NORDVIK

# Morellveien 41

4 soverom | 156 kvm | Rekkehus



Velkommen til

# Morellveien 41

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 40 | Om boligen |
| 55 | Nabolagsprofil |
| 56 | Tilstandsrapport |
| 78 | Egenerklæringsskjema |
| 86 | Andre vedlegg |
| 87 | Vedlegg |
| 101 | Kontaktinfo |
| 104 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 107 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 108 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 27.03.2026







# Nøkkelinformasjon

Familievennlig drømmebolig over 3 plan - Oppusset i 2019 - Stor, solrik terrasse - Garasje m/lader - Attraktivt boområde

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **9 500 000,-** |
| Omkostninger | **238 880,-** |
| Totalpris | **9 738 880,-** |
| BRA-i | **156 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Rekkehus** |
| Byggeår | **1980** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

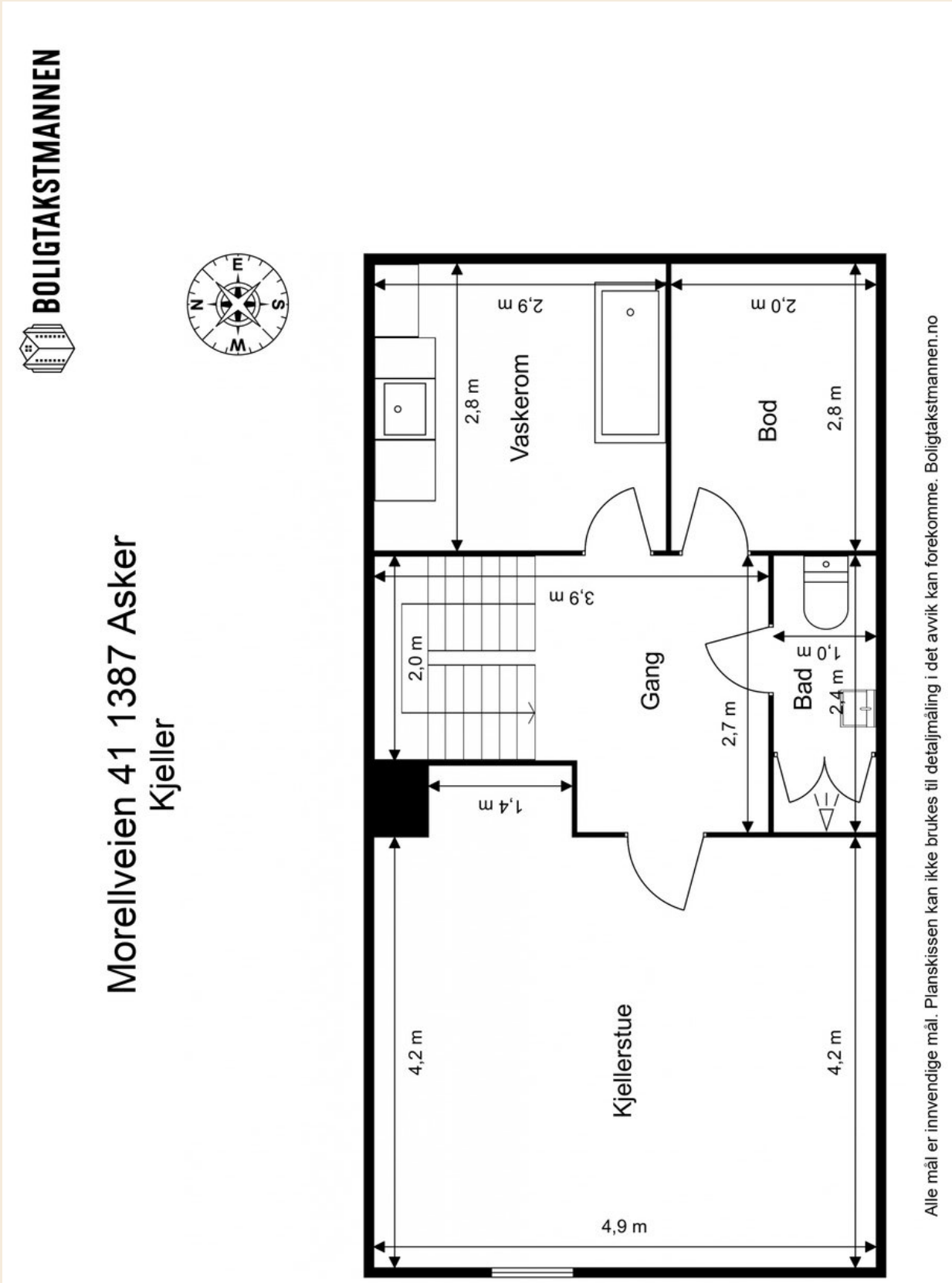
I særdeles barnevennlige og attraktive omgivelser på Bleiker ligger det nå et stilfullt oppgradert rekkehus og venter på en ny familie. Her kan man flytte rett inn i en drømmebolig! I nærområdet er det barnehager, lekeplasser, skoler og idrettsanlegg, og det er kort vei til tog, buss og turområder. Upåklagelige solforhold nytes lunt og usjenert på en nyere terrasse på ca. 51 kvm, og det medfølger garasje med lader i felles rekke.

Inne fremstår rekkehuset med tidsmessige farge- og materialvalg, og hele boligen ble pusset opp i 2019. Stuen og kjøkkenet har gulvvarme, dels åpen løsning og ildsted, og HTH-kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Videre byr boligen på et delikat bad med dusj og separat wc i 2. etasje, et praktisk bad/wc med dusj i underetasjen samt et funksjonelt vaskerom med badekar, i tillegg til 4 gode soverom, en lun kjellerstue og rikelige oppbevarings- og lagringsmuligheter.

# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

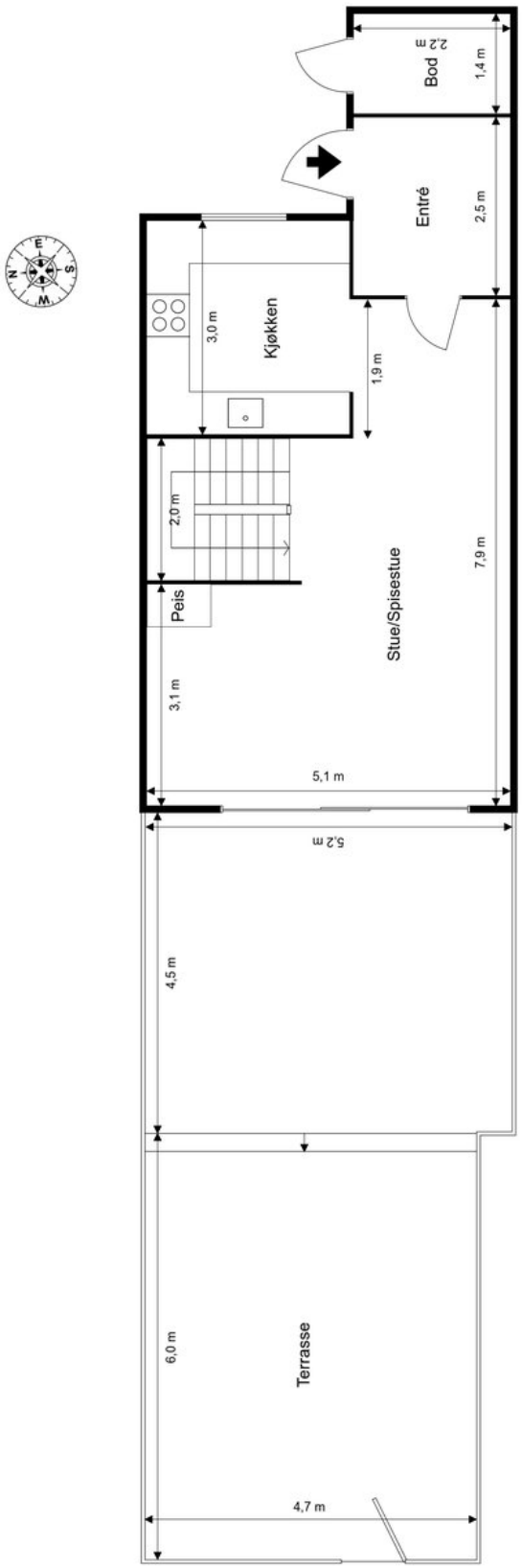


# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 72 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

