NORDVIK

# Aukelia 6

3 soverom | 155 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Aukelia 6

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Bilder |
| 6 | Planløsning |
| 28 | Om boligen |
| 40 | Nabolagsprofil |
| 42 | Vedlegg |
| 73 | Egenerklæringsskjema |
| 80 | Andre vedlegg |
| 99 | Kontaktinfo |
| 102 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 105 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 106 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 25.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig - Stor, usjenert hage mot skogen - Solrike uteplasser - Carport - Rolig, attraktivt og barnevennlig

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 750 000,-** |
| Omkostninger | **119 840,-** |
| Totalpris | **4 869 840,-** |
| BRA-i | **155 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1947** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Aukelia 6, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

Her får du en innholdsrik enebolig over tre plan, med stor og usjenert hage, gode uteplasser og nærhet til naturen. Boligen har en tradisjonell planløsning med tre soverom samlet i 2. etasje, hyggelige oppholdsrom og rikelig med bod- og lagringsplass i kjelleren.

Stor og usjenert hage mot skogen, med drivhus, frukttrær og bærbusker. Eiendommen har en syd-vestvendt terrasse og en overbygd, sydvendt balkong.

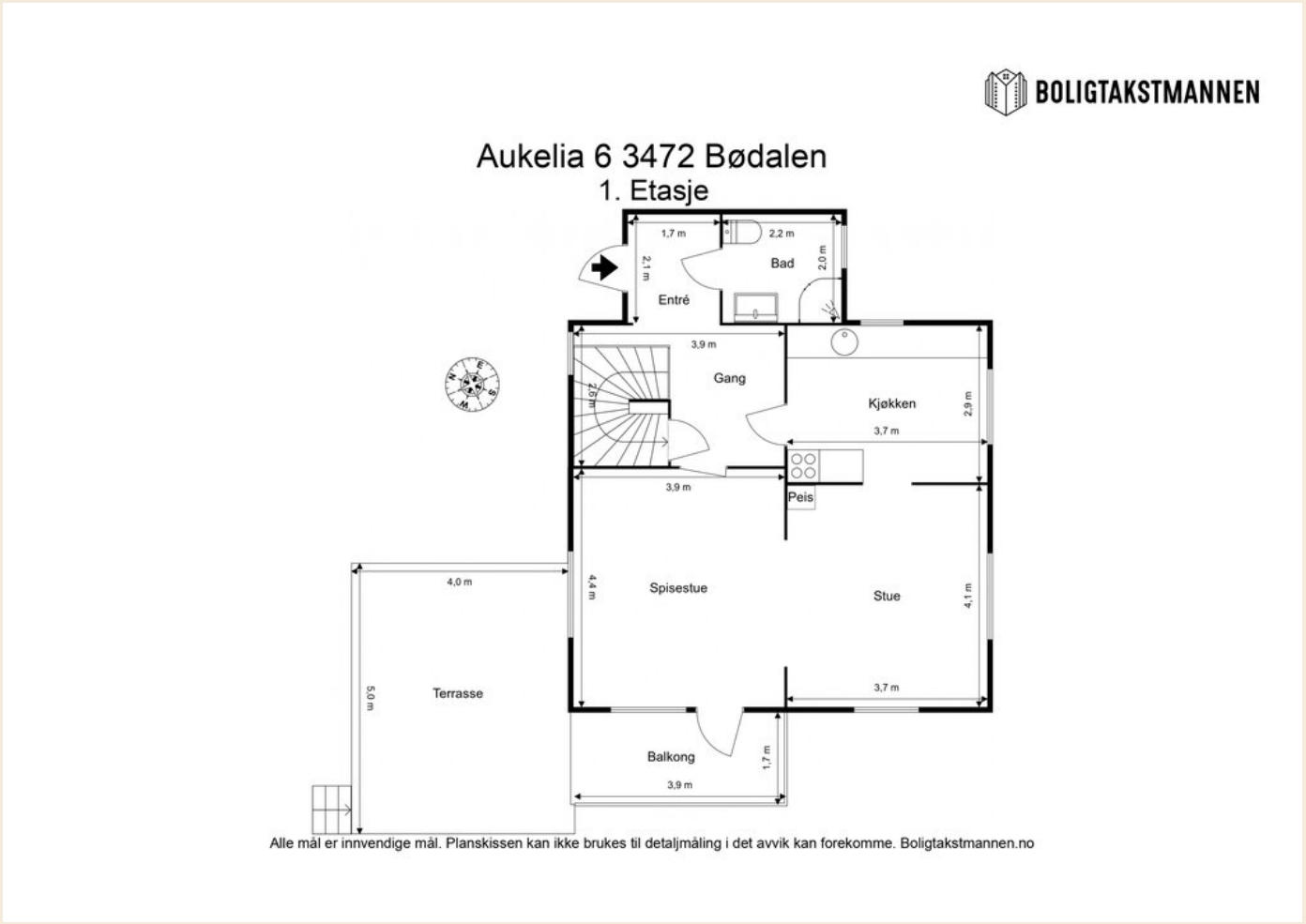
Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område i Bødalen, med nærhet til skog og turmuligheter. Det er kort vei til skole, barnehager, dagligvare og et variert fritidstilbud. Rortunet i Slemmestad byr på butikker, servicetilbud og serveringssteder, og fra Slemmestad er det hurtigbåtforbindelse til Oslo.





# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm































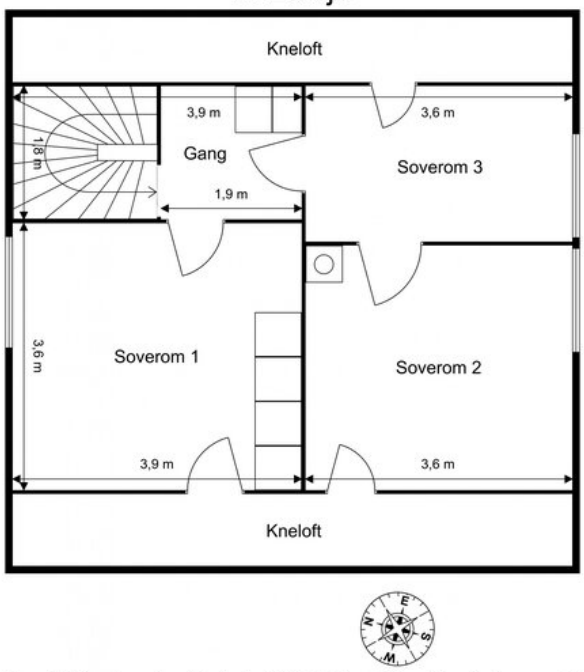


# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

## Aukelia 6 3472 Bødalen
### 2. Etasje




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







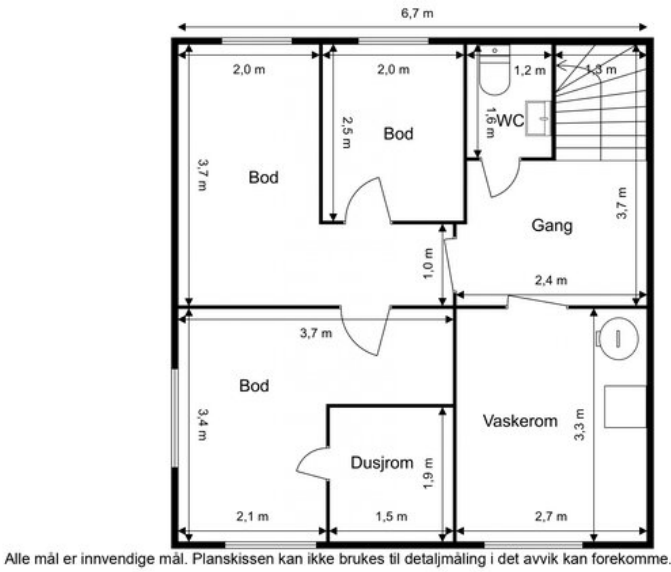


# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

## Aukelia 6 3472 Bødalen
### Kjeller




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



































# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
33-0189/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Aukelia 6, 3472 BØDALEN
Gnr 233, bnr 27 i Asker kommune

**Selger**
Cecilie Eriksen

**Kjøpesum og omkostninger**
4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
118 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
119 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 869 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 889 540,- (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**
1947

**Etasje**
3

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 155 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Gang, WC-rom, dusjrom og 3 boder.
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, baderom, gang, kjøkken, stue og spisestue.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 20 kvm. Syd-vestvendt terrasse.
TBA: 7 kvm. Overbygd sydvendt balkong med tilgang fra stuen.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang og 3 soverom.
Total BRA: 43 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Uthus består av to boder og en tilknyttet carport.
Total BRA: 21 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 / Fidens, datert 25.08.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**Standard**
Boligen går over tre plan og har en tradisjonell planløsning med stue og spisestue, separat kjøkken, baderom og tre soverom, i tillegg til gode bod- og oppbevaringsarealer i kjelleren.

Entré og gang
Entréen har flislagt gulv med varmekabler og malt panel på vegger og i himling. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom i 1. etasje og trappeløp som binder etasjene sammen. Gangen har parkett på gulv og malte paneloverflater.

Stue og spisestue
Oppholdsarealene er fordelt på separat stue og spisestue, noe som gir naturlige soner for sofagruppe og spisebord. Stuen har vedovn som tilfører en lun atmosfære, i tillegg til panelovn. Spisestuen har varmepumpe og direkte utgang til den overbygde, sydvendte balkongen. Rommene har belegg på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

Kjøkken
Separat kjøkken med innredning fra ca. 1998. Innredningen har profilerte fronter og godt med over- og underskap, samt belysning under overskapene. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Benkeplaten er utført i limtre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har plass til frittstående hvitevarer.

