NORDVIK

Gamle Drammensvei 296

4 soverom | 199 kvm | Enebolig



Velkommen til

Gamle Drammensvei 296

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.05.2026









Nøkkelinformasjon

Arkitekttegnet enebolig nær barnehage, skole, marka og sentrum - Solrike uteplasser - Dobbel carport og stor gårdsplass

Prisantydning	**11 500 000,-**
Omkostninger	**288 880,-**
Totalpris	**11 788 880,-**
BRA-i	**199 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Gamle Drammensvei 296, presentert av Nordvik Asker.

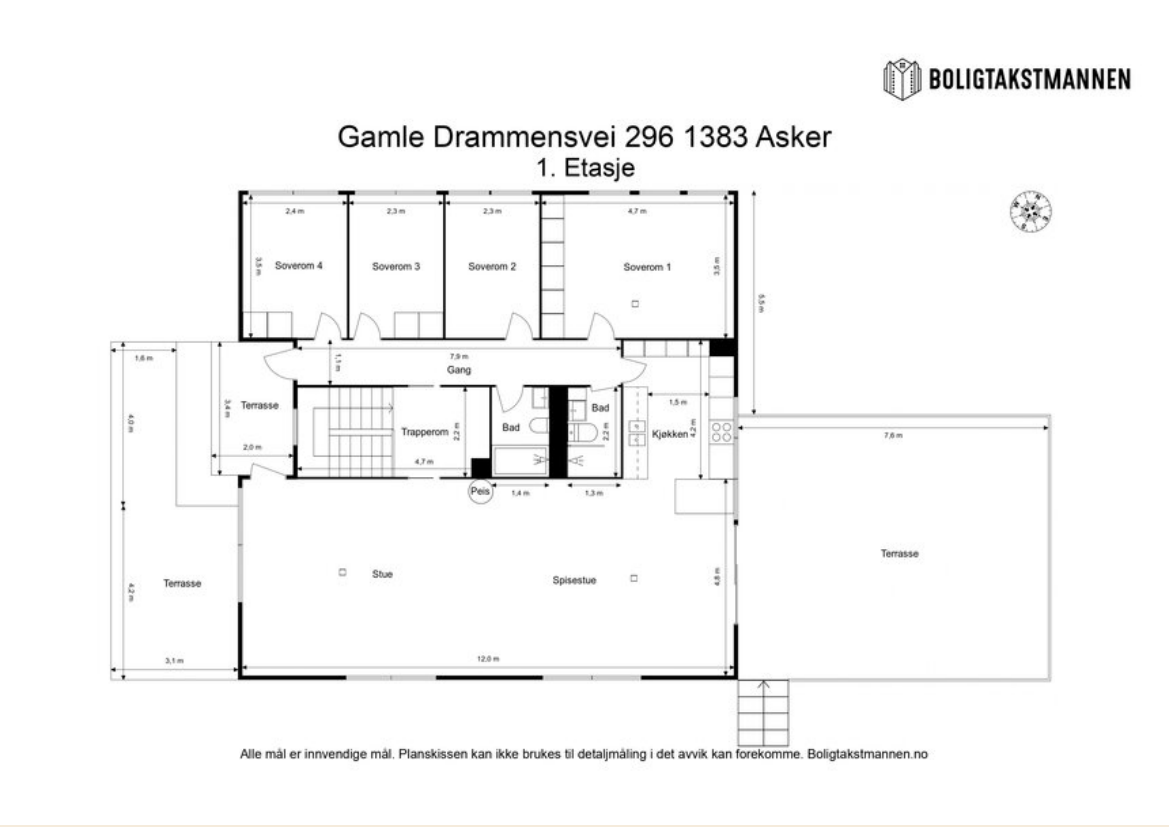
Her får man en romslig og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet på Ånnerud. Eiendommen ligger solrikt og skjermet til i et etablert boligområde, med kort vei til både Asker sentrum, skoler, barnehager og flotte turområder.

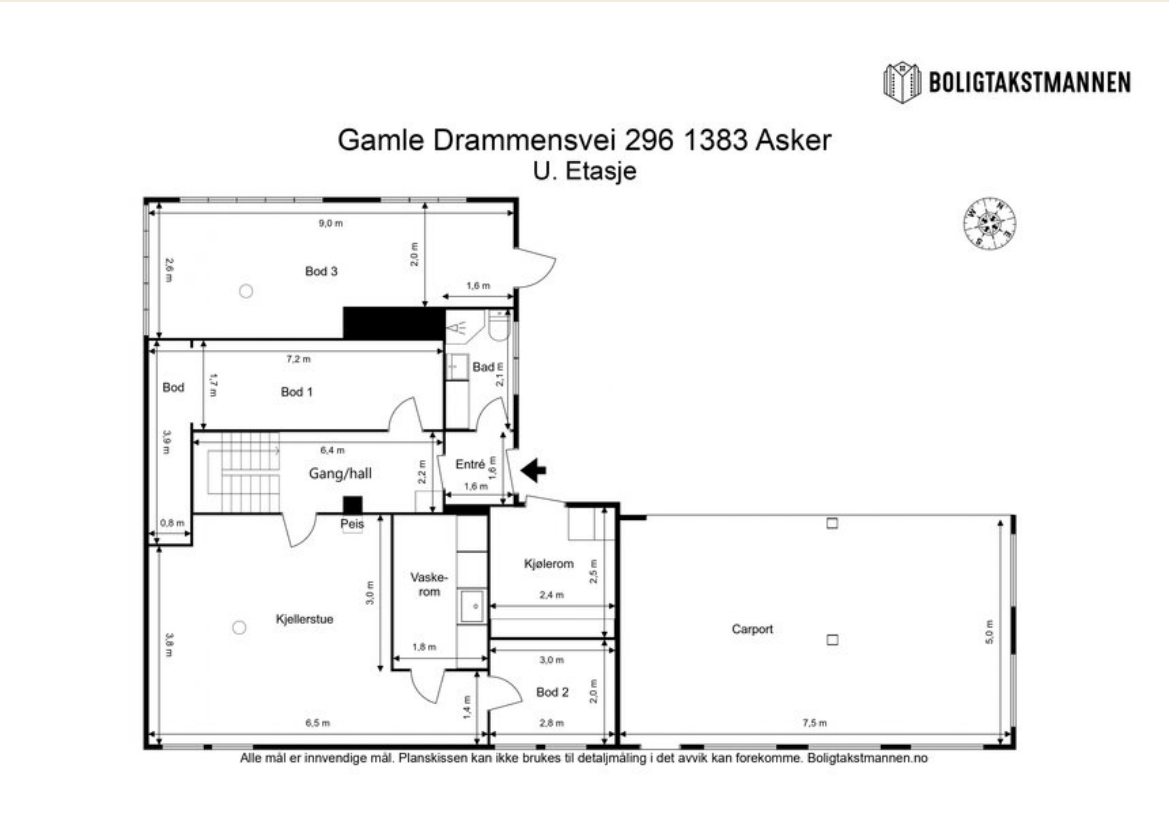
Boligen byr på gode uteområder med flere terrasser, en romslig takterrasse og en pent opparbeidet hage. Her ligger alt til rette for et komfortabelt familieliv med nærhet til både natur, idrettstilbud og et bredt servicetilbud.

Høydepunkter:
Stue og kjøkken pusset opp i 2025
Bergvarme og vannbåren varme
Sol fra tidlig morgen til sen kveld
Pent opparbeidet hage
Gangavstand til skole, barnehage, idrett, badevann og marka
Kort vei til Asker sentrum og kollektivtransport

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 145 kvm
Total BRA: 145 kvm





Underetasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 81 kvm


































BE BRAVE
























OMO
















296

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0256/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gamle Drammensvei 296, 1383 ASKER
Gnr 8, bnr 108 (ideell andel 1/1) / Gnr 8, bnr 582 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Selgere
Nicolai Brodwall Berge
Mawata Dukuly

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
308 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 808 580,- (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
1964

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 199 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 226 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, gang/hall, kjellerstue, vaskerom og 2 boder.
BRA-e: 27 kvm. Kjølerom og bod.
Total BRA: 81 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 145 kvm. Trapperom, gang, kjøkken, spisestue, stue og 4 soverom.
Total BRA: 145 kvm.
TBA: 43 kvm. Nord-østvendt takterrasse over carport med tilgang fra stue/spisestue.
TBA: 27 kvm. To overlappende terrasser mot syd-vest, på henholdsvis 6,8 kvm og 20 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes

Barbantonis / Findens, datert 04.05.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Her kommer man inn i en romslig entré i underetasjen. Herfra er det videre adkomst til en praktisk gang/hall med god plass til oppbevaring og garderobeløsninger. Overflater består av flislagt gulv samt malt panel på vegger og i himling, som gir et lyst og ryddig uttrykk.