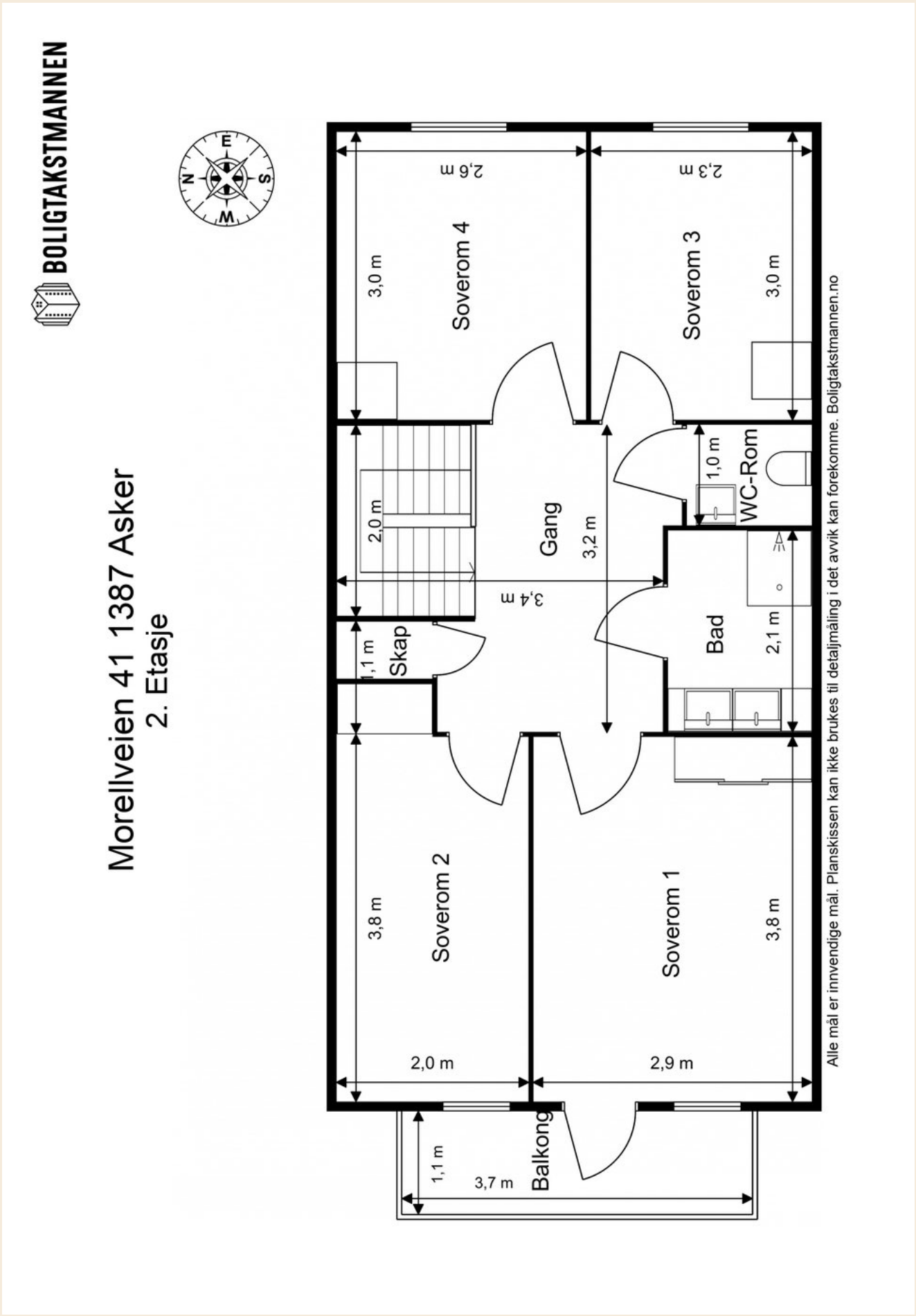
Morellveien 41 1387 Asker
1. Etasje




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

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm






XPONELL


Til salgs








WILLIAM MORRIS








Til salgs








Kokkelære




























COMPAGNIE DE PROVENCE
SAVON LIQUIDE DE MARSEILLE THÉ NOIR
LIQUID MARSEILLE SOAP BLACK TEA




COMPAGNIE DE PROVENCE
SAVON LIQUIDE DE MARSEILLE THÉ NOIR
LIQUID MARSEILLE SOAP BLACK TEA
COMPAGNIE DE PROVENCE
SAVON LIQUIDE DE MARSEILLE THÉ NOIR
LIQUID MARSEILLE SOAP BLACK TEA






LIQUID
SOAP







# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
33-0044/26

**Boligtype og eierform**
Rekkehus (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Morellveien 41, 1387 ASKER
Gnr 55, bnr 657 / Gnr 55, bnr 588 (ideell andel 1/19) /
Gnr 55, bnr 649 (ideell andel 1/19) i Asker kommune

**Selgere**
Kristian Ryland
Hilde Marie Østebø Ryland

**Kjøpesum og omkostninger**
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
253 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 753 880,- (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**
1980

**Etasje**
3

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 156 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 55 kvM

**Rekkehus**
Kjeller:
BRA-i: 49 kvm. Gang, kjellerstue, bad, vaskerom og bod.
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue og spisestue.
BRA-e: 3 kvm. Bod på ca. 3,1 kvm ved inngangspartiet.
BRA-e: 17 kvm. Garasje i felles garasjerekke.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 51 kvm. Vestvendt terrasse på totalt ca. 51 kvm ved stuen.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, bad, toalettrom og fire soverom
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 4 kvm. Vestvendt balkong på ca. 4 kvm ved soverom 1.

**Innhold**
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 24.03.2026,

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

Kjellerstuen er byggemeldt som hobbyrom og er ikke godkjent til bruk for varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

# Høydepunkter

- Stilfullt oppgradert rekkehus!
- Familievennlig løsning over 3 plan
- Hele boligen ble pusset opp i 2019
- Særdeles attraktiv beliggenhet
- Garasje i rekke med elbillader
- Optimalt utnyttet tomt og hage
- Vestvendt terrasse på ca. 51 kvm
- Lun, usjenert og meget solrik
- Steinbelagt, østvent uteområde
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Dels åpen, luftig stue-/kjøkkenløsning
- Allrommet har ildsted og gulvvarme
- Lekkert og velutstyrt HTH-kjøkken
- Lun kjellerstue med møbleringsfrihet (ikke godkjent for varig opphold)
- Lekkert bad/wc, et bad og et wc-rom
- Stort vaskerom med fint badekar
- 4 gode soverom, ett med balkong
- God oppbevaring- og lagringsplass
- Varmtvannsbereder på ca. 194 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

# Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold på sommerstid, med sol på terrassen fra ca. kl. 11 til 21.

# Kort prat med selger

**Hva kommer du til å savne med boligen og området?**

Vi kommer mest av alt til å savne det fine nabolaget det er her i Morellveien! At ungene kan løpe ut døren og treffe venner i gata, og foreldretreff på kveldene. Nærheten til Risenga og alle fritidsaktivitetene som finnes der. Kort vei til både barnehage og skole. Vi kommer også til å savne uteområdet til boligen på sommetid. Da forlenges stua ut på terrassen, og det er naboer innom titt og ofte. At alle soverommene er plassert i samme etasje har også vært fint med små barn.

**Beskriv naboene dine og nabolaget ditt**
De beste naboene du kan finne, både store og små! Mange barn på samme alder, og foreldre som er imøtekommende og inkluderende. Det avtales ofte fellesaktiviteter i helgene.

**Fortell litt om nærmiljøet generelt**
Kort vei inn til Asker sentrum, ca 7 min med buss og ca 15 min gangavstand. Boligen ligger midt i smørøyet med tanke på alt man trenger for en barnefamilie. Barnehagen som nærmeste nabo, kort vei til nærmeste dagligvare butikk (Rema 1000), umiddelbar nærhet til alle aktivitetstilbud på Risenga, og trygg skolevei.

**Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?**
Sommerstid, ta el-sykkel ned til badestanda på Hvalstand.

# Ditt nye hjem -rom for rom

**Entré**
Velkommen inn til Morellveien 41 – et meget innholdsrikt, familievennlig og funksjonelt rekkehus med nøye gjennomtenkte løsninger for en smidig hverdag. Hele boligen ble pusset opp i 2019, og fremstår med delikate fargevalg, stilfulle detaljer og god oppbevaring- og lagringsplass.

I 2022 ble inngangspartiet oppgradert av fagfolk. Her er det steinbelagt adkomst, lysgraver, repos i tre og veggmontert utebelysning. Hendig plassert ved inngangsdøren er det en utebod, og vel inne er det en pen entré som gir et godt førsteinntrykk. Entreen har glatte vegger malt i en delikat grøø-tone og store, koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. I en plassbygd, stilfull innredning er det god plass til yttertøy, sko og utstyr.

**Stue og spisestue**
Stuen oppleves som innbydende, romslig og luftig, og rommet er et naturlig samlingspunkt for hele familien. Her kan det innredes med sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon, og det er god plass til spisebord. Det er varmefolie under det tidsmessige parkettgulvet fra 2019, og stuen har i tillegg en oppmurt peis med innsats. Fra stuen er det utgang til en solrik og usjenert terrasse på hele 51 kvm.

**Kjøkken**
Kjøkkenet, som var nytt i 2019, har et moderne og eksklusivt design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen fra HTH har grå, glatte fronter og i den lyse benkeplaten i limtre er det en underlimt, sort kum. Et østvendt vindu slipper morgensolen inn, og over benken er det kasse med downlights i himlingen.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning. Kjøkkenet ligger i dels åpen løsning med stuen, og i overgangen ut mot spisestuen er det plassbygd innredning med både integrert vinskap og god skapplass.

**Bad/wc og vaskerom**
Boligen inneholder et bad/wc, et vaskerom, et bad og et wc-rom. Førstnevnte ligger i kjelleren, og ble totalrenovert i 2019. Badet fremstår som moderne og delikat, med store mørkegrå fliser på veggene, downlights i himlingen og lekre, grønne fliser på gulv med gulvvarme. Innredningen har sort front og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et dobbelt speilskap med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett og et dusjhjørne med en stilfull regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Vegg-i-vegg med badet i kjelleren er det et romslig og pent vaskerom med badekar. Her er det store, hvite marmorfliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det hvite underskap, og i en hvit laminatbenkeplate er det en nedfelt, sort kum. Under benken er det opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel, og rommet er videre utstyrt med et moderne badekar.

**Bad og wc-rom**
Ved soverommene i 2. etasje er det et dusjbad og et separat wc-rom. På badet er det hvite marmorfliser på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme.

Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende dobbelservant på en skuffeseksjon, et høyskap og et stort speil med god belysning. I tillegg til mekanisk avtrekk er badet utstyrt med regnfallsdusj i et hjørne med innfellbare glassdører. På wc-rommet er det toalett, hvit servantseksjon og speil med belysning.

**Soverom og garderobe**
Det er hele fire gode soverom i boligen, og alle ligger samlet i 2.  etasje. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og de vestvendte soverommene er utstyrt med solskjerming. Ett av de østvendte soverommene kan skilte med sjøutsikt, og ett av de vestvendte rommene har utgang til en luftebalkong på ca. 4 kvm.

Veggene på soverommene er malt opp i tidsmessige farger, og hvert av rommene har lyst vegg-til-vegg teppe på gulvet. Det er garderobeløsninger på flere rom, og boligen har lagringsplass på loft, i kjellerbod og i en utebod på ca. 3,1 kvm.

**Kjellerstue**
I kjelleren er det en lun og koselig stue med god møbleringsfrihet – et kjærkomment element for barnefamilier. Kjelleren ble renovert i 2019, og stuen er malt opp i en delikat cashmere-okertone som står godt til det lyse vegg-til-vegg teppet. Et høytsittende vindu gir rommet naturlig lys, og det er montert panelovn på én av veggene.

Kjellerstuen er ikke godkjent for varig opphold, se mer under punkt om "Ferdigattest".

# Uteområde

Eiendommen ligger særdeles attraktivt og barnevennlig til, og nabolaget er kjent for et svært godt bomiljø i et veletablert, trygt boområde. Det er umiddelbar nærhet til barnehager, lekeplasser, idrettsanlegg og skoler, samt kort vei til Asker sentrum og Holmensenteret med en rekke forretninger og servicetilbud. Det er gangavstand til busstopp, og det tar ca. 7 minutter å sykle til Asker stasjon med både flytog og rutetog.

Rekkehuset kan skilte med flotte, velstelte uteområder på begge sider, og mot vest er tomten optimalt utnyttet for å kunne nyte sommerhalvåret til det fulle. Her ble terrassen utvidet i 2019/2020, og strekker seg nå helt ned til enden av hagen. Med hele 51 kvm til rådighet er det utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og de to nivåene gir fine, definerte soner.

Høye levegger og tett, vintergrønn hekk sørger for lune og usjenerte forhold, og i enden av terrassen er det en port ut til fellesområdene. Terrassen er vestvendt, så solforholdene er selvsagt upåklagelige. Fra ett av soverommene i andre etasje er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 4 kvm, og mot øst er det et pent opparbeidet inngangsparti med steinbelagt dekke – en perfekt plass for dagens første kaffekopp i morgensolen.

**Parkering**
Gjennom sameiet disponerer rekkehuset garasje i felles rekke. Garasjetomten er organisert som et realsameie, der rekkehuset har en ideell andel 1/19. Selger opplyser om at det og er felles biloppstillingsplasser på feltet som er unummererte.