Baderom
Baderommet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger samt varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Rommet er opprinnelig byggemeldt som garderoberom. Se pkt. om ferdigattest.

Tre soverom
Alle tre soverommene ligger samlet i 2. etasje. Rommene har parkett på gulv, malte overflater og panelovn. Samtlige soverom har tilgang til kneloft som gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Hovedsoverommet har garderobeskap. Etasjen har i tillegg gang med skap og takluke til kaldloft.

Kjeller og oppbevaring
Kjelleren byr på gode bod- og lagringsarealer. Her er det gang, tre boder, vaskerom og WC-rom. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, og her er også varmtvannsbereder, vannmåler og stoppekran plassert. I deler av den ene boden er det etablert en dusjsone med flislagt gulv.

**Parkering**
Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt, med carport for én bil i tilknytning til uthuset. I tillegg er det plass til flere biler/gjesteparkering på egen gårdsplass.

Carporten er en del av et eldre uthus som ifølge tilstandsrapporten har betydelig slitasje, råteskader og vesentlige mangler. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av bygningens tilstand.

**Modernisering og påkostninger**
2024:
- Montert ny varmepumpe.

2020:
- Byttet vinduer i annen etasje, stue og kjøkken.

2012:
- Lagt ny takstein.
- Påbygd litt ved inngangen for å få en romsligere gang og bygd nytt bad.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Emil Hanevold Moe, tilbygg og lagt ny takstein i 2012.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei.
Eventuell kommentar: Det ble bygd nytt bad i 2012 i tilbygget, der ble det selvfølgelig bygd nytt. Jeg har har ingen informasjon om hvem som gjorde den jobben.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei.
Eventuell kommentar: Har ikke funnet dokumentasjon, men vet at det ble brukt rørlegger til rørarbeid.

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: På tak ble det det brukt faglært og ved tilbygg som tidligere opplyst.

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: Han har utført arbeidet selv og hadde elektrikker som yrket hele arbeidslivet.

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: 2012.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Det det ble satt inn nye vinduer for 5- 6 år siden, varmepumpe ble montert høsten 2024. Eiendommen selges som et dødsbo. Arvingene har ikke bebodd eiendommen og kjenner ikke til eiendommens feil og mangler utover det som kommer frem i tilstandsrapport og salgsoppgave.

**Bygningssakkyndig**
Johannes Barbantonis

**Byggemåte**
Eldre enebolig med renoveringsbehov. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført betong og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Uthus består av to boder og en tilknyttet carport. Bygningen er fra byggeår og fremstår med betydelig slitasje, råteskader og vesentlige mangler. Bygningen vurderes å ha begrenset bruksegnethet og egner seg ikke til opphold, men eventuelt kun til enkel oppbevaring.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 7
TG-2: 19
TG-3: 5
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG-3:
- Fuktsikring og drenering: Dreneringen antas å være fra byggeår, og det er registrert saltutslag og forhøyede fuktverdier i kjelleren. Forholdene tyder på redusert funksjon ved drenering/fuktsikring og risiko for videre fuktbelastning og skader. Det anbefales ny drenering og utbedring av fuktsikring og terrengforhold rundt boligen.
Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000,-.

- Rom under terreng: Det er registrert salt-/kalkutslag, pussavskalling og forhøyede fuktverdier i kjelleren. Forholdene vurderes å ha sammenheng med sviktende drenering, og det er risiko for videre fuktopptrekk og skadeutvikling. Det anbefales nærmere undersøkelser samt drenering rundt boligen.
Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000,-.

- Toalettrom: Det er registrert høye fuktverdier i konstruksjonen, manglende/utilstrekkelig ventilasjon og riss/sprekker i klosettet. Forholdene medfører behov for tiltak og nærmere undersøkelser.
Kostnadsestimat: under kr 20 000,-.

- Dusjrom: Dusjrommet i kjelleren oppfyller ikke kravene til våtrom. Rommet er etablert i en tidligere bod og må bygges om dersom det fortsatt skal benyttes som våtrom.
Kostnadsestimat: ca. kr 300 000,-.

- Vaskerom: Vaskerommet i kjelleren tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og mangler blant annet dokumentert tettesjikt/membran på gulv og vegger. Dersom rommet skal benyttes som vaskerom, må det totalrenoveres.
Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000,-.