Stuer
Boligen har god standard på innredninger, overflater og utstyr. Overflater består av laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himling, holdt i lyse og tidsriktige farger. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Hyggelig peisovn gir god varme og skaper en lun stemning. Stuen har en utforming som gir en naturlig inndeling mellom stue- og spisestuedel, med utgang til takterrasse på ca. 43 kvm.

I underetasjen er det en praktisk og allsidig kjellerstue som egner seg godt som TV-stue, ungdomsrom eller lekerom. Rommet har flislagt gulv, malte panelvegger og malt panel i himling med downlights. Deler av kjellerstuen er opprinnelig bodareal, se pkt. om ferdigattest.

Kjøkken
Moderne og stilrent kjøkken fra 2025 med glatte fronter og god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en funksjonell løsning med høyskap samt over- og underskap, og integrert belysning under overskap gir godt arbeidslys. Flislagt vegg over vaskesone gir et praktisk og helhetlig uttrykk.

Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap.

Soverom
Boligen har fire soverom av god størrelse, alle beliggende i boligens 1. etasje. Rommene har enhetlige og tidsriktige overflater med laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himling, som gir et lyst og helhetlig uttrykk.

Hovedsoverommet fremstår som romslig og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Flere av soverommene er utstyrt med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad og vaskerom
Boligen har tre bad med gjennomgående flislagte gulv og vegger samt gulvvarme, oppgradert rundt slutten av 1990-tallet. Badene har en praktisk planløsning og god funksjon i hverdagen. Hovedbadet er innredet med dusjsone, servantskap og vegghengt toalett, mens det andre badet også har innbygget badekar. Badet i underetasjen er utstyrt med dusjløsning, servantskap og toalett.

I tillegg har boligen et praktisk vaskerom med flislagt gulv og vegger og panel i himling. Her er det god plass til klesvask og tekniske installasjoner, og rommet er utstyrt med benkeplate med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og rørfordelerskap.. Vaskerommet er opprinnelig del av bod, se pkt. om ferdigattest.

Boder
I underetasjen er det tre romslige boder med gode oppbevarings- og lagringsmuligheter. Bodene har varierende overflater; bod 1 har flis og belegg på gulv med ubehandlede vegger og himling, bod 2 har vinyl på gulv og panel på vegger og i himling, mens bod 3 har støpt gulv og ubehandlede overflater.

I tillegg finnes et eget kjølerom med kjøleroms innredning og aggregat montert i vegg.

Parkering
Boligen har carport på ca. 38 kvm med elbillader samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt. I tillegg er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Nye gulv i 1. etasje
- Nye gulv i trapp
- Malt alle rom og tak
- Nytt kjøkken
- Ny veranda mot nord
- Delvis ny veranda mot sør med nytt rekkverk
- Ny innkjørsel
- Oppført felles søppelkasseskjul
- Betydelig opparbeidet hage
- Fjernet store trær som ga skygge
- Planert tomt på sørsiden
- Lagt ny plen på deler av tomten
- Plantet hekk

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken, nye gulv hele 1 etg, malt alle vegger 1. Etg og kjeller, ny trapp, utført av
snekkere. Ny platting nord, delvis ny terasse nord utfør av eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Lagt opp strøm til kjøkken og selvregulerende varmekabel til sluk på tak, utført av eier som er elektrikker. Elkontroll godkjent i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Starten 2026.

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: Flyttet vann og avløp til kjøkken 2m.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Nei
Eventuell kommentar: Usikker, men vi som eier nå har ikke bygget ut.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei.
Eventuell kommentar: Det er en brønn på tomt som ikke er tilkoblet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: 2026 tilstandsrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Skal stå i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Enebolig over to etasjer. Grunnmuren er oppført i betong og leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og leca og er utvendig kledd med stående panel og murpuss. Taket er flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Støpt grunnmur i med bl.a. vannbåren varmetilførsel til tidligere drivhus, er etablert på sørsiden av boligen.

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.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 5
TG-1: 9
TG-2: 23
TG-3: 0
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Rom under terreng: Manglende ventilering av kjellerstue.
- Takterrasse: Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Vinduer og dører: Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag.
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Taktekking: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Avløpsrør: Deler av avløpsrør er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Vannledninger: Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Vannbåren varme: Anlegger har oppnådd en høy alder.
- Varmtvannsbereder: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
- Ventilasjon: Kjellerstuen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
- Bad 1, overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad 1, membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
- Bad 1, ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Bad 2, overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad 2, membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.

- Bad 2, ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Bad i U-etg., overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad i U-etg., membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
- Bad i U-etg., ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Vaskerom, overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk.
- Vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
- Vaskerom, ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende forhold:

Innvendig trapp: Mangler håndløper, noe som avviker fra dagens forskriftskrav og reduserer sikkerheten. Dette gir økt risiko for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
Rekkverk på balkong: Målt til ca. 82 cm fra ferdig gulv, som er lavere enn kravet på minimum 100 cm. Forholdet gir økt fallrisiko og tilfredsstiller ikke gjeldende 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 løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper, gardiner, oppheng for gardiner.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Gulvvarme på bad i underetasjen.
- Vannbårent varmesystem installert (tilknyttet vaskerom/teknisk anlegg).
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser et årlig strømforbruk på ca. 19 739,8 kWh, inkludert lading av elbil og byggstrøm til nabohus under oppføring fra september 2025. 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 24 114,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og renovasjon.

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

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

- Årlig bygningsforsikring: kr 15 998
- Kabel-TV/internett via fiber med TV-pakke: kr 900 per måned

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 247 110,-
Som sekundærbolig: kr 8 988 438,-

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 932 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet og solrik tomt med gode uteområder for både lek og avslapning. Hagen er betydelig oppgradert med planering av terreng på sørsiden, etablering av ny plen på deler av tomten samt beplantning av hekk. Store trær som tidligere ga skygge er fjernet, noe som gir svært gode solforhold gjennom dagen.

Boligen har flere attraktive uteplasser. Fra stue/spisestue er det utgang til en romslig takterrasse på ca. 43 kvm, også med adkomst fra terreng. I tillegg er det to overlappende terrasser mot sydvest på ca. 20 kvm og 6,8 kvm, hvorav den ene er overbygd. Uteplassene ble oppgradert i 2025, inkludert ny veranda mot nord samt delvis ny veranda mot sør med nytt rekkverk. Her er det gode muligheter for hyggelige opphold og sosiale sammenkomster, med sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Eiendommen har nyopparbeidet innkjørsel, organisert som realsameie (gnr. 8, bnr. 582) i fellesskap med Gamle Drammens vei 298, inkludert felles søppelkasseskjul.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gamle Drammensvei 296 har en idyllisk og svært barnevennlig beliggenhet i et etablert og etterspurt boligområde på Ånnerud, ca. 1,5 km vest for Asker sentrum. Området er kjent for høy trivsel og et godt bomiljø.

Her bor du i solrike og naturskjønne omgivelser med marka, turterreng og badevann i umiddelbar nærhet. Hogstadvannet ligger kun få minutters gange unna og byr på flotte bademuligheter. For golfinteresserte er det kort vei til Asker golfbane.

Beliggenheten er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier. Barnehage ligger rett i nærheten, og det er kort gangavstand til Drengsrud barneskole (ca. 500 meter) og Solvang ungdomsskole (ca. 1,5 km). Asker International School ligger også innen gangavstand. I nærområdet finnes flere lekeplasser, fotballbane og tennisbane ca. 50 meter fra boligen, samt større aktivitetsområder ca. 400 meter unna.

Daglige gjøremål er enkelt tilgjengelig med dagligvarebutikker på Føyka og Drengsrud, ca. 1–1,4 km fra boligen. Asker sentrum ligger ca. 1,4 km unna og byr på et variert servicetilbud med hyggelige gågater, restauranter og butikker. Trekanten kjøpesenter er nylig oppgradert og tilbyr blant annet en stor mathall samt et bredt utvalg serveringssteder. I umiddelbar nærhet ligger også Asker kulturhus med kino, bibliotek, galleri og konsertsal.

For fritidsaktiviteter er det kort vei til både Asker stadion (Føyka) og Risenga idrettspark med blant annet svømmehall, tennisanlegg, ishall og idrettshaller. Vinterstid prepareres Solvangløypa (ca. 4,5 km), med

gode forhold for skiaktiviteter og videre tilgang til Vestmarka.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussholdeplass ca. 1 km fra boligen, med gode forbindelser til både Asker sentrum og Lier. Asker stasjon i sentrum er et sentralt knutepunkt med svært gode buss- og togforbindelser. Togturen til Nationaltheatret tar ca. 18 minutter, mens flytoget til Gardermoen bruker rundt 45 minutter. Med hyppige avganger mot både Oslo og Drammen er beliggenheten godt egnet for pendlere.