Det er montert ladestasjon for elbil i garasjen. Laderen er app-styrt med Elway. Månedlig abonnement koster ca. kr 39,-, samt at man blir fakturert for strømforbruket.

# Modernisering og påkostninger

**2010/2012**
- Tak tekket om (opplyst i tidligere salgsoppgave). Ny omtekking planlagt i regi av sameiet i 2026

**2013**
- Vinduer skiftet (opplyst fra tidligere eier). Skyvedør til terrase, samt kjellervinduene er fra byggeår.

**2019**
- Full innvendig rehabilitering: nye gulv, vegger og overflater i alle etasjer
- Nytt kjøkken installert
- Bad i underetasje pusset opp
- Vaskerom pusset opp og etablert som våtrom
- Nytt rør-i-rør system og fordelerskap (kjøkken, bad, vaskerom, utekran)

- Ny varmtvannstank
- Det elektriske anlegget er oppgradert, inkl. ny varmefolie
- Terrasse utvidet og rekkverk oppgradert (2019–2021)

**2021**
- Bad i 2. etasje oppgradert med flis-på-flis og ny innredning
- Utvidelse av entré/vindfang
- Nye varmekabler og elektrisk opplegg i gang

**2022**
- Oppgradering av inngangsparti: ny belegningsstein, lysgraver og drenerende tiltak

**Øvrig**
- Elbillader installert

# Ditt nye nabolag?

Boligen har en ettertraktet beliggenhet i et svært populært og barnevennlig boligområde på Bleikeråsen i Asker. Området er kjent for sitt gode bomiljø med rolige, grønne omgivelser og kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her bor man med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, idrettsanlegg og turområder - perfekt for aktive familier.  I tillegg er det kort avstand til sjøen og flere populære badeplasser, blant annet Hvalstrand og Vollen.

Bleikeråsen er et veletablert nabolag hvor alle aldersgrupper er representert, men særlig mange barnefamilier har funnet seg til rette her. Det finnes flere trygge og trivelige lekeplasser i umiddelbar nærhet, og naboskapet beskrives som inkluderende og hyggelig.

Boligen sogner til Bondi barneskole og den moderne Risenga ungdomsskole, som åpnet høsten 2020 - begge med trygg gangavstand. I tillegg ligger både Bleiker videregående skole og Asker videregående skole kun få minutter unna. Det finnes flere gode barnehager i nærområdet, blant annet Morellveien barnehage og Bleikerfaret barnehage.

Servicetilbudene er mange og lett tilgjengelige. Det er kort vei til både Kiwi og Rema 1000, sistnevnte med tilknyttet legekontor, frisør og renseri. Asker sentrum ligger kun få minutter med bil unna, og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer, kino, bibliotek, teater og treningssentre. Sentrumsmiljøet er trivelig og innbyr til hyggelige spaserturer.

Offentlig kommunikasjon er svært godt utbygget. Det er gangavstand fra boligen til busstoppet ved Askerhallen, med hyppige avganger mot blant annet Asker togstasjon. I tillegg er det kort vei til holdeplassen «Hvile», som har busser med direkteforbindelse til Oslo. Fra Asker stasjon går det både lokaltog, regiontog og Flytoget - med reisetid til Oslo S på ca. 21 minutter og til Drammen ca. 12 minutter.

For den aktive familien byr nærområdet på et mangfold av fritidstilbud. Risenga idrettspark har blant annet svømmehall, kunstisbane, skatepark, tennishall, Leikvollhallen og Askerhallen. Det er også gode muligheter for løkkefotball og skøyting vinterstid.

Området gir tilgang til flotte turområder hele året. Det er kort vei til turstier, lysløyper og naturperler i Vestmarka. Solli, Myggheim og Solli gård ligger en kort kjøretur unna og tilbyr turløyper, kafétilbud og aktivitetsmuligheter for både barn og voksne. Gupu og områdene rundt Semsvann gir ytterligere turmuligheter, enten til fots, på ski eller med sykkel.

Alt i alt er dette et svært godt sted å bo for deg som ønsker nærhet til natur, trygg oppvekst for barna og kort vei til servicetilbud.

**Bebyggelse**
Nabolaget består av rekkehusbebyggelse og eneboliger.

**Skoler og barnehager**
Morellveien barnehage
Bleikerfaret barnehage
Nedre Bleiker Barnehus
Læringsverkstedet Velodromen Idrettsbarnehage

Bondi barneskole
Risenga ungdomsskole

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

# Øvrig infomasjon

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selger overtok eiendommen i februar 2019. 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. Bad i kjelleretasje er totalrenovert i februar/mars 2019. Totalleverandør var Håndverkere Robinsson AS med underleverandør Jordan VVS AS og Elfag Expert AS. Vaskerom i kjelleretasje er også totalrenovert og bygget opp som våtrom i samme tidsperiode av samme firma. I denne forbindelse ble det lagt opp nytt fordelerskap og rør-i-rør til bad nede, vaskerom, kjøkken og til utekran, samt montert ny varmtvannstank. Toalettrom i tredje etasje ble også pusset opp i denne anledning (rør/avløp ikke byttet). Opplyst fra tidligere eier ble bad i tredje etasje totalrenovert i 2005 av Rørkompaniet AS. I april 2021 hyret vi inn Håndverkere Robinsson AS til å legge flis-på-flis på dette badet, samt bytte baderomsinnredning. VVS ble i denne anledningen levert av Asker Rørleggerbedrift AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Jordan VVS for vaskerom og bad i kjelleretasje.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Håndverkere Robinsson AS lar levert dokument "Fagrådet for våtrom - Våtromsdokumentasjon" for både vaskerom og bad i kjelleretasje.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Har utvidet terrassen til å dekke hele uteområdet samt byttet rekkverk mot naboer. Dette er gjort gradvis i perioden 2019-2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. I 2022 ble inngangspartiet oppgradert med ny belegningsstein, nye lysgraver samt taknedløp/renneheller. Det er ikke en drenering etter dagens standard, men gammel masse ble gravd bort og det ble lagt på ny drenerende masse samt renneheller som leder vannet bort fra veggen. Arbeidet er utført av Anleggsgartner Halvorsen AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Elfag Ekspert har totalrenovert det elektriske anlegget i huset i forbindelse med oppussingen i 2019. Hele det elektriske anlegget i huset ble trukket opp på nytt og det er nå jordede stikkontakter i hele huset, samt det ble lagt ny varmefolie i gulvet i hovedetasje. I forbindelse med utvidelse av gang i 2021 ble det lagt nye varmekabler i gang samt nye stikk og takpunkter. Dette ble utført av Elektroservice AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Helset Elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Som kommentert tidligere er det nytt fordelerskap med rør-i-rør frem til bad, vaskerom, utekran og kjøkken i 2019. I forbindelse med ombygging av vaskerom ble det lagt opp nye sluk, men ut over dette kjenner vi ikke til at det er gjort arbeid på avløp.

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. Vindfanget ble kledd inn og gangen utvidet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Ved overtagelse i 2019 hyret vi inn Håndverkere Robinsson AS til å renovere boligen innvendig. Samtlige vegger ble gipset opp på ny og malt, og det ble lagt nye gulv i alle etasjer. I tillegg ble det montert nytt kjøkken fra HTH. Fra tidligere eier ble det opplyst om at vinduene ble byttet i 2013. Skyvedør til terrasse, samt kjellervinduene er fra byggeår. Taket ble tekket om i 2012.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. For sameiets garasjer er det behov for rehabilitering av fundamenter/støttemurer. Her er sameiet i en tvist med Moen Eiendom (Rema-bygget) om fordeling av kostnadene (Sameiet hevder at Moen skal dekke alt mot bruksretten han har hatt på vår eiendom)

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 er observert sølvkre ved enkelte anledninger. Ikke til sjenanse så det er ikke iverksatt noen tiltak.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Som tidligere beskrevet er Sameiet i en tvist med Moen Eiendom om fordeling av kostnadene for vedlikehold av fundament/støttemurer til felles garasjeanlegg. Dette forholdet skal vurderes av Jordskifteretten ultimo mars 2026. Sameiet har fremmet et krav om at Moen skal dekke kostnadene.

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

Ja. Sameiet har inngått avtale med håndverker om at takene skal tekkes om på nytt. Dette arbeidet starter våren 2026 og vil være utført før en potensiell overtagelse og en kostnad som dekkes av selger.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke foreligger konkrete mangler rundt 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**
Rekkehus over tre plan, herav en kjelleretasje. Byggeår er 1980. Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Vannledninger i kobber og rør i rør system. Vannrør i kjelleretasje og i 1. etasje er skiftet til rør i rør system i forbindelse med oppgradering av vaskerom/bad og kjøkken. Baderommet og toalettrom i 2. etasje er med rør fra 2005. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjelleren. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 er plassert på vaskerom. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 22
TG-2: 5
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Dreneringen/fuktsikring mot vest er trolig fra byggeår.
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad i 2. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.

Til informasjon:
Trapp og balkongrekkverk oppfyller ikke dagens forskriftskrav. Trappen har for store åpninger, og rekkverkshøyden på balkong er målt til ca. 92 cm. Dette gir et lavere sikkerhetsnivå.

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

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

**Innbo og løsøre**
Følgende medfølger ved salg:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet (induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap med frysedel)

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Alt av mulitmedia-utstyr
- Vaskemaskin og tørketrommel

Følgende kan kjøpes av selger etter avtale før overtagelse:
- Vinskap og kombiskap i kjeller

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**
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**
Rekkehuset er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i hele første etasje, på badet i andre etasje og på bad og vaskerom i kjelleren. Dette suppleres med vedfyring i en peis med innsats i stuen.

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra begge bad og fra kjøkkenet.

Sikringsskapet har automatsikringer fra 2019, og boligens varmtvannsbereder fra samme år rommer ca. 194 liter.

Elfag Ekspert har oppgradert det elektriske anlegget i huset i forbindelse med oppussingen i 2019. Hele det elektriske anlegget i huset ble trukket opp på nytt og det er nå jordede stikkontakter i alle rom.

Nytt fordelerskap med rør-i-rør ble trukket frem til bad, vaskerom, utekran og kjøkken i 2019.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 000 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 31 378,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen, og vann- og avløpsgebyrer faktureres i dag basert på boligens størrelse. Asker kommune har vedtatt at alle husstander skal ha montert digital vannmåler. En viktig fordel ved montering av vannmåler er at forbruket måles etter faktisk bruk. Kjøper overtar ansvar og kostnader knyttet til installasjon av vannmåler.

Se mer informasjon på kommunens side:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler/bestilling-og-bytte-av-

**Velavgift**
Kr 15 000,- pr. år
Om sameiet
Boligen er tilknyttet Sameiet Morellveien 13-49 med organisasjonsnummer 916140770. Sameiet ble stiftet 02.10.1980.