Følgende er kommentert med TG-2:
- Terrengforhold: Terrenget har stedvis utilstrekkelig fall og leder overflatevann mot grunnmuren. Dette gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.
- Vinduer og dører: Det er registrert knust glass i et kjellervindu, værslitte karmer, uttørkede kittfalser, malingsavskalling og stedvise utettheter ved vannbrett.
- Yttervegg og fasade: Det er registrert malingsavskalling, misfarging og saltutslag samt liten eller manglende lufting bak deler av kledningen. Forholdene indikerer fuktpåvirkning og kan over tid redusere konstruksjonens levetid.
- Renner og nedløp: Det er registrert nedbøy i takrenner og manglende avslutning på enkelte nedløp. Mangelfull bortledning av takvann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren.
- Skorstein over tak: Det er registrert avskalling og

misfarging på skorsteinen ved kaldloftet. Skorsteinen er ikke fullstendig inspisert, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.
- Takkonstruksjon og loft: Det er registrert begrenset lufting og fuktmerker på undertaket. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i området rundt fuktmerkene ved befaringen.
- Taktekking: Det er registrert stedvis mose på taket. Det ble ikke registrert skader i områdene som var tilgjengelige for kontroll.
- Ildsted/skorstein innvendig: Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd, og det foreligger ikke tilsynsrapport nyere enn fem år. Tilstanden kan derfor ikke fullt ut verifiseres, og skjulte avvik kan ikke utelukkes.
- Innvendig trapp: Håndløper på vegg mangler i trappene. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav og medfører redusert sikkerhet ved bruk.
- Kjøkken, overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er fra ca. 1998 og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon og behov for oppgradering.
- Kjøkken, avtrekk: Eldre ventilator har redusert effekt og begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.
- Avløpsrør: Deler av avløpsrørene er fra byggeår og har passert 35 år. Alderen medfører økt risiko for skader og lekkasjer.
- Vannledninger: Deler av kobberrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Stoppekranen har noe rust.
- Varmtvannsbereder: Berederen er fra 1999 og har passert 20 års alder. Det er ikke registrert lekkasje, men alderen gir usikker restlevetid og økt risiko for lekkasje og driftsstans.
- Ventilasjon: Flere rom mangler egne tilluftsventiler og er avhengige av lufting gjennom vinduer og balkongdør. Dette kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning.
- Baderom, vegger/himling: Det er registrert misfarging samt sverte-/muggsopp på overflater og fuger. Forholdet kan indikere svikt i vanntettingen og innebære risiko for fuktinntrengning.
- Baderom, gulv: Det er registrert bom under enkelte fliser, tegn til fukt-/råteskade og utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen.
- Baderom, sanitærutstyr: Innebygget sisterne mangler løsning for synliggjøring/drenering av eventuelt lekkasjevann.
- Baderom, dokumentasjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller kontroll av tettesjiktet, noe som medfører usikkerhet rundt våtrommets oppbygning og vanntetthet.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende forhold:
- Enkelte rom i kjelleren som opprinnelig er boder, er tatt i bruk som WC-rom og dusjrom. Bruksendringene er søknadspliktige, og det er opplyst at tiltakene ikke er omsøkt hos kommunen. Dersom rommene ikke tilbakeføres til boder, må forholdet omsøkes.
- Håndløper på vegg i trapp mangler og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Forholdet gir økt risiko for fallulykker.
- Rekkverk på balkong tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, og det foreligger ikke krav om utbedring slik forholdet fremstår i dag.
- Det mangler snøfangere på deler av taket hvor mennesker og dyr ferdes nedenfor. Dette gir økt risiko for person- og materielle skader ved snø- og isras.

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

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

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer følger med boligen: Vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Kjøleskap, stor fryser og stekeovn.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 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**
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem

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

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv i entré.
- Varmekabler i gulv på baderom.
- Varmepumpe i spisestue.
- Vedovn i stue.
- Panelovner i stue, spisestue og på samtlige tre soverom.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 15 159,-pr. 2025

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 8 261,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 389,- pr mnd.
- Velavgift, brøyting og strøing, kr 6 000,- pr. år.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 412 509,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 650 036,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 703 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en stor og usjenert hage som grenser mot skog, med gode arealer for lek, rekreasjon og dyrking. Hagen er opparbeidet med drivhus, frukttrær og et variert utvalg bærbusker, herunder plomme- og epletrær, pæretre, druer, hageblåbær, stikkelsbær, rips og bringebær. I hagen står også en eldre dukkestue.

Boligen har en sydvestvendt terrasse på ca. 20 kvm, med strøm og motorisert markise. Terrassen byr på gode muligheter for flere møbleringssoner, og en lun del av uteplassen kan ifølge selger benyttes allerede tidlig i sesongen. I tillegg er det en overbygd, sydvendt balkong på ca. 6,6 kvm med utgang fra stuen.

Med skogen som nærmeste nabo får utearealene en tilbaketrukket karakter og nærhet til natur og turmuligheter.

**Radonmåling**
Det er utført radonmåling. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Aukelia 6 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Bødalen, med nærhet til både natur, skoler, fritidstilbud og servicetilbud. Området byr på rolige omgivelser og gode muligheter for et aktivt familieliv. Det er kort vei til

Torvbråten barneskole og Slemmestad ungdomsskole, samt flere barnehager og videregående skoler i nærområdet.

For den aktive familien byr området på et variert fritidstilbud. Bødalen IF har fotballbane i nærheten, mens Slemmestad Idrettsforening har et større idrettsanlegg med blant annet kunstgressbaner, ballbinge, beachhåndball, sandvolleyball og friidrettsfasiliteter. Slemmestadhallen supplerer tilbudet med blant annet håndballbane, treningsstudio og squashbane.