Bebyggelse
Området er hovedsakelig bestående av villabebyggelse.

Skoler og barnehager
Ånnerudtoppen barnehage
Ånnerud Barnehus
Føyka barnehage Ånnerudveien

Drengsrud skole (1-7 kl.)
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)
Asker International School (1-10 kl.)

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 02.12.1965.

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 foreligger byggetillatelse fra Asker kommune for tilbygg bolig (carport m/terrasse), datert 26.03.1998. Det foreligger også stemplede tegninger fra Asker kommune, datert 17.02.1998.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 17.02.1998. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk i boligens underetasje:
- Det er etablert vaskerom i deler av opprinnelig bod.
- Kjellerstue er gjort større med å innlemme deler av opprinnelig bod.

Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Tegningene av boligens 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Stikkveien har gnr. 8, bnr. 582 og er organisert som et realsameie hvor denne eiendommen og naboeiendommen (Gamle Drammens vei 298) eier 1/2 hver. Vedlikehold og kostnader i tilknytning til stikkveien deles likt mellom eiendommene,

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert for frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplanen Vestre Asker skog, GNR.3, BNR.102 m.fl., samt deler av GBNR.2/8 (ID 02208), som ble endelig vedtatt 29. august 1980. Eiendommens delareal er på 933 kvm.

I henhold til Kommuneplan for Asker 2023–2035 (ID 2020100), vedtatt 13. juni 2023, gjelder det bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav for eiendommen. Arealbruken er definert som boligbebyggelse, med et nåværende areal på 933 kvm.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som, generelle boligområder (GB), iht. kommuneplan for Asker kommune 2023-2035.

Det pågår planarbeid med Kommunedelplan for sentrale Asker (ID 202509).

Det er skilt ut en tomt fra denne eiendommen, som nå har gnr. 8, bnr. 581, adresse: Gamle Drammensvei 298. Det ble gitt tillatelse til tiltak i ett trinn for oppføring av enebolig og garasje, datert 08.08.2025.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
18.07.1972 - Dokumentnr: 409141 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Meglers kommentar: Det er tinglyst rettighet knyttet til etablering og vedlikehold av vann- og kloakkledninger over eiendommen, hvor Statens vegvesen kan stille krav til utførelse og eventuelle senere endringer.

06.08.2025 - Dokumentnr: 909218 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Meglers kommentar: Det er tinglyst rett til tilknytning til privat felles vann- og avløpsanlegg. Ordningen er tinglyst som heftelse på eiendommen og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Rettigheter i annen eiendom:
14.04.2026 - Dokumentnr: 401798 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:8 Bnr:581
Bestemmelse om energibrønn
Bestemmelse om adkomstrett til vedlikehold av anlegg/ledninger
Meglers kommentar: Det er tinglyst rett til adkomst, drift og vedlikehold av eksisterende energibrønn (borrehull) på naboeiendom. Eier bærer selv kostnader og ansvar knyttet til anlegget.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave og interiørveiledning kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 990,-

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 5. mai 2026

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

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).


50



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





Gamle Drammensvei 296

Nabolaget Ånnerud/Hogstad - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	6 min 0.6 km
Asker International School (1-... 600 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 319 elever, 20 klasser	16 min 1.5 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	6 min 2.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 3.2 km

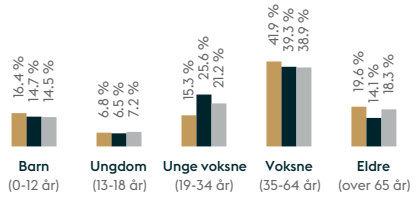
Offentlig transport

Ånnerudjordet Linje 291	2 min 0.2 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 26.2 km
Oslo Gardermoen	57 min

Barnehager

Ånnerudtoppen barnehage (1-5 å... 80 barn	1 min 0.1 km
Ånnerud Barnehus (1-5 år) 29 barn	4 min 0.4 km
Føyka barnehage Ånnerudveien (... 38 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ånnerud/Hogstad	1 948	825
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Rådyrfaret balløkke	1 min
Drengsrud skole	6 min
EVO Asker Sentrum	19 min
SATS Asker	22 min

«Perfekt til familie med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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


CAOZ
lexit
Sale
ASK



Gamle Drammensvei 296
1383 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1964
BRA:	226 m^2
BRA-i:	199 m^2
Rapportdato:	4.5.2026 (Gyldig til 4.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	9	23	0	0

Supertakst

GNR: 8 BNR: 108

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Gamle Drammensvei 296
1383 Asker

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) 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/42304

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 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Rom under terreng	Manglende ventilering av kjellerstue.
Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.	Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Vinduer og dører	Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag.
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Taktekking	Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Avløpsrør	Deler av avløpsrør er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannledninger	Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannbåren varme	Anlegger har oppnådd en høy alder.
Varmtvannsbereder	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Ventilasjon	Kjellerstuen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom: Bad 1. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Bad 1. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Bad 1. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Våtrom: Bad 2. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Bad 2. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Bad 2. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Våtrom: Bad i U-etg. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad i U-etg. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Bad i U-etg. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Våtrom: Vaskerom. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er neste flatt med svakt fall mot sluk.
Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Vaskerom. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Lovlighet / HMS

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

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

Rekkverk på balkong ble målt til ca 82 cm fra ferdig gulv, noe som er lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2026

Rapportdato
4.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Nicolai Brodwall Berge** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mawata Dukuly** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Drammensvei 296, 1383 Asker**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	8	Bruksnr:	108	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101		

Byggeår: **1964**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig over to etasjer. Grunnmuren er oppført i betong og leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og leca og er utvendig kledd med stående panel og murpuss. Taket er flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Støpt grunnmur i med bl.a. vannbåren varmetilførsel til tidligere drivhus, er etablert på sørsiden av boligen.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**81**	**54** Romfordeling: Entre, gang/hall, kjellerstue, vaskerom og 2 boder.	**27** Romfordeling: Kjølerom og bod.	**0**	**0**
1. etasje	**145**	**145** Romfordeling: Trapperom, gang, kjøkken, spisestue, stue og 4 soverom.	**0**	**0**	**63**
Totalt m²	**226**	**199**	**27**	**0**	**63**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en nord-østvendt takterrasse over carport med tilgang fra stue/spisestue på ca. 43 m2, og to overlappende terrasser mot syd-vest, på henholdsvis 6,8 m2 og 20 m2. Carport med el-billader på ca. 38 m2. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt, ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid. Terreng rundt boligen er nesten flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er dels fall på terreng mot bygning, ideelt sett bør det være 1:50 fall minimum 3 meter fra bygget. Det anbefales at terreng arronderes med fall fra grunnmur. En god måte å ivareta en tørt kjeller er det å drenere rundt boligen, noe som anbefales. For videre omtale se "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
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?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Kjellerstuen mangler lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ventilering av alle rom under terreng. Veggventiler i alle rom anbefales etablert.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse og platting.

Type	Takterrasse, Terrasse, Platting

Det er etablert en nord-østvendt takterrasse over carport (se eget punkt i rapporten) og to overlappende terrasser mot syd-vest, på henholdsvis ca. 6,8 m2 og ca. 20 m2. Terrassen på 6,8 m2 er overbygd, og har tilgang fra gang og terreng. Samtlige uteplasser er med impregnerte terrassebord, takterrassen med rekkverk i malt tre. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Markise mot sydvest og på vinduene mot sydøst.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Uteplassene ble renovert i 2025.

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?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Takterrassen er tekket med papp, ukjent når dette ble gjennomført.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.

Type	Takterrasse, Terrasse, Platting

Det er også etablert en takterrasse over carport på ca. 43 m2. Tilgang fra spisestue/stue og fra terreng. Terrassen er tekket med papp og det lagt trykkimpregnerte terrassebord over denne. Rekkverk i malt tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Gulvet er fra 2025, det er ellers ukjent årstall på papptekking.

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?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Takterrassen er tekket med papp, ukjent når dette ble gjennomført. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert noen fuktmerker på carporthimlingen noe som indikerer at taktekkingen fortsatt fungerer som tiltenkt. Det må følges med slik at man unngår eventuelle skader, dersom trekkingen slutte å fungere. Videre er rekkverket målt til 82 cm noe som er lavere enn dagens krav. Det anbefales at høyde på rekkverket heves til dagens krav på minimum 100 cm.