Sameiet består av de 19 enheter på feltet og kan ikke oppløses. Sameiedelen består av fellesarealer, lekearealer, biloppstillingsplasser, garasjerekker og adkomstveier. Fellesområdene er organisert som realsameier på gnr. 55, bnr. 588 og 649, der hvert rekkehus har en ideell andel på 1/19.

Det arrangeres felles 17. mai-feiring og julegrantenning.

Felleskostnader
Felleskostnadene er på kr 15 000 per år. Disse faktureres månedlig og utgjør kr 1 250 per mnd. Felleskostnadene inkluderer forsikring av garasjeanlegg, snømåking av fellesareal (stikkveier og parkeringsplass), samt grunnpakke fra VikenFiber.

Plikter
Sameierne plikter å delta i omkostninger til vedlikehold av sameiedelen, og plikter å etterleve de bestemmelser som til enhver tid måtte bli gitt i henhold til sameiets avgjørelser.

Det arrangeres to dugnader i året, vår og høst. Gressklipping av fellesområdene gjøres på deling av alle beboerne og man får tildelt en uke i løpet av sommersesongen hvor man har ansvar for klipping.

Det foreligger vedtekter som følger vedlagt til salgsoppgaven.

Påkostninger og planlagt arbeid
Fellesområdet (grøntareal) er nylig oppgradert med nye lekeapparater og fellesområdet er fritt frem for alle beboere og bruke.

Sameiet har inngått avtale med håndverker om at takene skal tekkes om på nytt. Dette arbeidet starter våren 2026 og vil være utført før en potensiell overtagelse og en kostnad som dekkes av selger.

Behov for vedlikehold knyttet til konstruksjonen under garasjerekken. Se under.

Pågående tvist med Moen Eiendom
Sameiet står overfor et vedlikeholdsbehov knyttet til

konstruksjonen under garasjerekken, som etter om lag 45 års bruk har utviklet sprekker og behov for rehabilitering av fundamenter og støttemurer. Garasjeanlegget ligger på sameiets tomt, men parkeringsplassene under har over tid vært benyttet av Moen Eiendom (Rema-bygget), uten at det foreligger en skriftlig avtale som regulerer bruksrett eller fordeling av vedlikeholdsansvar.

På bakgrunn av dette har sameiet arbeidet aktivt med å få avklart forholdet og etablere en fremtidig løsning begge parter kan forholde seg til. Det er i 2025 brukt betydelige ressurser på saken, herunder engasjement av advokat. Da partene ikke har kommet til enighet, er saken oversendt til jordskifteretten.

Sameiet har fremmet krav om at Moen Eiendom skal dekke kostnadene knyttet til nødvendig rehabilitering, basert på den bruken som har vært av arealet. Saken er berammet for behandling i jordskifteretten i slutten av mars 2026, og det er forventet en endelig avklaring i løpet av 2026.

Regnskap
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 232 486,-. Avvik strammer fra at man har satt av kr 140 000 til advokat hvorav kr 40 000 er brukt, men ikke fakturert og det er satt av kr 100 000 til saken i jordskifteretten. Posten til Viken Fiber er høyere i 2025 fordi det var en faktura fra 2024 som ble betalt i 2025.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 29 300,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 12 156,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 700,- pr mnd.
- Grunnpakke fra VikenFiber er inkludert i felleskostnadene.

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

**Formuesverdi**
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 767 291
Som sekundærbolig: kr 7 069 165

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

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

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

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

**Forsikring**
Frende Forsikring
Polisenr: 6800205

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 140 kvm (Eiertomt)

Realsameie
Det medfølger 1/19 andel i to realsameier på gbnr. 55/588 og 55/649. Dette er fellesareal mellom husrekkene, samt tomt for garasje. Fellesarealene er tilknyttet Sameiet Morellveien 13-49 som rekkehuset er en del av.

**Adkomst**
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen (nybygg rekkehus) datert 29.06.1979.

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

Det tidligere vindfanget mellom utebod og rekkehuset er kledd igjen, slik at gangen/entréen er utvidet. Dette er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Kjellerstuen er opprinnelig byggemeldt som hobbyrom og oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som kjellerstue må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Den private adkomstveien er organisert som et realsameie, der rekkehuset har en ideell andel. Brøyting er inkludert i avgiften til sameiet.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (141 kvm) i henhold til reguleringsplan GBNR.55/522, Del av Nedre Bleiker datert 05.07.1979.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

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.

Det medfølger andeler i to realsameier, som til sammen utgjør mer enn 2 mål. Kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre

dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 27. mars 2026

**Megler**
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

**Meglerforetaket**
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 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/nabolaget









VARNER
ARENA


Risenga
svømmehall







# Morellveien 41

Nabolaget Bleikeråsen - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Bondi skole (1-7 kl.)**<br>390 elever, 21 klasser | **11 min**<br>0.9 km |
| **Vettre skole (1-7 kl.)**<br>324 elever, 18 klasser | **22 min**<br>2 km |
| **Asker International School (1-...**<br>626 elever, 30 klasser | **9 min**<br>2.8 km |
| **Risenga ungdomsskole (8-10 kl....**<br>456 elever, 30 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **NTG-U Asker (8-10 kl.)**<br>188 elever, 12 klasser | **9 min**<br>0.8 km |
| **Bleiker videregående skole**<br>460 elever, 32 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Asker videregående skole**<br>486 elever | **13 min**<br>1.1 km |

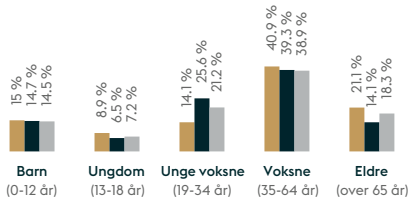
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Askerhallen**<br>Linje 260, 285, 292 | **4 min**<br>0.3 km |
| **Asker stasjon**<br>Totalt 8 ulike linjer | **18 min**<br>1.5 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **24 min**<br>24.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | **55 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Morellveien barnehage (1-5 år)**<br>72 barn | **2 min**<br>0.1 km |
| **Bleikerfaret barnehage (1-6 år...**<br>98 barn | **8 min**<br>0.7 km |
| **Velodromen idrettsbarnehage (0...**<br>118 barn | **9 min**<br>0.8 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bleikeråsen | 1 062 | 482 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 94/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 88/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

## Sport

| | |
|---|---|
| Askerhallen idrettshall | 6 min |
| Asker tennishall | 7 min |
| Feel24 Asker Langenga | 9 min |
| Actic Asker | 14 min |

**Støynivået**
Lite støynivå 96/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 93/100

**Trygghet der barna ferdes**
Trygge 89/100




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

# Morellveien 41
# 1387 ASKER

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Rekkehus |
| Byggeår: | 1980 |
| BRA: | 176 $m^2$ |
| BRA-i: | 156 $m^2$ |
| Rapportdato: | 24.3.2026 (Gyldig til 24.3.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 22 | 5 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 55 BNR: 657

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Morellveien 41
1387 Asker

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41154

## 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.

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Drenering | Dreneringen/fuktsikring mot vest er trolig fra byggeår. |
| Yttervegger | Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. |
| Våtrom: Vaskerom. - Overflater | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. |
| Våtrom: Baderom 2. etg. - Overflater | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. |
| Våtrom: Baderom 2. etg. - Membran, tettesjikt og sluk | Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. |

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Inngangspartiet ble utvidet mot utebod og en lettvegg ble fjernet mellom gang og kjøkken. Ombygging og utvidelse av inngangspartiet er et søknadspliktig tiltak, eieren opplyser at det ble ikke søkt kommunen om tiltaket.

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

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og i rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong ble målt til ca 92 cm og har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum  Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **18.3.2026** | **24.3.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Hilde Marie Østebø Ryland** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Kristian Ryland** | 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: | **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Tryg.** | | |

**Om bygningssakkyndig:**

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

**Egne premisser:**

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Morellveien 41, 1387 Asker** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3203** | Gårdsnr: | **55** | Bruksnr: | **657** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0101** | | |
| Byggeår: | **1980** | | | | | | |
| Boligtype: | **Rekkehus** | | | | | | |

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

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2010 | Ifølge tidligere salgsoppgave ble taket tekket om. Det er vedtatt av eiere i rekke og at taket skal tekkes om igjen om i løpet av 2026. | Nei |
| 2019 | Samtlige overflater, gulv, vegger mm ble rehabilitert. Håndverker Robinson AS hadde entreprenør ansvar. Elfag ekspert AS skiftet hele den elektriske installasjonen. | Ja |

| | | |
|---|---|---|
| | Baderom i kjelleren og vaskerom ble totalrenovert. Nytt rørirør opplegg i kjeller og 1. etasje. Jordan VVS AS gjennomførte arbeidet. Nytt kjøkken ble installert. | |
| 2021 | Baderom i 2. etg ble ifølge tidligere salgsoppgave renovert i 2005, og Håndverker Robinson AS la på flis på flis på gulv og vegger, samt ny baderomsinnredning. Inngangspartiet ble utvidet i 2021 (det er ikke søkt kommune om dette tiltaket). | Ja |
| 2022 | Anleggsgartner Halvorsen AS, renoverte utvendig siden av boligen ved inngangspartiet. Det ble drenert og lagt ny belegningsstein. | 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

## Bygning: Rekkehus

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kjeller** | **49** | **49**<br>Romfordeling:<br>Gang, kjellerstue, baderom, vaskerom og bod. | **0** | **0** | **0** |
| **1. etasje** | **75** | **55**<br>Romfordeling:<br>Entre, gang, kjøkken og stue. | **20**<br>Romfordeling:<br>Utebod og garasje. | **0** | **51** |
| **2. etasje** | **52** | **52**<br>Romfordeling:<br>Gang, baderom, WC-rom og 4 soverom. | **0** | **0** | **4** |
| **Totalt m²** | **176** | **156** | **20** | **0** | **55** |

## Kommentar til arealberegning

Det er etablert en utebod ved inngangspartiet på ca. 3,1 m2. Kaldloft med gulv, tilgang via takluke i gangen 2. etg som brukes til lagring. Terrasse med utgang fra stuen og tilgang til terreng på totalt ca. 51 m2, og balkong på ca. 4 m2 med utgang fra soverom i 2. etg. Boligen disponerer en garasje, i felles garasjerekke, på ca. 17 m2. Flere gjesteparkeringsplasser. Eiertomt på ca. 140 m2.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Drenering mot nord (ved inngangspartiet) ble oppgradert i 2022. | |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ikke kontrollerbart |
| Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |
| **Oppsummering av drenering** | **TG-2** |
| Dreneringen mot vest (terrassen) vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid. Pga av terrassen var det ikke mulig å kontrollere fall på terreng rundt boligen. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| For videre omtale se "rom under terreng". | |

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Betong |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| **Oppsummering av grunnmur og fundament** | **TG-1** |

## 6.3 Rom under terreng



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

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
| Kjelleren ble renovert i 2019. | |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |
| **Oppsummering av rom under terreng** | **TG-1** |

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder for der hullet er tatt.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong, Terrasse |