Det er også gode rekreasjonsmuligheter i området, med nærhet til skog og fine turterreng. Varden er en populær turdestinasjon i nærområdet. Ved Røyken finner man Kjekstad Golfklubb med både 9- og 18-hullsbane, samt Røykenbadet med svømmehall, treningssenter og klatreanlegg.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Bødalen, mens Rortunet kjøpesenter i Slemmestad byr på et godt utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder. Herfra er det også gode kollektivforbindelser videre mot Oslo og Asker. Fra Slemmestad går hurtigbåt til Aker Brygge, noe som gir et attraktivt kollektivtilbud for pendlere.

SELGER FORTELLER
Eiendommen har en stor og usjenert hage som grenser mot skogen, med drivhus, frukttrær og et variert utvalg bærbusker. I hagen finnes blant annet plomme- og epletrær, pæretre, druer, hageblåbær, stikkelsbær, rips og bringebær. Beliggenheten gir nærhet til naturen og gode turmuligheter, samtidig som eiendommen ligger stille og tilbaketrukket.

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter i kjelleren og en stor terrasse med flere bruksmuligheter. En lun del av terrassen kan benyttes allerede tidlig i sesongen.

Nabolaget beskrives som stille og rolig, med et godt naboskap. Det er gangavstand til Kiwi, ca. fem minutters kjøring til Rortunet og ny skole i nærområdet.

Varden trekkes frem som en populær turdestinasjon i nærområdet.

**Bebyggelse**
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

**Skoler og barnehager**
Torvbråten Kanvas-barnehage
Sydskogen barnehage
Morbergtoppen Fus barnehage

Torvbråten skole (1-7 kl.)
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger, datert 29.09.1983. Tegningene av kjeller og 2. etasje stemmer med dagens bruk.

1. etasje er tilbygget og det foreligger tegninger, datert 05.05.2012. Tegningene av 1 etasje stemmer med dagens bruk, uten om at i tilbygget er garderoberom gjort om til bad. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Det foreligger tillatelse til tiltak uten ansvarsrett, datert 16.05.2012, vedrørende tilbygg og riving av inngangsparti. Det er i kommunens arkiver ikke funnet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket. I tillatelsen fremgår det at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er tinglyst bestemmelse om veirett, datert 04.03.1948, dokumentnr. 400474. Av det tinglyste dokumentet fremgår det at eiendommen, gnr. 233 bnr. 27 («Bjørkelund»), har veirett. Rettigheten hefter i gnr. 233 bnr. 26.

Det fremgår ikke nærmere bestemmelser om veirettens bredde eller om fordeling av ansvar og kostnader knyttet til drift og vedlikehold av veien. Selger opplyser at brøyting og strøing inngår i årlig velavgift.

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 til boligformål gjennom reguleringsplan «Aukeområdet», plan-ID 062762755004.

Planen er en eldre reguleringsplan som trådte i kraft 24.06.1977. Hele eiendommens areal på 1 703 kvm omfattes av reguleringsplanen og ligger i felt M1.

I Kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023, er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes samtidig av bestemmelsesområde #9 Nullvekst sør, med bestemmelser knyttet til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Et mindre areal på ca. 4 kvm av eiendommen omfattes av hensynssone H370_2 – faresone høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler). Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold dokumenteres. Dokumentasjonen skal danne grunnlag for vurdering av bebyggelsens/anleggets plassering og eventuelle avbøtende tiltak. Bygninger skal plasseres med avstand til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2027–2039, plan-ID 2024100, som per utskriftsdato 14.08.2026 har status som planforslag.

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:
16.01.1998 - Dokumentnr: 674 - Borett
Borett for Eriksen Kari f. 07.05.1917 så lenge hun lever.
Meglers kommentar: Denne har ingen betydning og vil bli slettet.

13.02.2018 - Dokumentnr: 431518 - Jordskifte
17-029043RFA-JDRA Aukre søndre II
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dokumentet gjelder en jordskiftesak fra 2017 hvor eiendomsgrensene for Aukelia 6 og flere omkringliggende eiendommer ble avklart, merket, innmålt og rettslig fastsatt. Det fremkommer ingen nye vei- eller bruksrettigheter for eiendommen i dokumentet.

Eiendommen rettigheter:
04.03.1948 - Dokumentnr: 400474 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:233 Bnr:3
Meglers kommentar: Det er tinglyst en bestemmelse fra 04.03.1948, dokumentnr. 400474, som gir eiendommen rettigheter knyttet til vei og vann. Veiretten hefter i gnr. 233 bnr. 26, mens vannretten hefter i gnr. 233 bnr. 3. Av det tinglyste dokumentet fremgår det at eiendommen («Bjørkelund») er gitt veirett. Dokumentet gir ellers begrensede opplysninger om rettighetenes nærmere innhold og omfang.

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.