6.6 Vinduer og dører

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene i kjellerstue og i stuen er datostemplet 1996, på soverommene 2002 mens de øvrige er fra tidligere år. Balkongdører mot sydøst og vindu over trapperom, samt i bodene 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?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres harde tettelister i Balkongdøren mot sydvest som pga dette tetter dårlig. Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Det ble registrert stedvis noe oppsprekking av utvendige vinduskarmer. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er etter min mening ikke behov for umiddelbare utskifting av glass eller vinduer, men flere av vinduene er fra byggeår og har etter hvert mistet en god del av sin isolasjonsevne. Overflatebehandlinger på enkelte vinduer må påregnes.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Bordkledning, Murpuss

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at bordkledning ble skiftet i 2002.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja

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. Veggen over terrasse mot sydvest er noe skjev.

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. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.8 Skorstein over tak



Skorstein over tak.

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

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**

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei

Det er riktig fall til avløp, fare som en liten vannsamling ved sluk, dog i veldig begrenset omgang.

Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Ja

Det er ikke installert overløp, derfor må sluket renses ofte, helst to ganger i året.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er ifølge tidligere salgsoppgave fra 1996.

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?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det lille området ved sluk som kan danne vanndam anbefales løftet noe opp slik at vann skal renne i sluk. Overløp i tilfellet tett sluk anbefales etablert. Eieren informerer at det ble lagt varmekabler i området rundt sluk i 2025.

6.11 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-0**

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Fliser over vaskesone. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det bemerkes at det er påvist brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra sotluke/feieluke og i vegg i peisen i stuen. Det må foretas tiltak for å fjerne brennbart materiale, minimum avstand må være på 30 cm fra peis/peisrør.

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

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 82 cm fra ferdig gulv, noe som er lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet tilfredsstiller 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?	Nei

6.13 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Vannledninger



Rørfordelerskap med vannmåler og stoppekran plassert på vaskerom.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannrør er delvis skiftet i tidligere år, men også i 2025 i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
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?	Ja
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?	Ja
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-2**

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Nyere hovedstoppekran som ble testet og den fungerer som tiltenkt. Det registreres vanndrypp fra vannrør i rørfordelerskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom. Enkelte rørkoblinger i fordelerskapet bør skiftes ut.

6.15 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i 1 etg.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn Elvia datert
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.

6.16 Vannbåren varme



Fordelerskap for vannbåren varme, plassert i vegg på vaskerom.

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Bergvarmepumpe fra 1999. Varmeanlegget er av typen vannbårent gulv/varmeanlegg med nedstøpte vannrør i hvert rom, med unntak av boder og soverom 4. Fordelingen av gulvvarme skjer i fordelerskapet som er plassert i vegg på vaskerom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget har normal funksjonalitet. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med rør fra byggeår, har oppnådd høy alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ifølge eiere fungerer anlegget fungerer slik den skal, jeg anbefaler at anlegget kontrolleres av fagperson, som kan vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
ca. 150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det er montert en Thermia Villa 90 skap i boligen. Dette er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varmtvann både i bad/vaskerom og kjøkken samt til vannbåren varme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Kjellerstuen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg i alle rom anbefales etablert.	

6.19 Våtrom: Bad 1.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt renovert i 1999.	
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.

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 ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan også forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Bom på flis indikerer løser fliser og fuge. Dette kan medføre større skader i underlaget til gulvet og bør dermed repareres ved at man tar opp løse fliser og samtidig sørge for å ivareta tetsjikt før flisene limes igjen på plass. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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 servant, veggskap med speil og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med skyvedør i glass. Gulvvarme.

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	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Bad 2.



Baderomssluk plassert ved badekaret.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt renovert i 1999.	
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?	Ja
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. Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan også forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales kun bruk av badekaret til dusjing slik at man begrenser overflater for belastning med fritt vann.

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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant, speil og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og innebygd badekar. Gulvvarme.

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	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Bad i U-etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt renovert i 1999.	
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?	Nei



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.	

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 servant, veggskap med speil og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med skyvedør i glass. Gulvvarme.

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	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

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

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 bod 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. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg, panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt renovert i 1999..	
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.	

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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en benkeplate i laminat med Nedsenket stål vaskekum, med ettgreps blandebatteri, vannbårevarmesystem med varmtvannsbereder, og opplegg for vaskemaskin. Rørfordelerskap for varmt og kaldt vann samt vannmåler og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

U. etasje



1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nicolai Brodwall Berge	9578-5999-4-1808962	2026-04-14 15:07:25
Mawata Dukuly	9578-5997-4-2991986	2026-04-16 10:28:58

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
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0256/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Drammensvei 296, 1383 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Nicolai Brodwall Berge, Mawata Dukuly

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. april 2024

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: 1335533
Forsikret i: Watercircles

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken, nye gulv hele 1 etg, malt alle vegger 1. Etg og kjeller, ny trapp, utført av snekkere. Ny platting nord, delvis ny terasse nord utfør av eier.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Lagt opp strøm til kjøkken og selvregulerende varmekabel til sluk på tak, utført av eier som er elektrikker. Elkontroll godkjent i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Starten 2026.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet vann og avløp til kjøkken 2m.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, men vi som eier nå har ikke bygget ut.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er en brønn på tomt som ikke er tilkoblet.

---

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?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke observert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpe har hatt service og har fungerer fint.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2026 tilstandsrapport.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Skal stå i salgsoppgaven

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0256/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mawata Dukuly	**2026-04-16**	**Nicolai Brodwall Berge**	**2026-04-14**

Identifikasjon

Mawata Dukuly

Identifikasjon

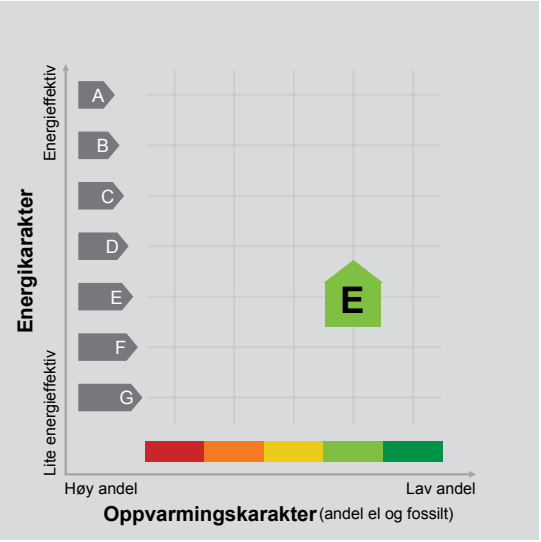
Nicolai Brodwall Berge

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Drammensvei 296
Postnummer	1383
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149897011
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	009da5fc-294f-4aea-928f-11fd06901a9e
Dato	13.12.2023