Det er etablert en vestvendt terrasse på to nivåer, på totalt ca. 51 m2. Terrassen er med tilgang fra stuen og terreng. Gulvet er med trykkimpregnerte terrassebord. Ny markise ble installert i 2020. Utelys og dobbel stikkontakt.
Vestvendt balkong på ca. 4 m2 med tilgang fra soverom 1. Balkongen er en trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i malt treverk.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Terrassedelen nærmest boligen ble bygd i 2012 og ble utvidet av nåværende eier i 2021. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.5 Vinduer og dører

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

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduene i 2 etg, balkongdør og vindu på kjøkkenet er fra 2013. Terrasseskyvedør og vinduer i kjelleren er fra byggeår. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |
| --- | --- |
| Terrasseskyvedør og vinduer i kjelleren er fra byggeår gis TG2 pga av alder på isolerimgsglass. På disse er mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass. | |

## 6.6 Yttervegger

| | |
| --- | --- |
| Type fasade | Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Overflatebehandling av fasader i 2020. | |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

| **Oppsummering av yttervegger** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. | |

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

## 6.7 Skorstein over tak

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | Fra bakken |

| **Totalvurdering av skorstein over tak** | **TG-1** |
|---|---|

Elementpipe med enkelt løp. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Peisen ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type loft | Kaldtloft |
| Utvendig inspeksjon | Fra bakken |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

| **Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** | **TG-1** |
|---|---|

## 6.9 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type tekking | Papp |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Taktekking ble i følge tidligere salgsoppgave lagt om i 2010. Det er vedtatt av eiere i rekke og at taket skal tekkes om igjen om i løpet av 2026.

| | |
|---|---|
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |

| | |
|---|---|
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av taktekking** | **TG-1** |

## 6.10 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |

HTH kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter. Innredningen består av høyskap og underskap. Glassplater over koke og vaskesonen. Benkeplate er i limtre, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Intet avvik registrert.

### Avtrekk

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

## 6.11 Lovlighet / HMS

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

Inngangspartiet ble utvidet mot utebod og en lettvegg ble fjernet mellom gang og kjøkken. Ombygging og utvidelse av inngangspartiet er et søknadspliktig tiltak, eieren opplyser at det ble ikke søkt kommunen om tiltaket.

| | |
|---|---|
| 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 ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ja |

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og i rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

| | |
|---|---|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |
| Rekkverk på balkong ble målt til ca 92 cm og har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum  Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

## 6.12 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |

## 6.13 Vannledninger



Rørfordelerskap for varmt og kaldt vann plassert i vegg på vaskerom.




Kursoversikt vannfordeling.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør i kjelleretasje og i 1 etg er skiftet til rørirør system i forbindelse med oppgradering av vaskero/bad og kjøkken. Baderommet og WC-rom i 2 etg er med rør fra 2005. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-1** |
| Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt. | |

## 6.14 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjelleren.




Kursfortegnelse sikringsskap.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Det elektriske anlegget ble renovert/lagt helt om i 2019. Elfag Expert AS gjennomførte arbeidet.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.15 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2019 | |
| Størrelse | |
| 194 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-1** |

## 6.16 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet. | |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og luftventiler på yttervegg. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. | |

## 6.17 Våtrom: Baderom kjeller.



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

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Baderommet ble totalrenovert i 2019. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |



Baderomssluk plassert i dusjsone.

| | |
|---|---|
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | 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 av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speilskap med lys over, klosett med innebygd sisterne og innfellbare dusjdører i glass. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights. |

| | |
|---|---|
| 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 av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|
| Hulltaking er foretatt fra kjellerstue ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |
| Utøvende selskap "Håndverkere Robinson AS" har utstedt våtroms dokumentasjon gjeldende for bedrifter godkjent hos "Fagrådet for våtrom" (FFV.no). Håndverkere Robinson AS er ikke registrert som godkjent våtromsbedrift hos FFV. Det er også fremlagt FDV dokumentasjon. | |

## 6.18 Våtrom: Vaskerom.



Baderomssluk plassert under badekar.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Baderommet ble totalrenovert i 2019. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |



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

| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|
| Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nesten flatt med svakt fall mot sluk. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | 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 av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er etablert benkeplate i laminat, underskap med hvite glatte fronter. Frittstående badekar. Vaskekum med ett grepps blandingsbatteri og opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv. Varmtvannsbereder og rørfordelerskap er plassert på rommet. Naturlig avtrekk på rommet. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

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

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Utøvende selskap "Håndverkere Robinson AS" har utstedt våtroms dokumentasjon gjeldende for bedrifter godkjent hos "Fagrådet for våtrom" (FFV.no). Håndverkere Robinson AS er ikke registrert som godkjent våtromsbedrift hos FFV. Det er også fremlagt FDV dokumentasjon.

## 6.19 Våtrom: Baderom 2. etg.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende WC-rom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
|---|
| Flislagt gulv og vegg. |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave totalrenovert i 2005. Det ble lagt flis på flis på gulv og vegger samt ny innredning i 2020.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |

| | |
|---|---|
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | 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? | Ja |

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap med nedfelt dobbelt servant, speil med lys over og innfellbare dusjdører i glass. Varmekabler i gulv. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

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

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

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

**Dokumentasjon**

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.20 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Rekkehus

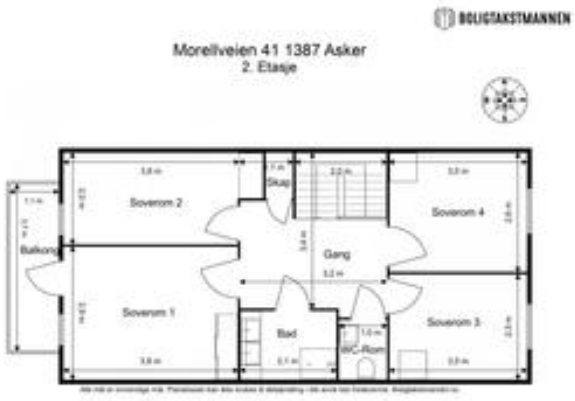
### Kjeller




### 1. etasje




### 2. etasje



# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hilde Marie Østebø Ryland | 9578-5997-4-711508 | 2026-03-15 20:40:35 |
| Kristian Ryland | 9578-5998-4-809126 | 2026-03-15 20:38:30 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0044/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Morellveien 41, 1387 ASKER

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Kristian Ryland, Hilde Marie Østebø Ryland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
18. februar 2019

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 6800205
Forsikret i: Frende Forsikring

## 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:** Bad i kjelleretasje er totalrenovert i februar/mars 2019. Totalleverandør var Håndverkere Robinsson AS med underleverandør Jordan VVS AS og Elfag Expert AS. Vaskerom i kjelleretasje er også totalrenovert og bygget opp som våtrom i samme tidsperiode av samme firma. I denne forbindelse ble det lagt opp nytt fordelerskap og rør-i-rør til bad nede, vaskerom, kjøkken og til utekran, samt montert ny varmtvannstank. Toalettrom i tredje etasje ble også pusset opp i denne anledning (rør/avløp ikke byttet). Opplyst fra tidligere eier ble bad i tredje etasje totalrenovert i 2005 av Rørkompaniet AS. I april 2021 hyret vi inn Håndverkere Robinsson AS til å legge flis-på-flis på dette badet, samt bytte baderomsinnredning. VVS ble i denne anledningen levert av Asker Rørleggerbedrift AS.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Jordan VVS for vaskerom og bad i kjelleretasje.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Håndverkere Robinsson AS lar levert dokument "Fagrådet for våtrom - Våtromsdokumentasjon" for både vaskerom og bad i kjelleretasje

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Har utvidet terrassen til å dekke hele uteområdet samt byttet rekkverk mot naboer. Dette er gjort gradvis i perioden 2019-2021.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I 2022 ble inngangspartiet oppgradert med ny belegningsstein, nye lysgraver samt taknedløp/renneheller. Det er ikke en drenering etter dagens standard, men gammel masse ble gravd bort og det ble lagt på ny drenerende masse samt renneheller som leder vannet bort fra veggen. Arbeidet er utført av Anleggsgartner Halvorsen AS.

---

### 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:** Elfag Ekspert har totalrenovert det elektriske anlegget i huset i forbindelse med oppussingen i 2019. Hele det elektriske anlegget i huset ble trukket opp på nytt og det er nå jordede stikkontakter i hele huset, samt det ble lagt ny varmefolie i gulvet i hovedetasje. I forbindelse med utvidelse av gang i 2021 ble det lagt nye varmekabler i gang samt nye stikk og takpunkter. Dette ble utført av Elektroservice AS.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Helset Elektro

---

### 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:** Som kommentert tidligere er det nytt fordelerskap med rør-i-rør frem til bad, vaskerom, utekran og kjøkken i 2019. I forbindelse med ombygging av vaskerom ble det lagt opp nye sluk, men ut over dette kjenner vi ikke til at det er gjort arbeid på avløp.

---

**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:** Vindfanget ble kledd inn og gangen utvidet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ved overtagelse i 2019 hyret vi inn Håndverkere Robinsson AS til å renovere boligen innvendig. Samtlige vegger ble gipset opp på ny og malt, og det ble lagt nye gulv i alle etasjer. I tillegg ble det montert nytt kjøkken fra HTH. Fra tidligere eier ble det opplyst om at vinduene ble byttet i 2013. Skyvedør til terrase, samt kjellervinduene er fra byggeår. Taket ble tekket om i 2012.

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** For sameiets garasjer er det behov for rehabilitering av fundamenter/støttemurer. Her er sameiet i en tvist med Moen Eiendom (Rema-bygget) om fordeling av kostnadene (Sameiet hevder at Moen skal dekke alt mot bruksretten han har hatt på vår eiendom)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Det er observert sølvkre ved enkelte aledninger. Ikke til sjenanse så det er ikke iverksatt noen tiltak.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Som tidligere beskrevet er Sameiet i en tvist med Moen Eiendom om fordeling av kostnadene for vedlikehold av fundament/støttemurer til felles garasjeanlegg. Dette forholdet skal vurderes av Jordskifteretten ultimo mars 2026. Sameiet har fremmet et krav om at Moen skal dekke kostnadene.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Sameiet har inngått avtale med håndverker om at takene skal tekkes om på nytt. Dette arbeidet starter våren 2026 og vil være utført før en potensiell overtagelse og en kostnad som dekkes av selger.

---

## 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: 33-0044/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Kristian Ryland** | **2026-03-15** | **Hilde Marie Østebø Ryland** | **2026-03-15** |

Identifikasjon

Kristian Ryland

Identifikasjon

Hilde Marie Østebø Ryland

Signicat

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Morellveien 41, 1387 ASKER** | |
| Dato for energimerking<br>**15.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-270715** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**149799125** |
| Gårdsnummer<br>**55** | Bruksnummer<br>**657** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1980** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**154,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**154,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**216,16 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**238,16 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**36 676 kWh** |

# VEDTEKTER FOR SAMEIET MORELLVEIEN 13 - 49

1. Sameiets navn er Morellveien 13 - 49 og sameiet er stiftet i fellesmøte 2/10-1980.

2. Sameiet består av de 19 enheter på feltet og kan ikke oppløses. Sameiedelen består av fellesarealer, lekearealer, carportplass, biloppstillingsplasser samt adkomstveier. Sameiedelen er knyttet til de enkelte eiendommer på feltet og kan ikke skilles fra disse.

3. Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i forbindelse med sameiedelen. Alle eiere har plikt til å delta i sameiet. Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

4. Den daglige ledelse utøves av et styre på 3 medlemmer. Styremedlemmene velges med 1 fra hver husrekke, og styret velger selv sin formann. Styrevervet er en forpliktelse som påhviler alle medlemmer. Styrevervet gjelder for 2 år av gangen. Rekke 1 og 3 starter år med oddetall og rekke 2 starter år med partall.

5. Styret kan bestå av sameiere, deres verger, deres ektefeller eller myndige barn tilhørende sameiernes faste husstand.

6. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og 1 styremedlem. Styret må på forhånd forelegge årsmøtet saker av viktighet, herunder saker som medfører større ekstraordinære utgifter.

7. Årsmøtet i sameiet avholdes hvert år innen februar måneds utgang. Innkallelse til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 14 dagers varsel. I ordinært årsmøte behandles:

   - Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
   - Valg av styre.
   - Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

   Med innkallelsen skal følge årsberetning, regnskap og driftsbudsjett. Beslutninger fattes med alminnelig flertall,så sant 50 % er fremmøtt. En sameier kan være representert av personer som nevnt under pkt. 5 eller ved fullmektig som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.
   Saker som ønskes fremlagt på årsmøtet må være styret i hende innen utgangen av januar måned.

8. For beslutning av vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av sameierne.

9. Ekstraordinært årsmøte avholdes når sameiestyret beslutter det, eller når det forlanges av sameiere som representerer minst 1/3 av de stemmer som kan avgis. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinært årsmøte kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

10. Sameierne plikter å delta i omkostninger til vedlikehold av sameiedelen, og plikter å etterleve de bestemmelser som til enhver tid måtte bli gitt i henhold til sameiets avgjørelser.

11. Garasjer som oppføres på parkeringsarealet skal tilknyttes de respektive eiendommer og kan ikke skilles fra disse.

12. For forbehold som ikke er nevnt i vedtektene gjelder de vanlige lover bl.a. Lov om Sameie av 18/6-1965 og kjøpekontrakten.

Endret ved årsmøtet i 2025:

- Punkt 4 endret fra: Styrevervet gjelder for 1 år av gangen.
- Endret til: ***Styrevervet gjelder for 2 år av gangen. Rekke 1 og 3 starter år med oddetall og rekke 2 starter år med partall.***

Kommunalforvaltningen

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Bleikeråsen | | 55 | 588 | sak 784/78-B |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | rekkehus 7 leil.h. | 23/5-78 | dato 11/7-78 sak - |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| A/S Batir, | Klingenberggaten 7, Oslo 1 | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Arkitekt Finn Leborg, | Drammensveien 20C, Oslo 2 | - |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Tømmerm. Reidar Kristiansen, | Tormods vei 38, Oslo 11 | |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker bygningsvesen, den 29. juni 1979.

for Jan Erik Istad
bygningssjefen

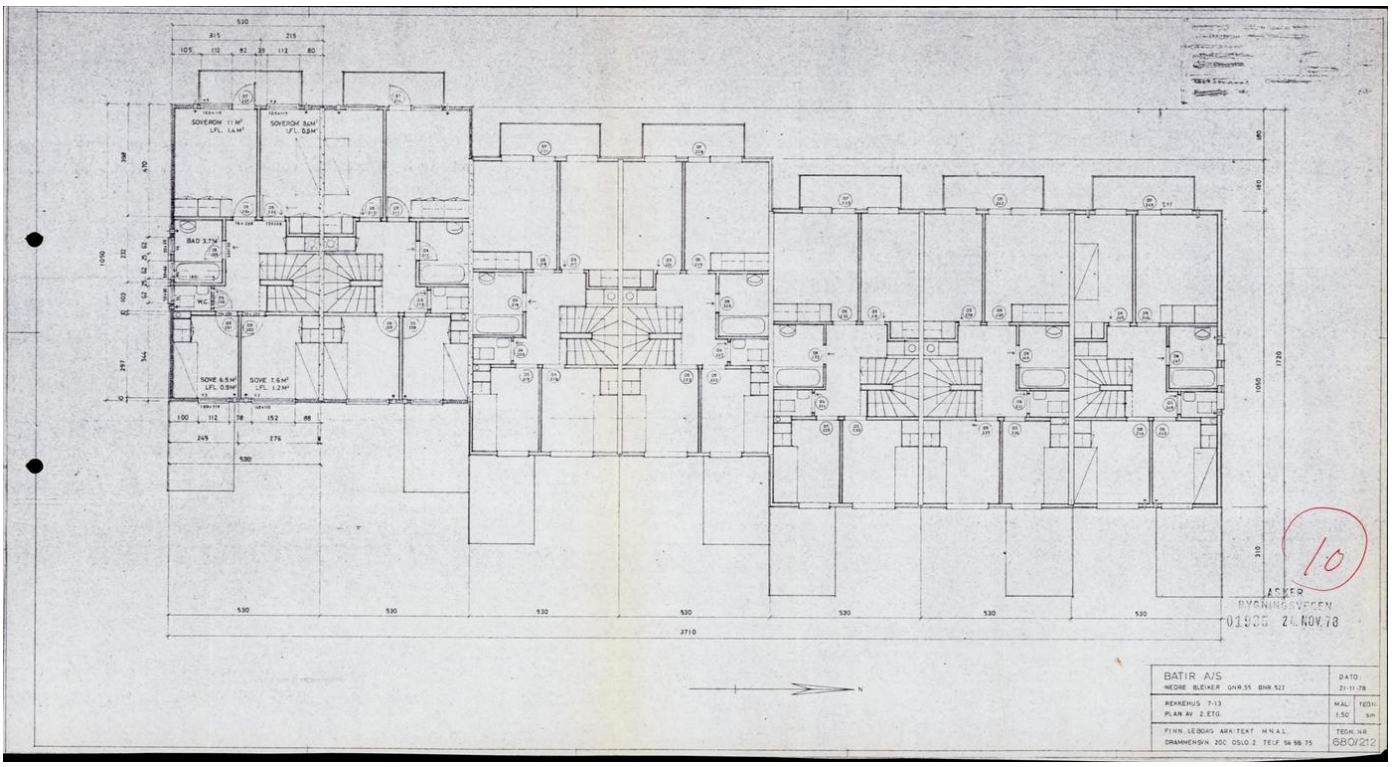
Harald Aas
Harald Aas

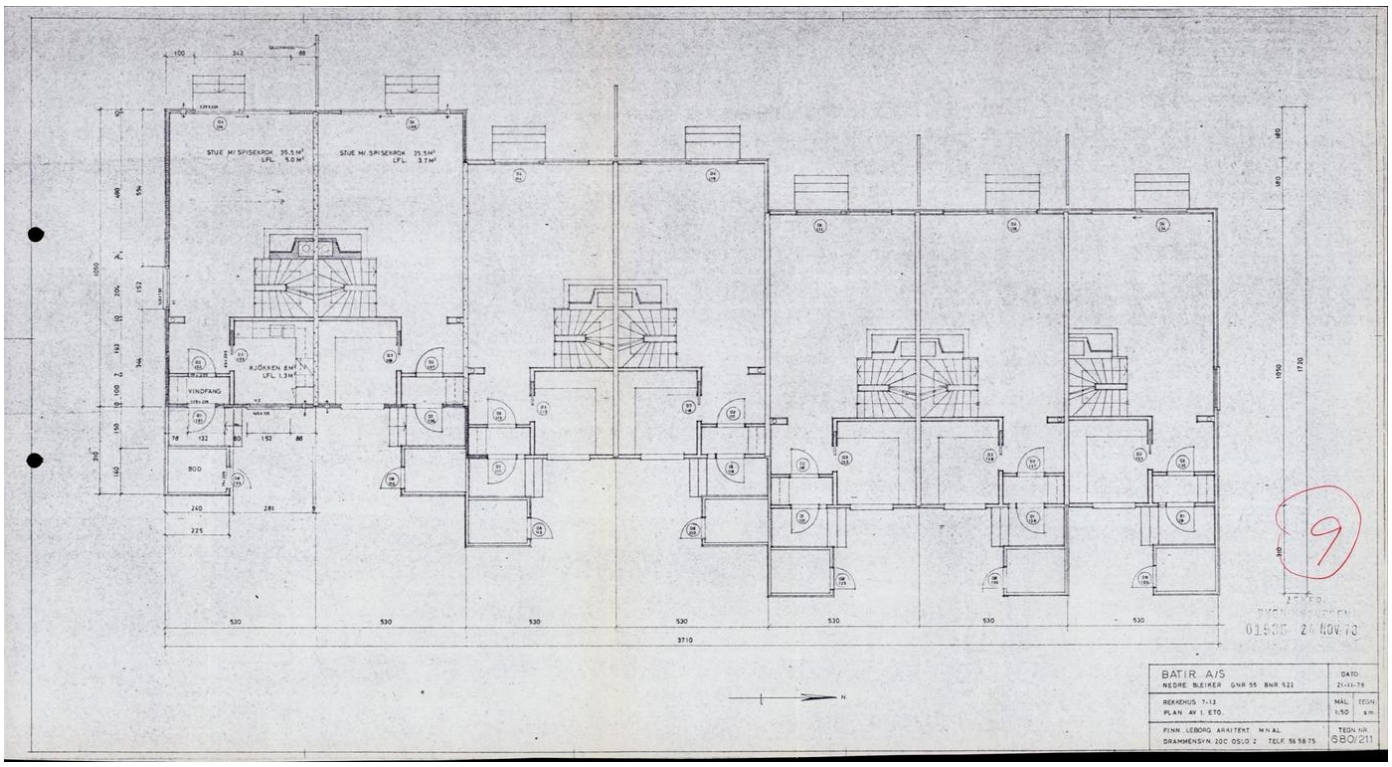
Sendes:

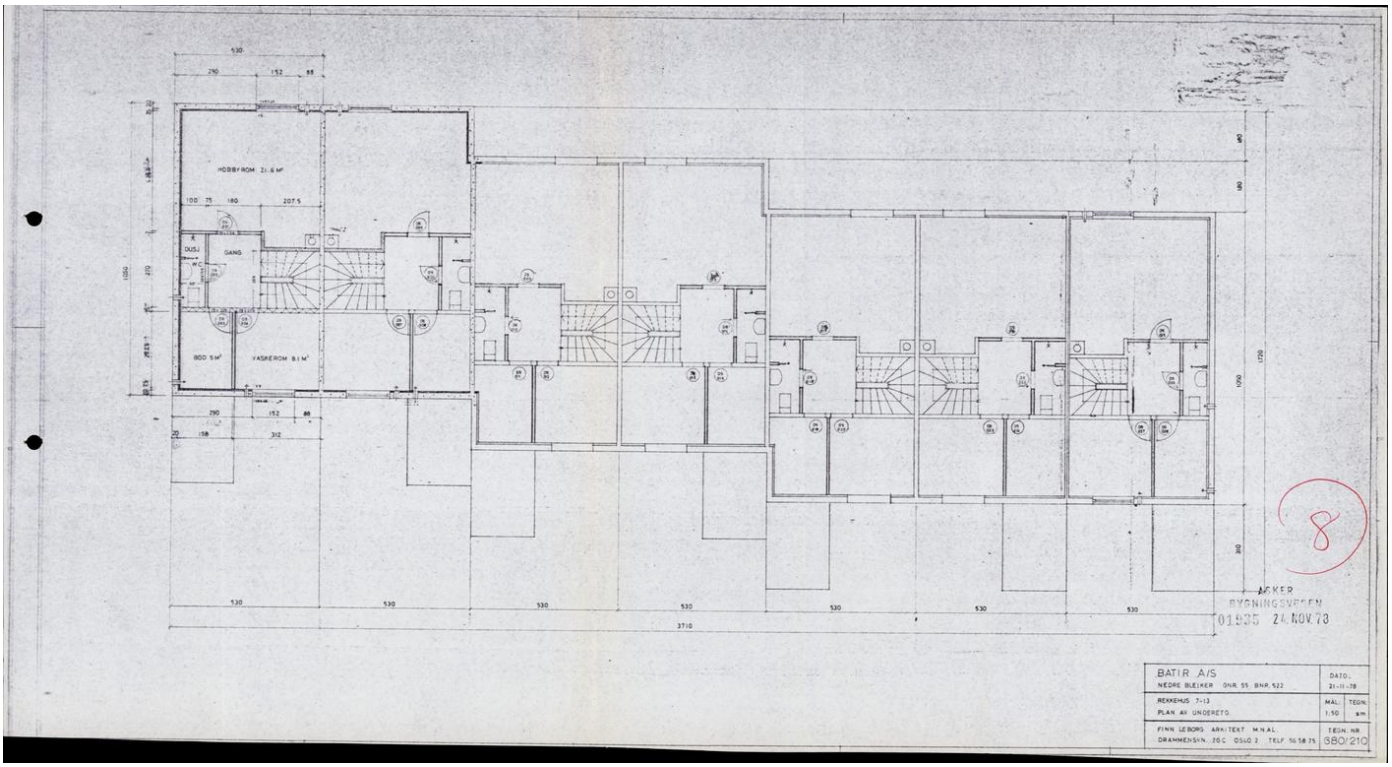
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

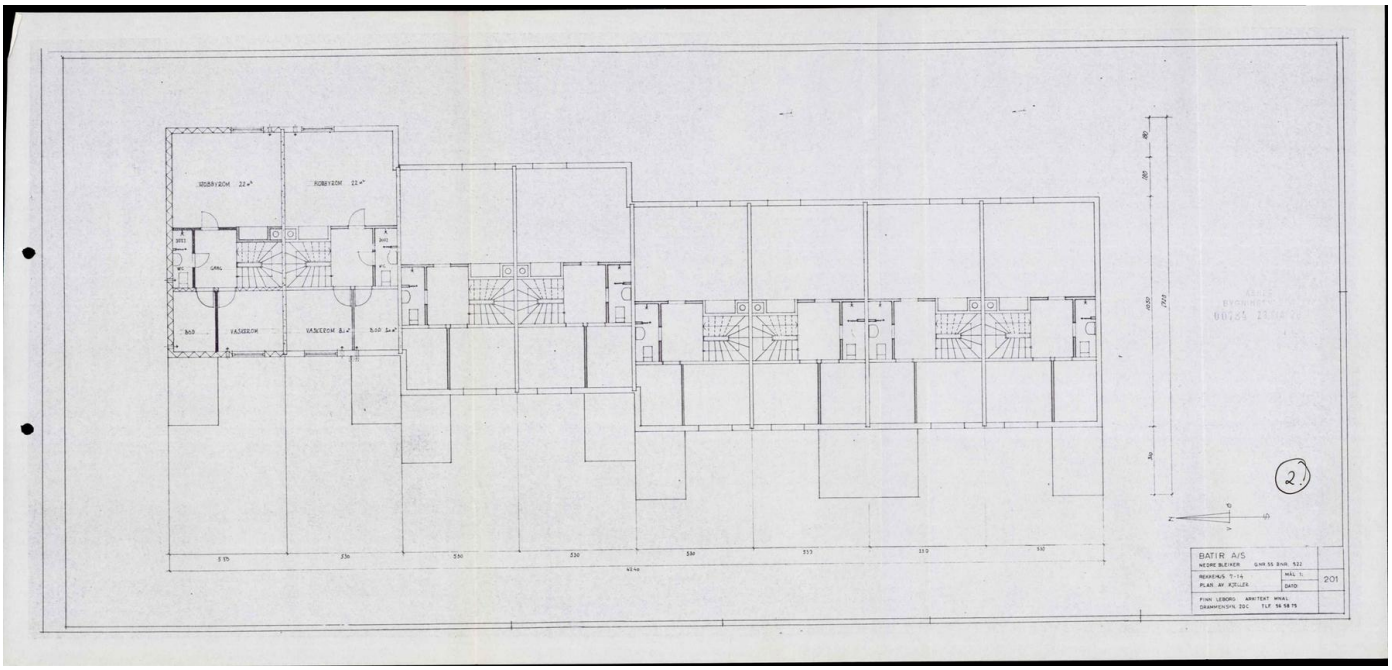
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

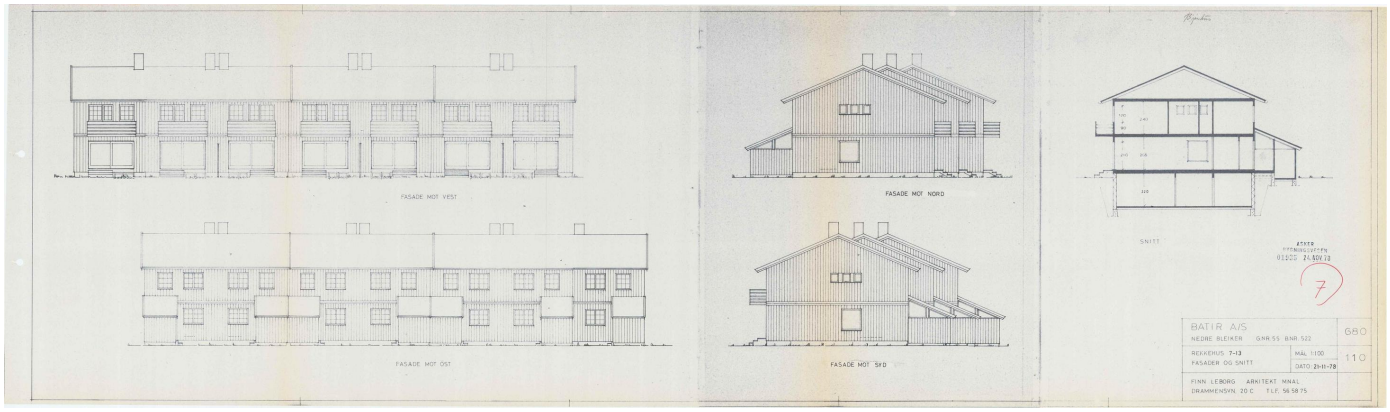
KFS-blankett B-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo


SOVEROM 11 M²
LFL. 1.4 M²
SOVEROM 8.6M²
LFL. 0.8M²
BAD 3.7M²
W.C.
SOVE 8.5M²
LFL. 0.9M²
SOVE 7.6M²
LFL. 1.2M²
530
2710
ASKER
BYGNINGSVESEN
01935 24.NOV.78
10
BATIR A/S
NEDRE BLEKER GNR.55 BNR.522
REKKEHUS 7-13
PLAN AV 2.ETG.
FINN LEDDAS ARKITEKT M.N.A.L.
DRAMMENSVN. 20C OSLO 2 TELF 56 98 75
DATO
21-11-78
MÅL
1:50
TEGN.
SH
TEGN. NR
680/212


STUE M/SPISEKRÅK 35.5 M²
LFL. 9.0 M²
STUE M/SPISEKRÅK 25.5 M²
LFL. 3.7 M²
KJØKKEN 8M²
LFL. 1.3M²
VINDFANG
BOD
530
530
530
530
530
530
530
3710
9
BATIR A/S
NEDRE BLEIKER GNR 55 BNR 522
DATO 21-11-76
REKKEHUS 7-12
PLAN AV 1. ETG.
MÅL 1:50
TEGN s.m.
FINN LEBORG ARKITEKT MNAL
DRAMMENSVN. 20C OSLO 2 TELF 56 58 75
TEGN.NR. 680/211