**Dødsbo**
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som

skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen

· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 800,-

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 25. august 2026

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

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

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

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

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





# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Aukelia 6

Nabolaget Auke - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Torvbråten skole (1-7 kl.)**<br>247 elever, 13 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| **Sydskogen skole (1-7 kl.)**<br>149 elever, 11 klasser | 6 min<br>2.5 km |
| **Slemmestad barneskole (1-7 kl....**<br>258 elever, 18 klasser | 8 min<br>5 km |
| **Slemmestad ungdomsskole (8-10 ...**<br>322 elever, 18 klasser | 7 min<br>4.2 km |
| **Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>268 elever, 15 klasser | 10 min<br>6.4 km |
| **Røyken videregående skole**<br>820 elever | 11 min<br>7.4 km |
| **Bleiker videregående skole**<br>460 elever, 32 klasser | 18 min<br>12.9 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Bødalen**<br>Linje 260, 260E | 11 min<br>1 km |
| **Heggedal stasjon**<br>Linje L1 | 12 min<br>8.4 km |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 10 min |

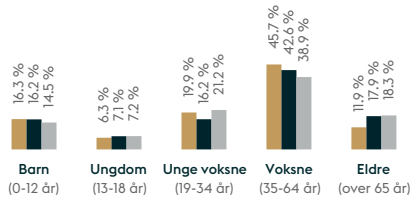
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Torvbråten Kanvas-barnehage (1...**<br>64 barn | 20 min<br>1.8 km |
| **Sydskogen barnehage (1-5 år)**<br>61 barn | 6 min<br>3.1 km |
| **Morbergtoppen Fus barnehage (1...**<br>89 barn | 8 min<br>4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Bødalen** | 12 min |
| **Meny Rortunet** | 6 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Auke | 591 | 231 |
| Slemmestad og omegn | 9 093 | 3 863 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 76/100

**Naboskapet**
Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

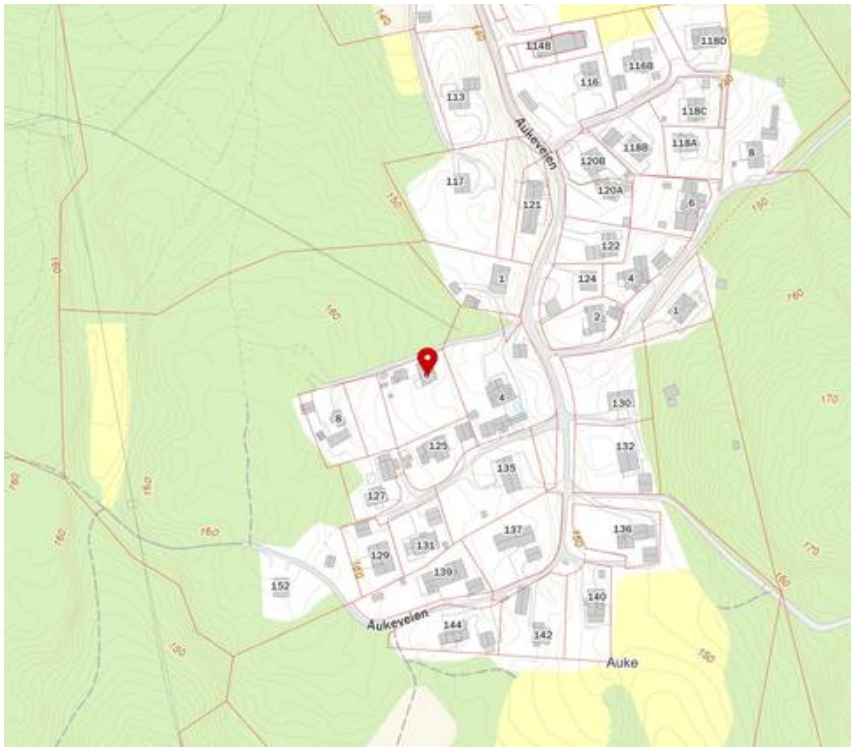
## Sport

| | |
|---|---|
| Bødalen idrettsplass | 10 min |
| Bif-huset | 11 min |
| SATS Slemmestad | 6 min |
| Feel24 Slemmestad | 7 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Støynivået**
Lite støynivå 83/100

**Gateparkering**
Lett 82/100




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





# Aukelia 6
# 3472 BØDALEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1947 |
| Enebolig BRA: | 155 $m^2$ |
| Enebolig BRA-i: | 155 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 176 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 155 $m^2$ |
| Rapportdato: | 25.8.2026 (Gyldig til 25.8.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 | 19 | 5 | 0 |