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

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

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

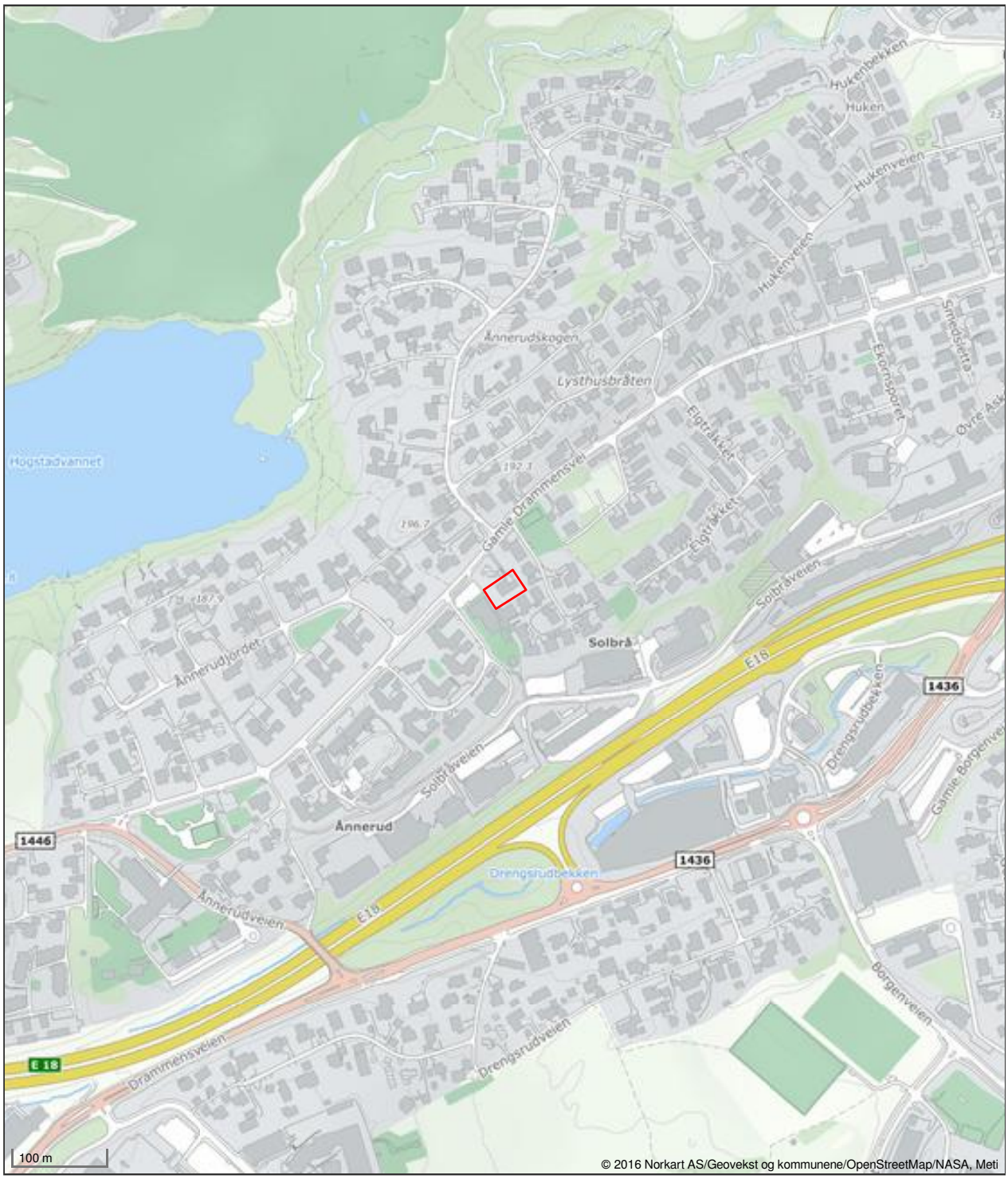
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 17.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 8/108//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 108	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Drammensvei 296, gatenr 1022 1383 Asker	**Grunnkrets:**	1001	Hogstad
		Valgkrets:	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.11.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	932,8 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.07.2025	Avgiver	3203/8/108	-728,9
	Matrikkelført:	21.07.2025	Berørt	3203/8/461	0,0
			Berørt	3203/8/472	0,0
			Berørt	3203/8/582	0,0
			Berørt	3203/119/1022	0,0
			Mottaker	3203/8/581	728,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.07.2025	Avgiver	3203/8/108	-229,7
	Matrikkelført:	21.07.2025	Berørt	3203/8/118	0,0
			Berørt	3203/8/549	0,0
			Berørt	3203/119/1022	0,0
			Mottaker	3203/8/582	229,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.07.2025	Berørt	3203/8/108	0,0
	Matrikkelført:	21.07.2025	Berørt	3203/8/118	0,0
			Berørt	3203/8/461	0,0
			Berørt	3203/8/472	0,0
			Berørt	3203/8/549	0,0
			Berørt	3203/119/1022	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/8/108	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/8/108	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.11.2014	Avgiver	3203/8/118	-610,2
	Matrikkelført:	14.11.2014	Berørt	3203/8/108	0,0
			Berørt	3203/8/114	0,0
			Berørt	3203/8/362	0,0
			Berørt	3203/8/426	0,0
			Berørt	3203/8/427	0,0
			Berørt	3203/8/466	0,0
			Berørt	3203/8/550	0,0
			Mottaker	3203/8/549	610,1
Kartforretning	Forretning:	11.12.2003	Mottaker	3203/8/108	1 891,4
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	10.12.2003	Avgiver	3203/8/108	-98,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/119/1022	98,6
Kartforretning	Forretning:	08.12.1972	Mottaker	3203/8/108	1 990,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	08.12.1972	Avgiver	3203/8/108	-1 551,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/8/118	1 551,0
Kartforretning	Forretning:	25.02.1965	Mottaker	3203/8/108	3 541,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	30.11.1964	Avgiver	3203/8/108	-3 469,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/8/114	3 469,0
Skylddeling	Forretning:	20.11.1961	Avgiver	3203/8/4	-7 010,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/8/108	7 010,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Drammensvei 296	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149897011			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Drammensvei 296	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.03.1998
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	40,0	Igangset.till.:	26.03.1998
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	149897011 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			40,0		40,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Eide, Askjell

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Veksthus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2016
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300589128			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

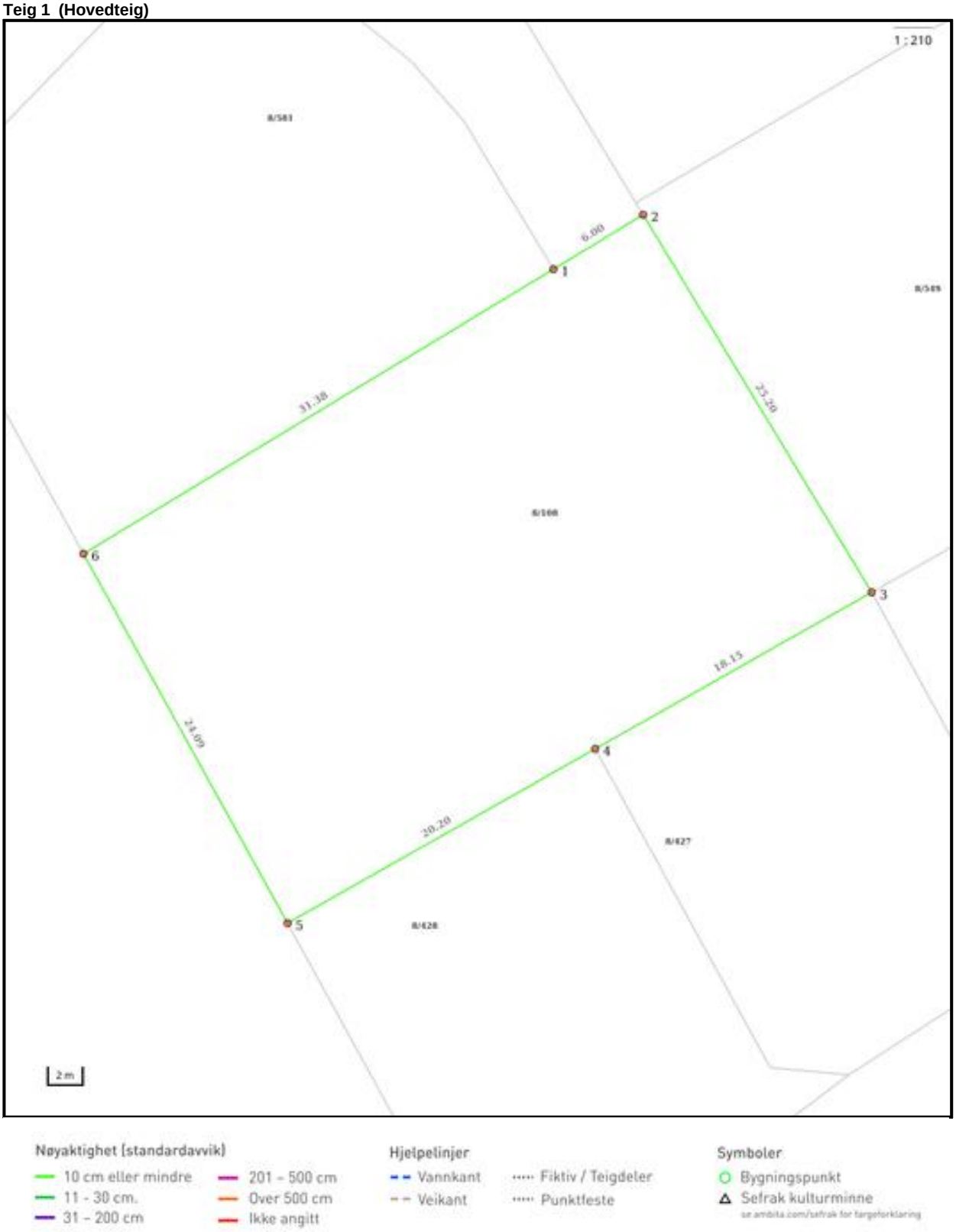
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 932,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 589,77	579 039,24	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 633 593,33	579 044,06	25,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 633 573,05	579 059,02	18,15m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 633 562,72	579 044,10	20,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 551,22	579 027,49	24,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 571,16	579 013,97	31,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

HM/KK

Tømmermester Hans Mangen,

Konnerud.

Vedrørende gnr. 8, bnr. 108 - av Aanerud - Enebolig.
Eier: Astrid Linge Bækkelien, Asker.

Ved befaring på ovenfornevnte bygg den 30/11-65, viser det seg at det gjenstår å fullføre en hel del arbeider.

En del av de utførte arbeider er av dårlig håndverksmessig kvalitet.

