risikoen for høy fuktbelastning i våtrommet, med fare for kondens, muggdannelse og redusert levetid på overflater. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen, eksempelvis mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

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

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

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

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

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon for badet, og bygningsdelen er gitt tilstandsgrad 2 på dette grunnlaget. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om arbeider er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Uten dokumentasjon er det økt risiko for skjulte feil og mangler ved for eksempel membran og tettesjikt, noe som kan medføre uforutsette utbedringskostnader.

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 Våtrom: Vaskerom. TG-3



Baderomssluk plassert i gulv ved vaskekum og bereder.



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

Generell beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv, malt panel og malt murpuss på vegger. Panel i himling. Det er etablert vaskekum i stål, og opplegg vaskemaskin. Vannmåler, stoppekran og varmtvannsbereder er plassert på rommet. Varmekabler i gulv.

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**

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

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderommet har malte veggflater. Det er ikke påvist vindu eller dør i våtsonen. Det ble ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Tilstanden vurderes som normal for utførelsen.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i fliser. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

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

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**

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

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Det registreres sprekker i fliser, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner. Det er videre påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen. Manglende tilstrekkelig fall medfører risiko for at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluk, noe som over tid øker faren for fuktbelastning på konstruksjonen. Det ble ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte ut ødelagte fliser slik at gulvet er tett. Det er omfattende arbeid og dersom tettesjiktet blir berørt, bør dette gjennomføres av fagkyndig. Se også punktet om membran.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**

Det er ikke registrert membran på gulv.

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

Beskrivelse:
Gulvet er flatt, uten fall mot sluk.

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

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Beskrivelse:
Tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaringen, og tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Det er ikke registrert membran på gulvet. Gulvet er flatt uten fall mot sluk, og det er avvik fra kravet om minimum 25 mm høydeforskjell på vanntett sjikt fra topp sluk til dørterskel. Tettesjiktet er etablert før år 2000 og har passert forventet brukstid, selv om det ikke ble registrert tegn til funksjonssvikt ved befaringen. På grunn av alder og manglende fall foreligger det økt risiko for skjult fuktskade i konstruksjonen. Det anbefales å påregne utskifting av tettesjikt og etablering av korrekt fall og membran ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av vaskerom som følge av alder på tettesjikt/membran.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Vaskerom er utstyrt med en vaskekum i stål og opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Badet er utstyrt med stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er ikke innebygd sisterne til klosett.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

Oppsummering ventilasjon TG-2

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist avvik i avtrekkets funksjon, noe som tyder på redusert eller manglende luftavtrekk. Utilstrekkelig ventilasjon kan gi høyere fuktbelastning i våtrommet over tid, med økt risiko for kondens, mugg og fuktskader. Det anbefales nærmere kontroll av avtrekksviften og eventuell utbedring for å sikre tilfredsstillende luftskifte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å utbedre det mekaniske avtrekket som er plassert på kaldloft. Samtidig må det tilrettelegges for bedre tilluft på rommet.

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

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

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

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

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

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon for våtrom, og bygningsdelen er gitt tilstandsgrad 2 på dette grunnlaget. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om arbeider er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Uten dokumentasjon er det økt risiko for skjulte feil og mangler ved for eksempel membran og tettesjikt, noe som kan medføre uforutsette utbedringskostnader.

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.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

U. etasje



1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Veronica Strand Arnesen	9578-5998-4-983663	2026-08-20 15:44:48
Henning Arnesen	9578-5993-4-1618496	2026-08-20 15:53:33

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
20. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0199/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Håkaleina 11, 3470 SLEMMESTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Veronica Strand Arnesen, Henning Arnesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. september 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 16830241
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad, totalrenovering 1 etg.2016, utført av Renovering pluss.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering pluss, det foreligger bilder og dokumentasjon av utført arbeid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering pluss, totalrenovering av bad i 1. etg, 2016.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet defekt varmekabel rundt glasstak, Askestaad og Aas elektro. Utbedret spikerhull i pipevegg etter feietilsyn (egeninnsats) Fjernet vedovn og murt igjen pipevegg (egeninnsats)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakken bygg og anlegg har utført arbeid i forbindelse med lekkasje i vaskerom og bod i kjeller grunnet brudd på kommunal hovedledning. Lagt ny drenering mot øst, syd og nord, og 2 meter fra hjørnet mot vest med utvendig isolering. oppgradert gårdsplass med støttemurer og belegningsstein 2015/2016