Supertakst

GNR: 233 BNR: 27

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Aukelia 6
3472 Bødalen

# 1. Tilstandsgradene

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

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

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Elektrisk anlegg

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.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Fuktsikring og drenering | - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling |
| Rom under terreng | - salt/kalkutsalg på murflater<br>- punktvis pussavskalling<br>- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen |
| Toalettrom | - høye fuktverdier i konstruksjonen<br>- ingen eller utilstrekkelig ventilasjon<br>- riss/sprekker i klosett |
| Dusjrom. | Rommet oppfyller ikke krav til våtrom. |
| Vaskerom. | Skal rommet brukes som vaskerom må den totalrenoveres, mangler bl.a. tettesjikt/membran i gulv og vegger. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Terrengforhold | - ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning |
| Vinduer og dører | - punktert glass (3 stk eller mindre)<br>- værslitte karmer med behov for vedlikehold<br>- uttørkede kittfalser og malingsavskalling<br>- utettheter som medfører fuktinntrenging |
| Yttervegg og fasade | - betydelig malingsavskalling på fasade<br>- misfarging i overflater (maling, puss, panel)<br>- saltutslag på mur eller betong<br>- manglende lufting bak kledningen |
| Renner og nedløp | - nedbøy i takrenner<br>- avslutning nedløp |
| Skorstein over tak | - avskalling i puss |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Takkonstruksjon og loft | - begrenset lufting<br>- fuktmerker på innvendig himling |
| Taktekking | - mosegrodd |
| Ildsted/Skorstein innvendig i boligen | - Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd |
| Innvendig trapp | Håndløper på vegg mangler. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | Eldre kjøkkeninnredning med oppgraderingsbehov. |
| Kjøkken - Trekk | - redusert effekt |
| Avløpsrør | - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon |
| Vannledninger | - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon |
| Varmtvannsbereder | - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon |
| Ventilasjon | Flere rom ventileres kun med åpning av vindu/balkongdør. |
| Våtrom: Baderom. - Overflate vegg/himling | - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge |
| Våtrom: Baderom. - Overflate gulv | - bom (hulrom) under flis - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen |
| Våtrom: Baderom. - Sanitærutstyr | - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne |
| Våtrom: Baderom. - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |

## Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Enkelte rom i kjelleren er blitt tatt i bruk som WC-rom og som dusjrom. Rommene er opprinnelige boder. Endringene er søknadspliktige tiltak, det opplyses at eieren ikke har søkt kommunen om dette. Det anbefales ny eier å søke kommune dersom rommene ikke tilbakeføres til bruk som boder.

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

Håndløper på vegg mangler, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

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

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

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

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **21.8.2026** | **25.8.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Harald Eriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Lillian Falla**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Om bygningssakkyndig:**

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

**Egne premisser:**

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. 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: | **Aukelia 6, 3472 Bødalen** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3203** | Gårdsnr: | **233** | Bruksnr: | **27** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0101** | | |
| Byggeår: | **1947** | | | | | | |
| Boligtype: | **Enebolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Eldre enebolig med renoveringsbehov. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført betong og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2012 | Tilbygg ble oppført ved inngangspartiet og det ble lagt ny taktekking i hele huset. Arbeidet ble gjennomført av tømrermester Emil Hanevold Moe. | Nei |

| | | |
|---|---|---|
| 2016 | Nye vinduer ble montert i 1. og 2. etasje. | Nei |
| 2024 | Varmepumpe ble montert høsten 2024. | Nei |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 155 | 155 | 0 | 0 | 27 |
| Uthus | 21 | 0 | 21 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **176** | **155** | **21** | **0** | **27** |

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kjeller** | **48** | **48**<br>Romfordeling:<br>Gang, WC-rom, dusjrom og 3 boder. | **0** | **0** | **0** |
| **1. etasje** | **64** | **64**<br>Romfordeling:<br>Entre, baderom, gang, kjøkken, stue og spisestue. | **0** | **0** | **27** |
| **2. etasje** | **43** | **43**<br>Romfordeling:<br>Gang og 3 soverom. | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **155** | **155** | **0** | **0** | **27** |

## Bygning: Uthus

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | **21** | **0** | **21**<br>Romfordeling:<br>Uthus består av to boder og en tilknyttet carport. Bygningen er fra byggeår og fremstår med betydelig slitasje, råteskader og vesentlige mangler. Bygningen vurderes å ha begrenset bruksegnethet og egner seg ikke til opphold, men eventuelt kun til enkel oppbevaring. Det anbefales derfor at uthuset benyttes med forsiktighet. På bakgrunn av bygningens alder, tilstand og registrerte skader vurderes uthuset til TG3 – dvs med store/alvorlige avvik. Det anbefales å rive hele bygningen og eventuelt oppføre et nytt uthus. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **21** | **0** | **21** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse på ca. 20 m2 og en overbygd sydvendt balkong med tilgang fra stuen på ca. 6,6 m2. I tillegg er det et uthus på ca. 21 m2, carport (i tilknytting til uthus) for en bil, drivhus (ca. 7 m2) og en eldre dukkestue plassert i hage. Kaldloft og tilgang til kneloft fra alle soverom med mulighet for lagring. Flere gjesteparkeringsplasser på egen tomt. Tomteareal på ca. 1.703 m2.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Fuktsikring og drenering — TG-3

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

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår.

| | |
|---|---|
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

**Beskrivelse:**
Det er registrert symptomer på fuktpåvirkning i form av saltutslag og fuktindikasjoner. Forholdet tilsier redusert funksjon ved fuktsikringen og/eller dreneringen. Det registreres tegn til fukt i muroverflater (som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur) i alle rom i kjelleren. Det ble målt etter fukt og det ble registrert utslag på forhøyde fuktverdier. Tegn til fukt i muroverflater kan også skyldes på kapillært sug fra bakken iom boligen ikke har noe membran eller byggeplast under grunnmuren og sålen.