Gulver og himlinger er dårlig opprettet, og det er sprekker i siporexmurer. Gulv i vaskerom har feil helling til sluk, og vinylbelegget på vegg er ikke tett. Paneling i himling har dårlige skjøter, og på enkelte steder ingen overdekning.

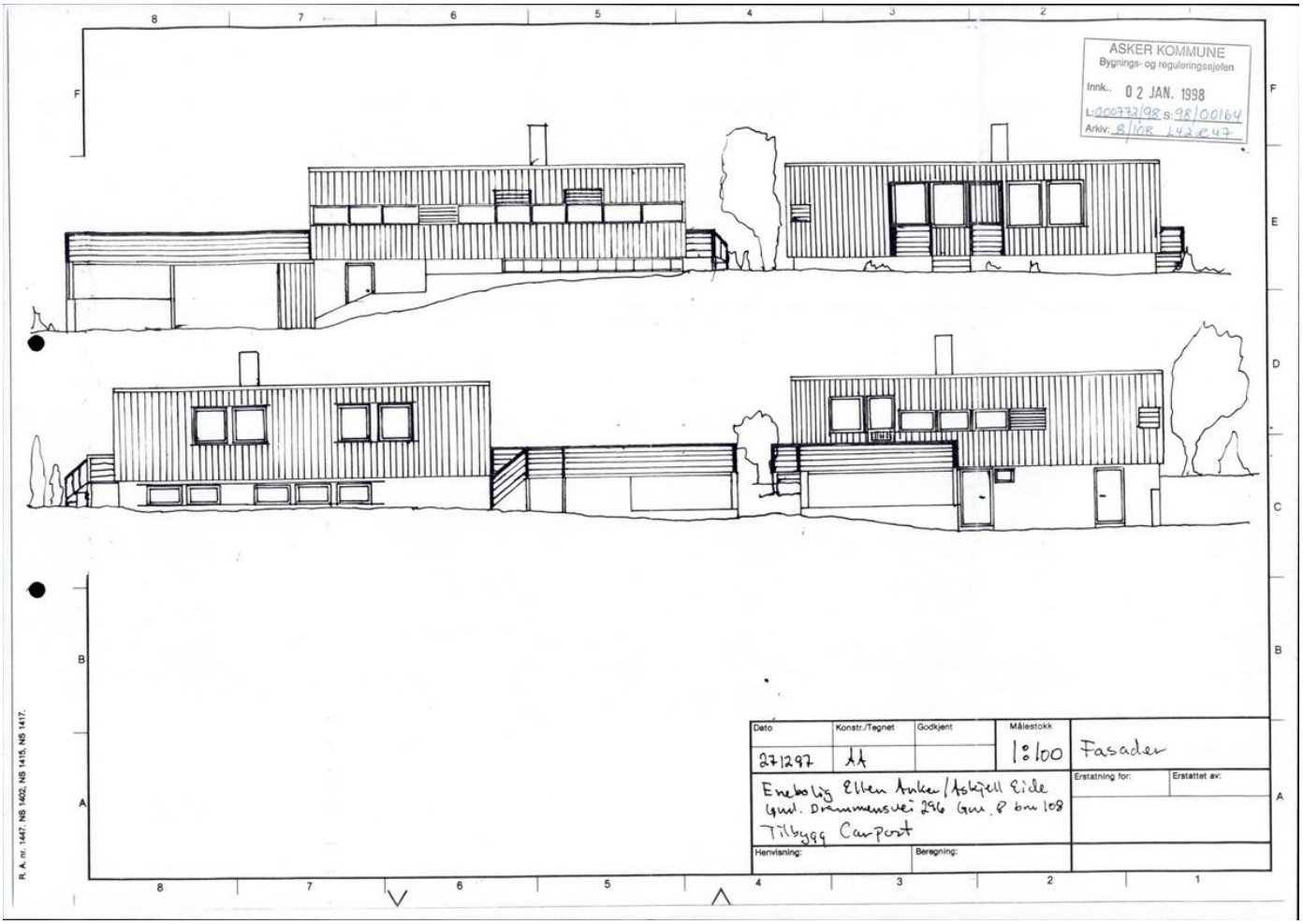
Vinduene tar inn vann, og det trekker fra luftlemmene når lemmene er lukket.

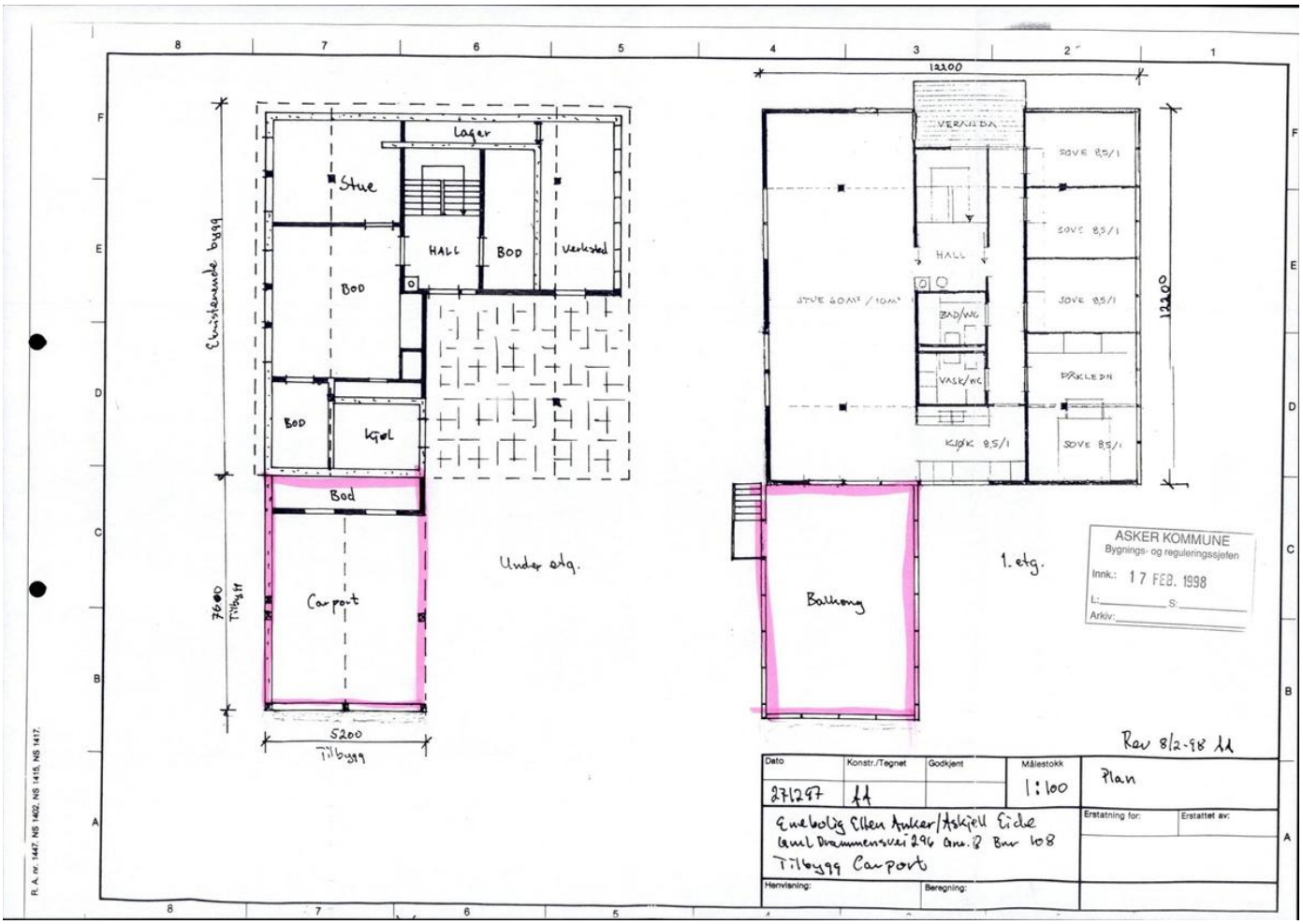
Før ferdigattest kan bli utstedt, må arbeidene være utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Asker bygningsvesen, den 2. desember 1965.

Harald Monsen.
Bem.

Kopi sendt byggherren, Hans Welde, Asker.


ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 0 2 JAN. 1998
L:200773/98 S:98/00164
Arkiv: 8/108 142 e47
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
27/2/97
dt
1:100
Fasader
Enebolig Elken Anker/Astrid Eide
Gnr. Drammensvei 296 Gnr. 8 bnr 109
Tilbygg Carport
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
R. A. nr. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.