---

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: 2017, Nelfo, henviser til boligmappen 2017, NK elektriske AS, henviser til boligmappen 2022: bytter brent støpsel oppvaskmaskin 2024, montert elbillader (Askestad & Aas) 2025, Askestad & Aas elektro AS, bytter varmtvannsbereder

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Askestaad & Aas elektro oktober 2024

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasje kommunal hovedledning med påfølgende drenering og oppgradering på eiendommen. Arbeid utført av Bakken bygg og anlegg 2015/2016. Skiftet utekran ca 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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget sommerstue på under 15 kvm. Er ikke byggemeldt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er nedgravd parafintank i hage under gress. Ikke kjent kontroll på installasjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Kjent lekkasje på vaskerom i kjeller i forbindelse med brudd på kommunal vannledning i 2015

---

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

Ja

Beskriv: Ved feietilsyn påpekt spikerhull i pipe på soverom 1. etg. Dette er utbedret. Ildsted 1. etg. er fjernet og pipe igjenmurt. Parafinrør fjernet innvendig i bolig.

---

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: Eiendommen er drenert øst, syd, nord og noen meter vest i 2015 etter vannlekkasje fra kommunens vannledning.

---

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: Tynn sprekk i murvegg vaskerom

---

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

Ja

Beskriv: Rørbrudd kommunal hovedledning utsiden av eiendom 2015 (Ny drenering)

---

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

Ja

Beskriv: Det har forekommet mus på loft

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering 08.08.2017 Sannsynligvis foreligger det skaderapport fra 2015 i forbindelse med drenering.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 08.08.2017 Matrikkelkart, statens kartverk 24.07.17, røyken kommune

---

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

Ja

Beskriv: Sommerstue er ikke byggemeldt.

---

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?

Ja

Beskriv: Detaljregulering gang og sykkelvei syndbyveien. Utbedringene berører ikke eiendommen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vedtatt 2000,- i årsavgift til Håkaleina vel til vedlikehold og drift av vellet. 2026 er betalt av nåværende eiere.

---

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

Ja

Beskriv: Nedgravd parafintank i hage under gress

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0199/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Henning Arnesen	**2026-08-20**	**Veronica Strand Arnesen**	**2026-08-20**

Identifikasjon

Henning Arnesen

Identifikasjon

Veronica Strand Arnesen

Signicat

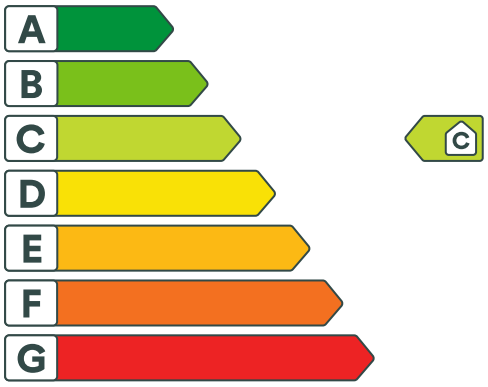
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Håkaleina 11, 3470 SLEMMESTAD	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336226**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8065020**
Gårdsnummer **238**	Bruksnummer **419**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **206,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **206,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