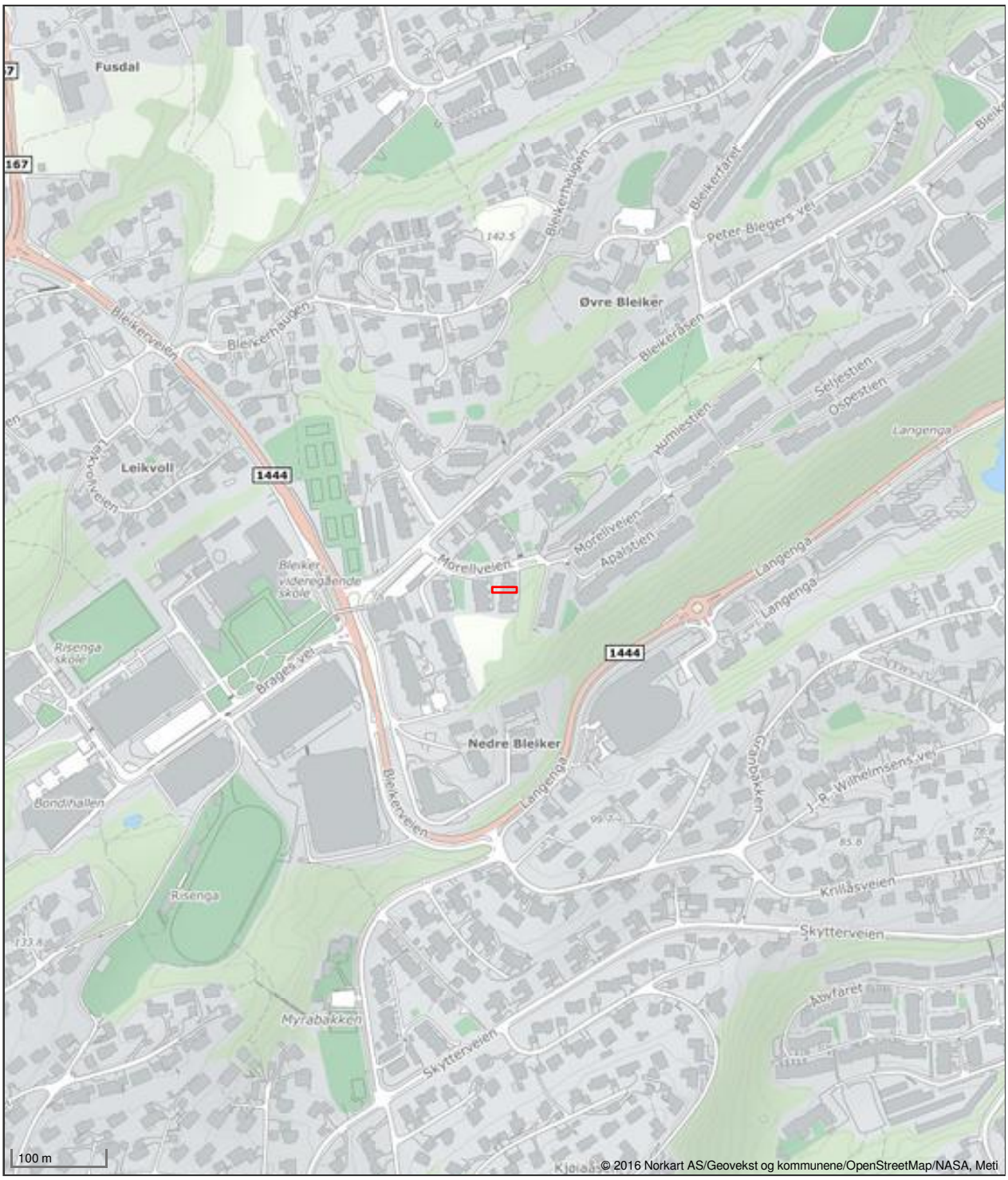

HOBBYROM 21.6 M²
GANG
DUSJ
WC
BOD 9 M²
VASKEROM 8.1 M²
530
530
530
530
530
530
530
3710
8
AKKER
BYGNINGSVESEN
01935 24. NOV. 78
BATIR A/S
NEDRE BLEIKER GNR 59, BNR. 522
REKKEHUS 7-13
PLAN AV UNDERETG.
FINN LEIBORG ARKITEKT M.N.A.L.
DRAMMENSVN. 78C OSLO 2 TELF 46 58 75
DATO: 21-11-78
MAL: 1:50
TEGN: km
TEGN. NR. 680/210


HOBBYROM 22 m²
HOBBYROM 22 m²
GANG
BAD
VASKEROM
VASKEROM BL.f
BAD
BATIR A/S
NEDRE BLEIKER
REKKEHUS 7-14
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:
DATO
201
FINN LEBORG ARKITEKT MNAL
DRAMMENSVN. 20C TLF. 56 58 75


FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR
SNITT
BATIR A/S
NEDRE BLEIKER GNR 55 BNR 522
680
REKKEHUS 7-13
FASADER OG SNITT
MÅL 1:100
DATO 21-11-78
110
FINN LEBORG ARKITEKT MNAL
DRAMMENSVN. 20 C. TLF. 56 58 75

Utskriftsdato: 23.03.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 55/657//




*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.*

# Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 55/657
Adresse: Morellveien 41
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

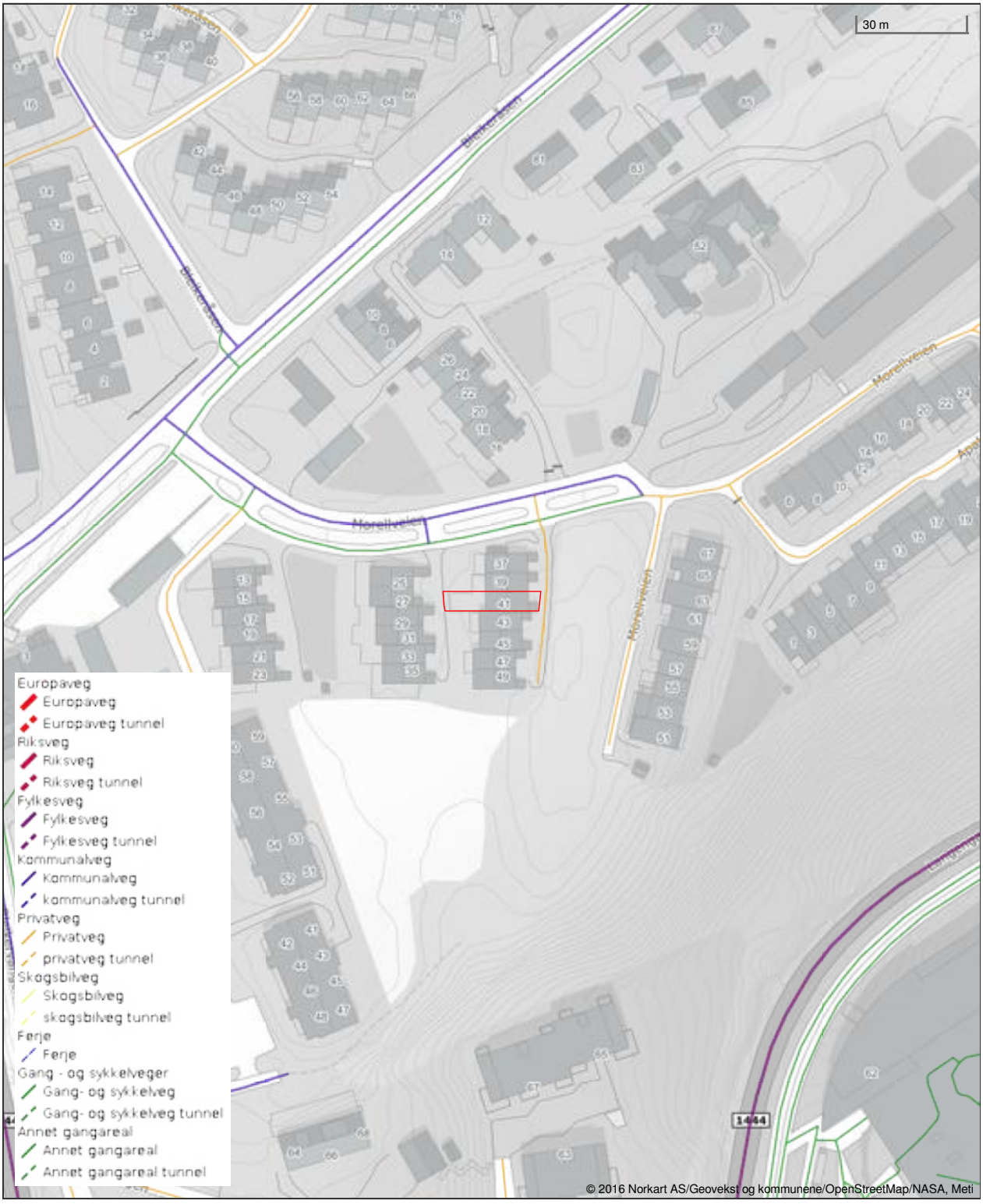



©Norkart 2026

*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 23.03.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 55/657//




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

Asker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 55/657
Adresse: Morellveien 41
Dato: 23.03.2026
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.*

Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 55/657
Adresse: Morellveien 41
Dato: 23.03.2026
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

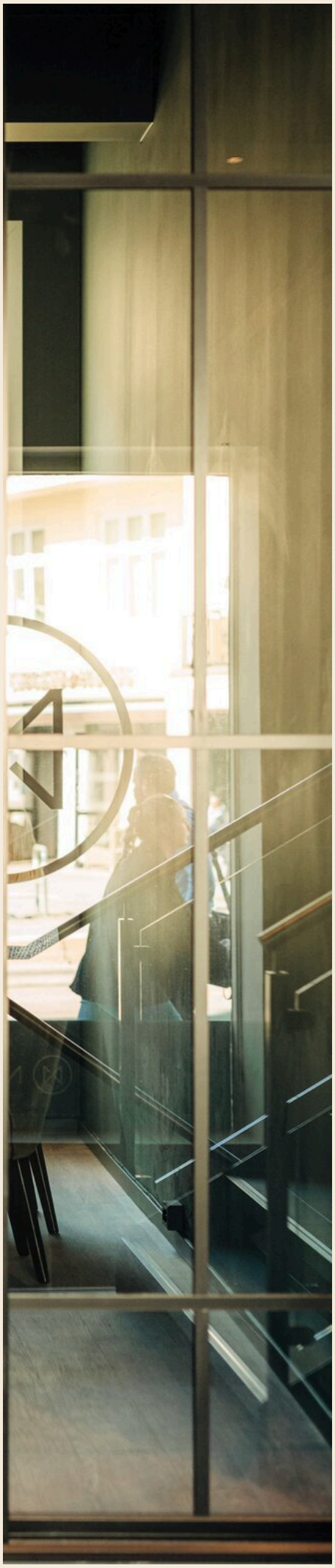


Velkommen til

# 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.

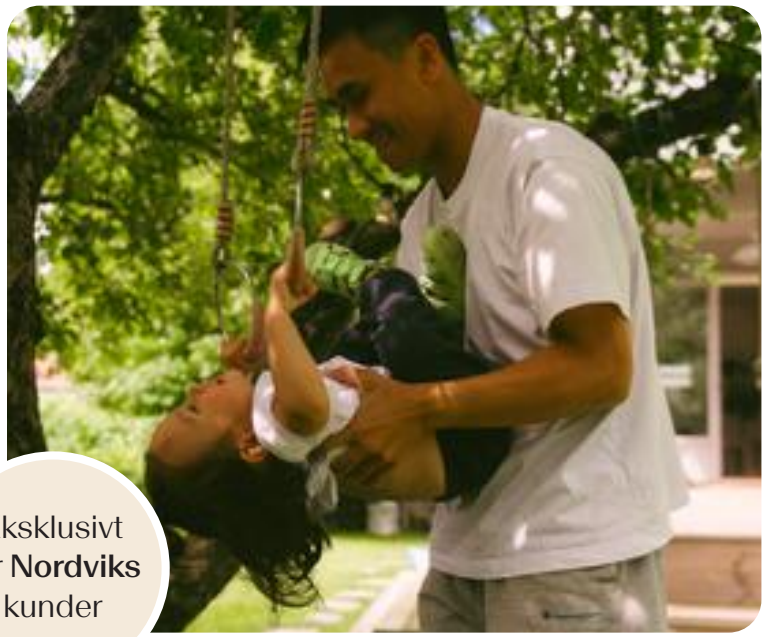


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
**66 78 71 00**

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: 33-0044/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Morellveien 41 1387 ASKER
Matrikkel: Gnr 55, bnr 657 / Gnr 55, bnr 588 (ideell andel 1/19) / Gnr 55, bnr 649 (ideell andel 1/19) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:




Denne boligen er presentert av:

**Nadia Strand**

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