12200
Lager
Stue
HALL
BOD
Verksted
BOD
BOD
kjøl
Bod
Carport
Eneboligmed bygg
7600
Tilbygg
5200
Tilbygg
Under etg.
VERANDA
SOVE 8,5/1
SOVE 8,5/1
HALL
STUE 60M² / 10M²
BAD/WC
SOVE 8,5/1
VASK/WC
PÅKLEDN
KJØK 8,5/1
SOVE 8,5/1
12200
Balkong
1. etg.
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 17 FEB. 1998
L: S:
Arkiv:
Rev 8/2-98 tt
Dato
271297
Konstr./Tegnet
tt
Godkjent
Målestokk
1:100
Plan
Enebolig Ellen Anker/Askjell Eide
Gml Drammensvei 296 Gnr. 8 Bnr 108
Tilbygg Carport
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
R. A. nr. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

Asker kommune
Teknisk

Arve Aslaksen
Havegt. 4

1703 SARPSBORG

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	TEBYHAL S98/00164	L42 &18-BY8/108 L011713/98	26.03.98

GNR. 8, BNR. 108 BYGGETILLATELSE TILBYGG BOLIG (CARPORT M/ TERRASSE) GAMLE DRAMMENSVEI 296 BYGGHERRE: ASKJELL EIDE

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved byggetillatelse for ovennevnte bygg, i henhold til søknad datert innkommet 31.12.97.

Tillatelsen er gitt på bakgrunn av vedtak i approbasjon datert 03.03.98.

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år, regnet fra approbasjonsdato. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningsavdelingen skal varsles til kontroll i byggeperioden i henhold til retningslinjer for ansvarshavende.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jfr. pbl. § 97.
- Når arbeidet er fullført, må det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest, slik at sluttkontroll kan gjennomføres.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk uten at midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest er gitt, jfr. pbl § 99.

Med vennlig hilsen

Hesham Altafal
Saksbehandler

telefon saksbehandler: 66 76 80 60

Kopi: Askjell Eide
Postboks 484
1371 ASKER

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1371 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36
Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202
Org.nr. 944 382 038 mva.

Utskriftsdato: 17.04.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Drammensvei 296, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 553,37 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 144,00 kr
Vann	9 061,30 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

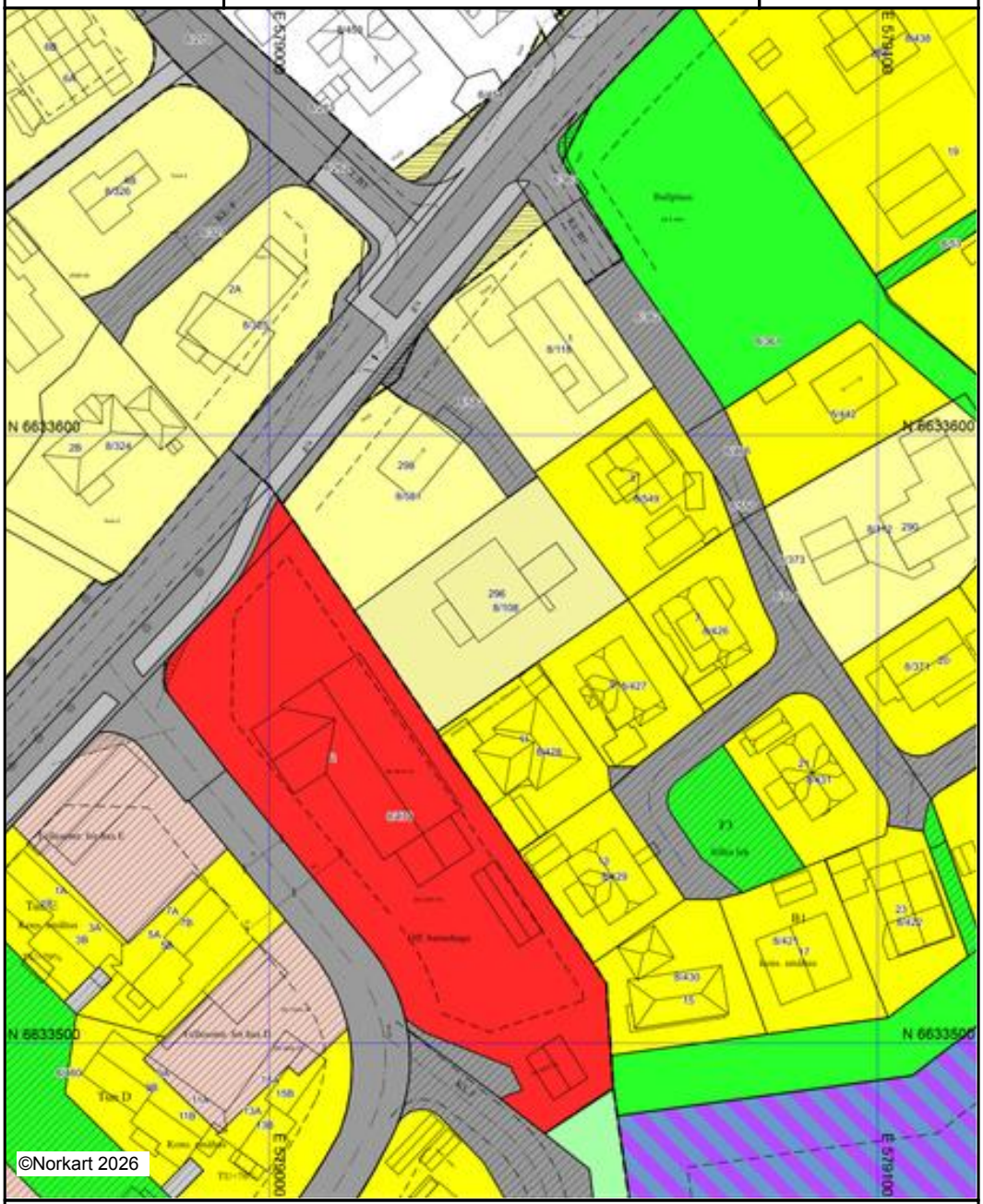
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/108
Adresse: Gamle Drammensvei 296
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

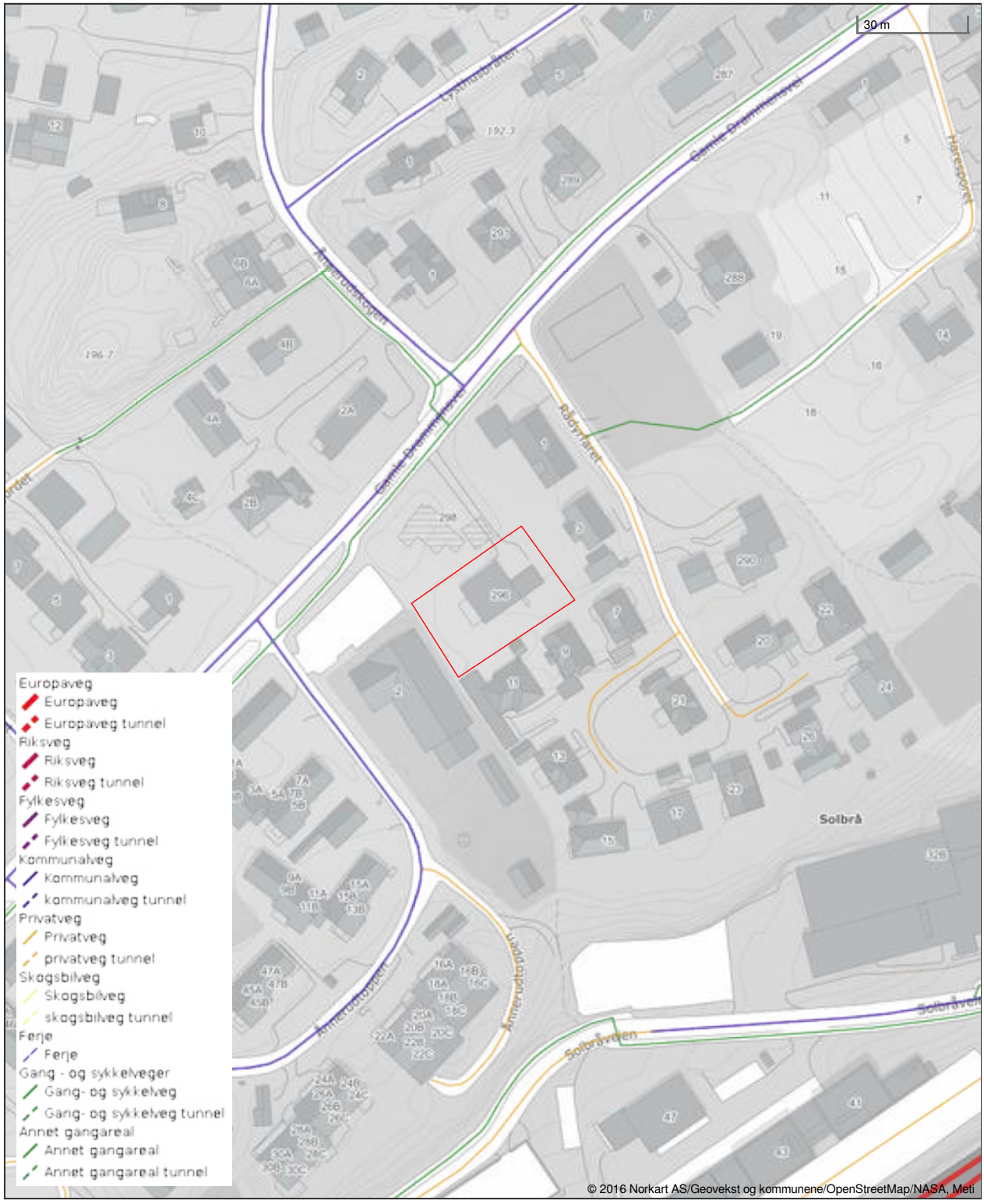
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Kontor/Industri
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 17.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 8/108//