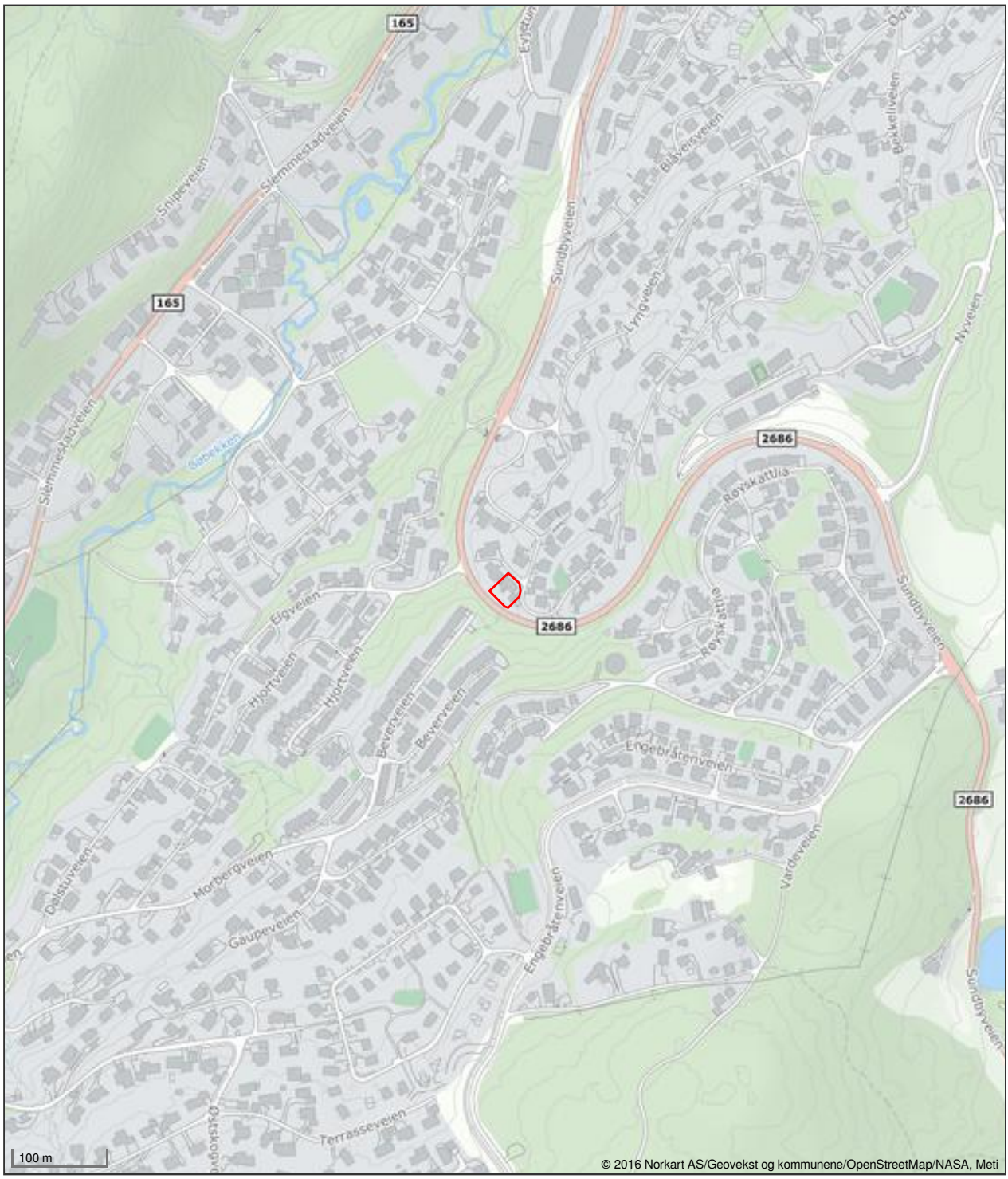
Pr. KVM pr. år
158,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
172,83 kWh/m²	**37 951 kWh**

Utskriftsdato: 24.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 238/419//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 238, Bruksnr 419	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Håkaleina 11, gatenr 21284 3470 Slemmestad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1702 11	Ødegården Slemmestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070503 801	Slemmestad og Nærsnes Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 11	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.04.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	691,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/238/419	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/238/419	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.04.1986	Avgiver	3203/238/370	-691,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/238/419	691,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Håkaleina 11	Bolig	211,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.05.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	211,0	Igangset.till.:	01.01.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	211,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.01.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8065020			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			105,0		105,0				
H01	1		106,0		106,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	161090867			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

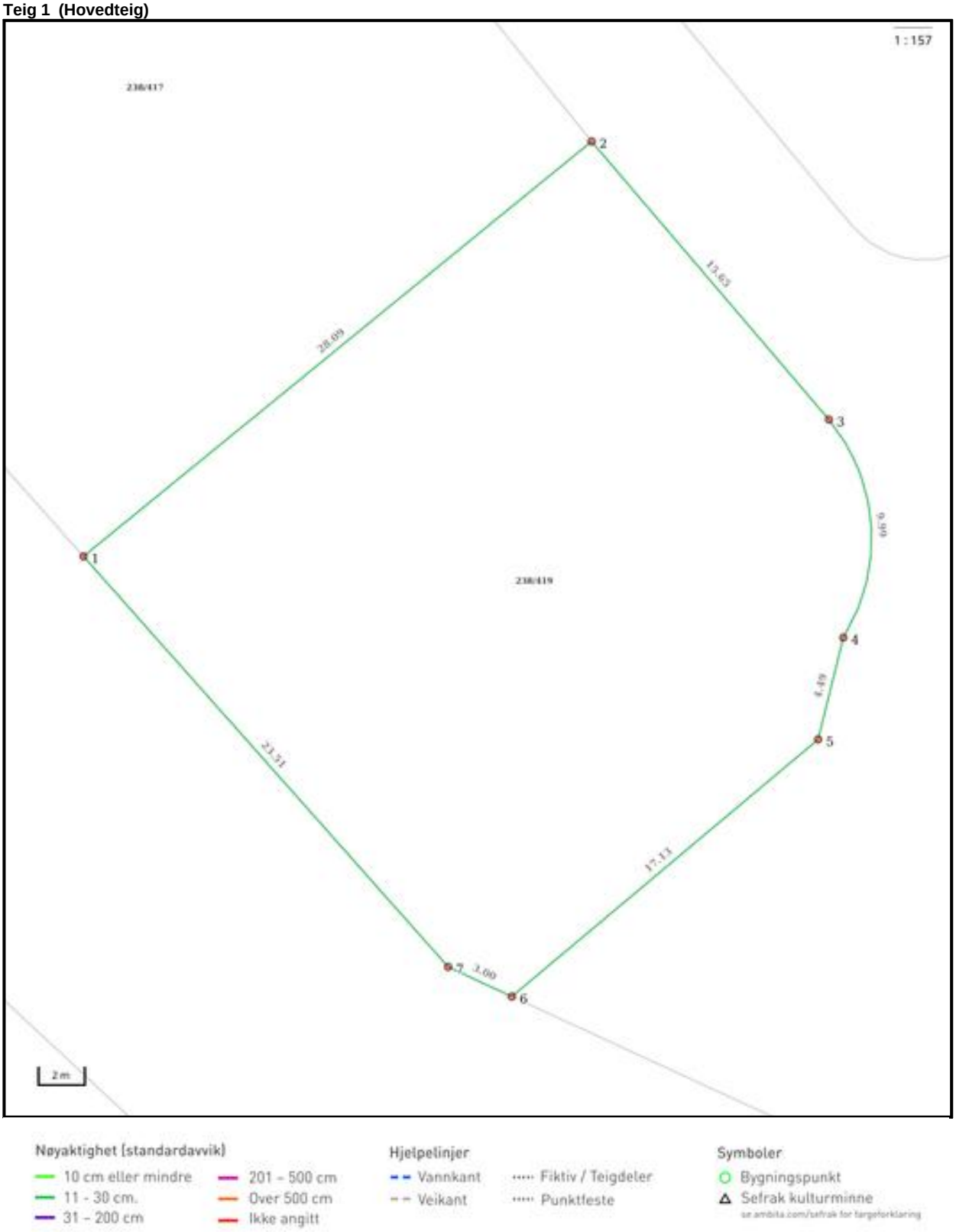
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 691,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 626 677,58	583 276,43	28,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 626 697,23	583 296,50	15,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 626 686,30	583 307,70	9,99m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 626 677,06	583 309,16	4,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 626 672,62	583 308,48	17,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 626 660,48	583 296,40	3,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 626 661,49	583 293,57	23,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

RØYKEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT
Tlf.. (02) 85 41 60
3440 RØYKEN

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99 nr. 2

BYGGHERRE: S. I. Lippert og M. Johansen
Follestadveien 30

3474 Åros

BYGNINGENS ART: Bolighus PÅ GNR 38 BNR 419

Bygningskontrollen har besiktiget huset på ovennevnte eiendom og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende gjenstående arbeider blir utført:

1. Utvendige trapper må utføres i varig materiale.
2. Husnummerskilt skal oppsettes og plasseres på et lett synlig sted fra veien.
3. Terrenget må planeres med fall fra grunnmur, min 3,0 m fra murvegg.
4. Sokler sikres på våtrom.
5. Det må installeres røykvarsler på egnet sted, f.eks. i soveromsgang.
6. Anmelding av ovnen
7. Mure bunn i feieluke.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 3 måneder.