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

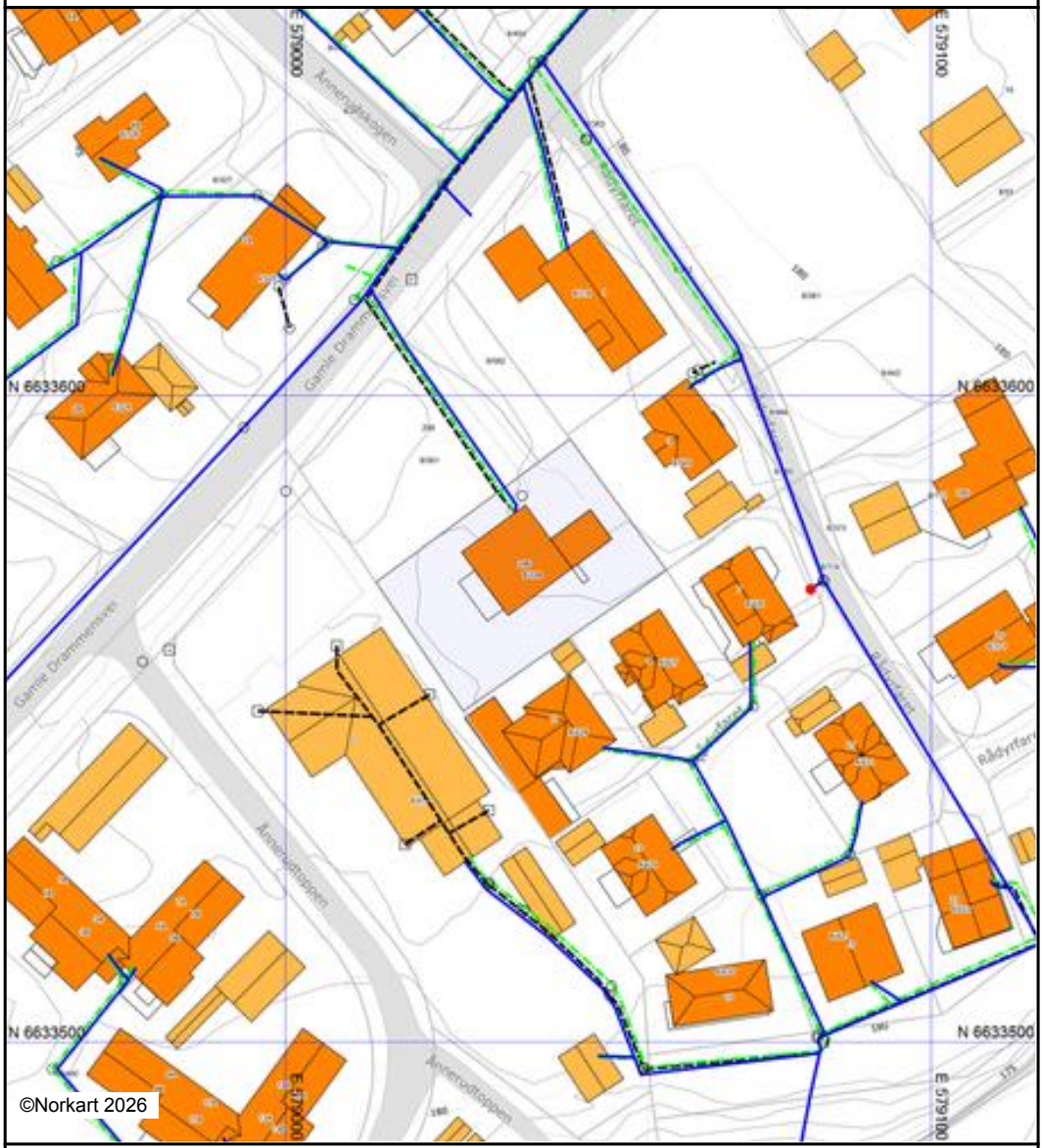
Eiendom: 8/108
Adresse: Gamle Drammensvei 296
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000

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.



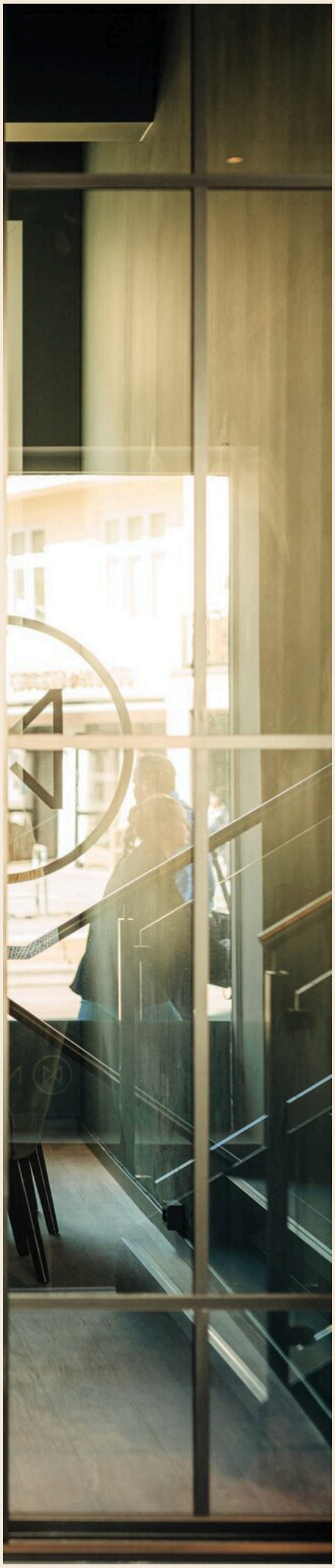
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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.

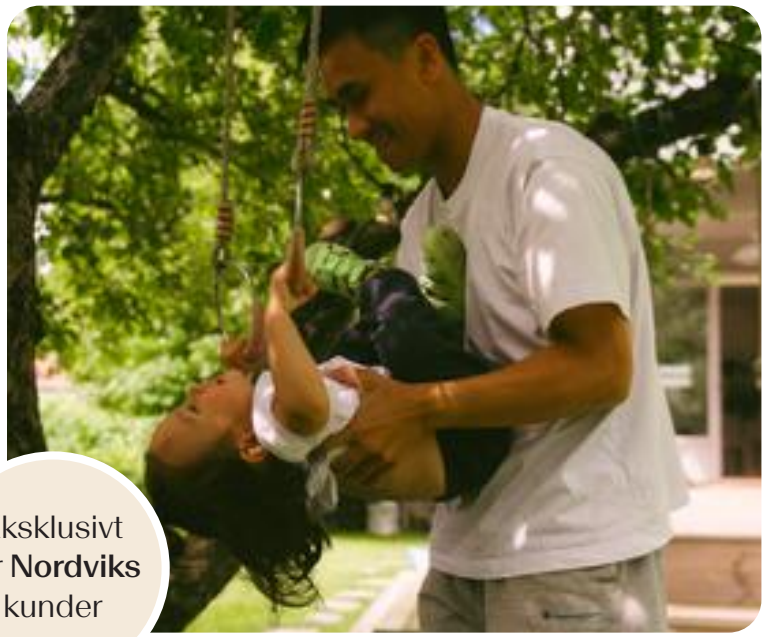


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

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: 33-0256/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Drammensvei 296 1383 ASKER
Matrikkel: Gnr 8, bnr 108 (ideell andel 1/1) / Gnr 8, bnr 582 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

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