Gjenpart sendt ansvarshavende Steinar Johansen, 3474 Åros.
Ove Hansen c/o Block Watne Boliger A/S, Postboks 168,
1371 Asker.

Røyken bygningsvesen, den 20.01.89

E. Grette
bygningskontrollør

Utskriftsdato: 24.08.2026

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.**	238	**Bruksnr.**	419	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkaleina 11, 3470 SLEMMESTAD								

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	7 433,66 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	7 070,63 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: 24.08.2026

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.**	238	**Bruksnr.**	419	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkaleina 11, 3470 SLEMMESTAD								

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** 692 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 692 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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	062762756011
Navn	Sørmarka3 (Håkaleina)
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.09.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8560/062762756011_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 691 m^2 **Formål** Boliger

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/419
Adresse: Håkaleina 11
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Abc Påskrift feltnavn

Asker kommune

Ledningskart

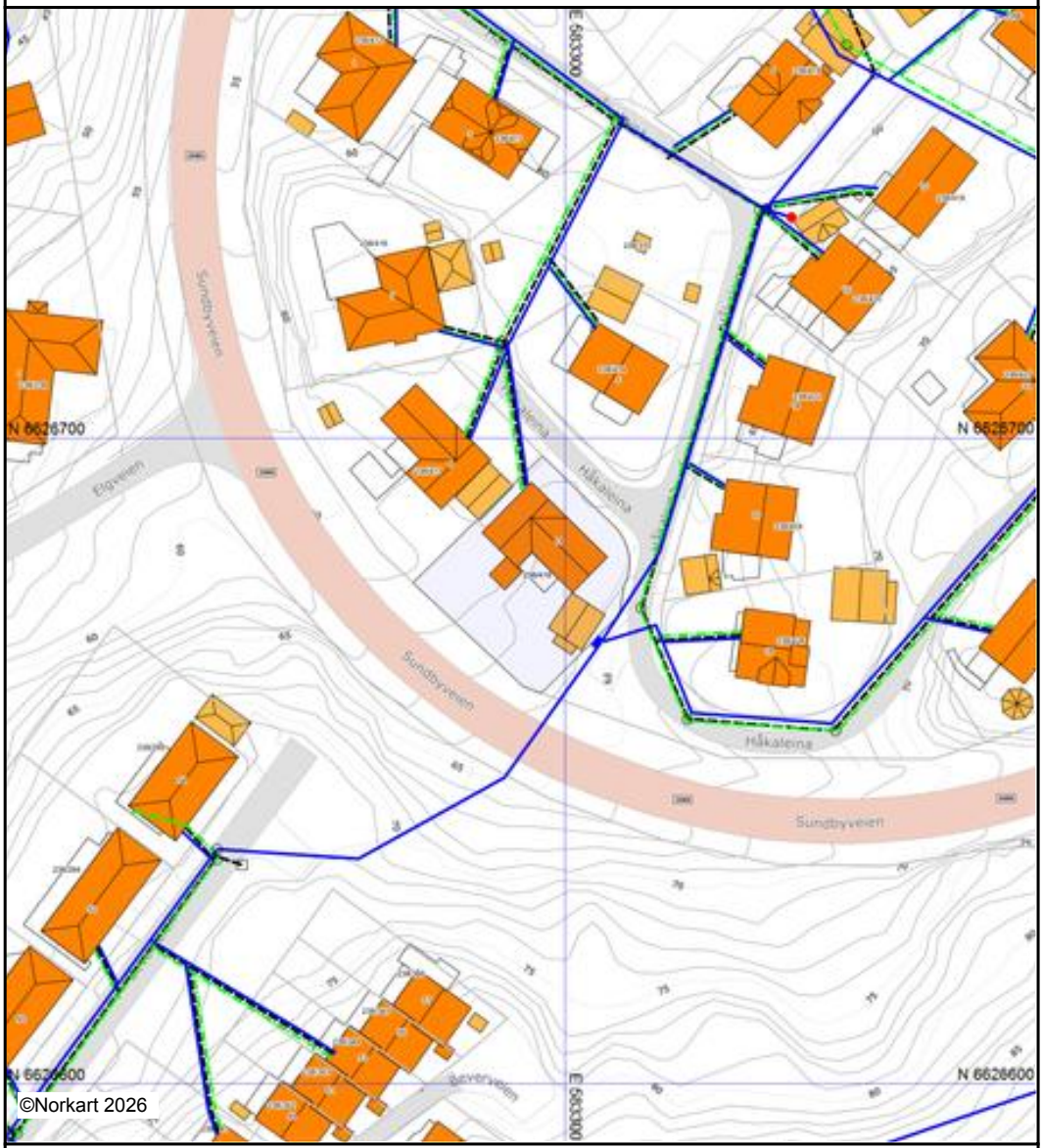
Eiendom: 238/419
Adresse: Håkaleina 11
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

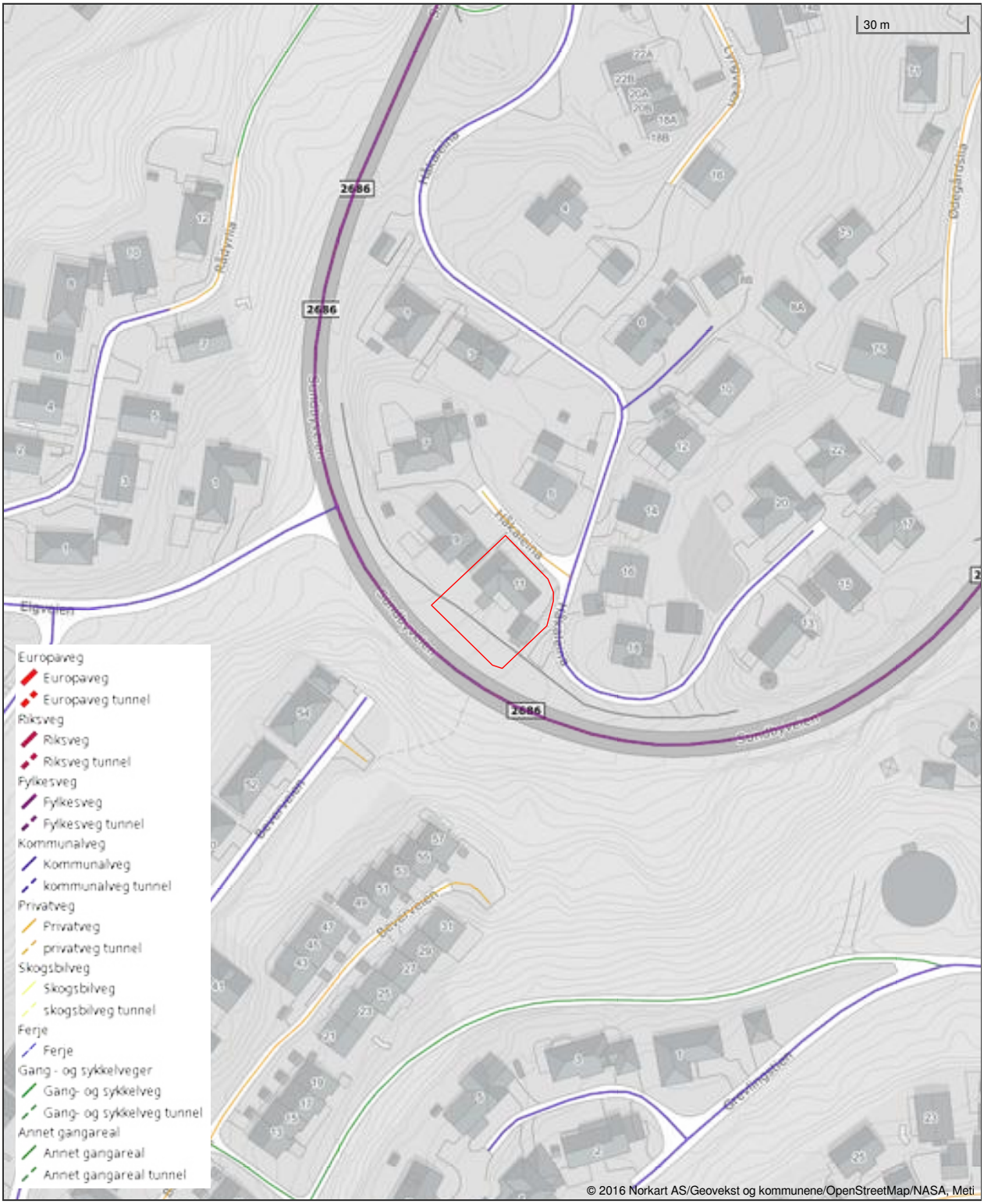
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 24.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 238/419//



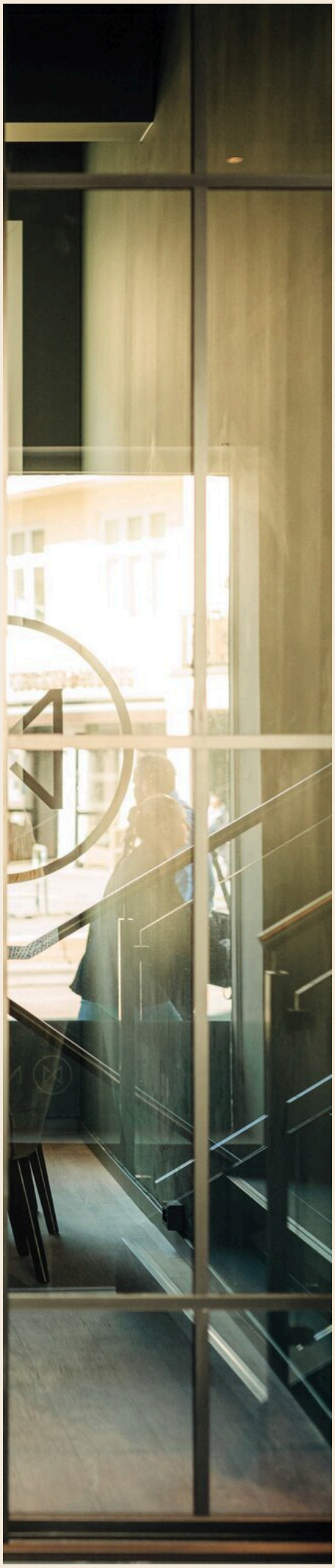
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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

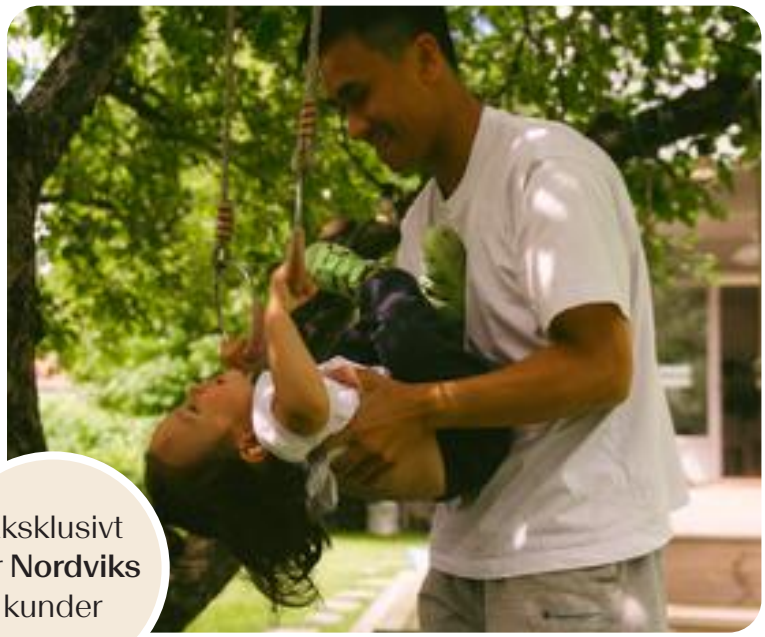


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0199/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Håkaleina 11 3470 SLEMMESTAD
Matrikkel: Gnr 238, bnr 419 (ideell andel 1/1) 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:

Håkon Borgund Espeseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
h.espeseth@nordvikbolig.no
452 71 262