**Oppsummering** — TG-3

Boligen er oppført med kjeller og rom under terreng. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter opprinnelig byggeår fra 1947. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på fuktpåvirkning i form av saltutslag og forhøyede fuktverdier i muroverflater i alle rom i kjelleren, noe som tyder på fuktvandring gjennom grunnmur og/eller kapillært sug fra grunnen, ettersom det ikke er membran eller byggeplast under grunnmur og såle. Forholdet tilsier redusert funksjon på fuktsikring og drenering, og bygningsdelen gis tilstandsgrad 2. Dersom forholdet ikke utbedres, må det påregnes fortsatt fuktbelastning i kjelleren med risiko for videre fuktskader og redusert bruksverdi av arealene under terreng.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Det anbefales å drenere rundt boligen, samt utbedre fuktsikring og terrengforhold rundt bygningen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

Kostnadsestimatet er et grovt anslag basert på synlige forhold. Endelig omfang og kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

## 6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

| | |
|---|---|
| Type Fundament/grunnmur | **Grunnmur med underetasje** |
| Type byggegrunn | **Fjell, Pukk/stein** |
| Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

Grunnmuren er oppført i betong med underetasje og fundamentert på fjell og pukk/stein. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter ved befaringen.

## 6.3 Terrengforhold TG-2

| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

**Beskrivelse:**
Det er registrert terrengfall og forhold rundt bygningen som leder overflatevann mot grunnmuren. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.

| Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Det er registrert terrengfall og forhold rundt bygningen som leder overflatevann mot grunnmuren. Dette gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Bortledning av takvann er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende. Dersom terrengforholdene ikke utbedres, kan vedvarende fukttilførsel mot grunnmuren over tid medføre fuktinntrengning og skader i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.4 Rom under terreng TG-3



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i vaskerom - rom under terreng - viser forhøyde

| Type rom under terreng | Delvis innredet |
|---|---|

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

Eieren opplyser at det ble etablert et dusjrom i en av bodene, men med ukjent årstall.

| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? | Nei |
|---|---|

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Hulltaking i konstruksjon er ikke foretatt, det er betong yttervegger og gulv.

fuktverdier.



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

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

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

**Beskrivelse:**
Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom konstruksjonen, tar med seg salter, og etterlater disse på overflaten når vannet tørker. Det er målt forhøyede fuktverdier i kjelleren, noe som vurderes å ha sammenheng med sviktende drenering. Det er foretatt stikkprøvebaserte fuktmålinger i konstruksjoner og overflater. Måleresultatene er over nivåer som kan gi risiko for skadeutvikling.

Angi måleresultater av fuktmåling

**Oppsummering** **TG-3**

I kjelleren, som er delvis innredet, er det påvist saltutslag samt målt forhøyede fuktverdier ved stikkprøvebaserte fuktmålinger. Fuktverdiene ligger over nivåer som kan gi risiko for skadeutvikling, og forholdene vurderes å ha sammenheng med sviktende drenering. Det er ikke foretatt hulltaking, da yttervegger og gulv er utført i betong. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktopptrekk og skadeutvikling i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

**Kostnadsestimat** **100 000 - 200 000**

Ved tiltak i rom under terreng må det påregnes at skadeomfanget kan være større enn det som er synlig ved befaring. Endelig omfang vil først kunne avklares ved åpning av konstruksjoner. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

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

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse på ca. 20 m2 og en overbygd sydvendt balkong med tilgang fra stuen på ca. 6,6 m2. Det er installert strøm og motorisert markise på terrassen. Gulvene er med terrassebord og rekkverk er i malt treverk.

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

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

Uteplassene blir fortløpende vedlikeholdt etter behov.

| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
|---|---|

| Er balkong / terrassen tekket? | **Nei** |
|---|---|

**Oppsummering** TG-1

Boligen har en syd-vestvendt terrasse på ca. 20 m² og en overbygd sydvendt balkong på ca. 6,6 m² med tilgang fra stuen. Gulvene er utført med terrassebord og rekkverk i malt treverk, og det er installert strøm og motorisert markise på terrassen. Uteplassene ligger ikke over innvendige rom og vedlikeholdes fortløpende etter behov. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

## 6.6 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre i 1 og 2. etg. Vinduer i trappoppgangen og i kjelleren er med koblet glass. Malt inngangsdør med glassfelt. Innvendige dører med profilerte dørblader.

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

Vinduene i 1 og 2 etg ble skiftet i 2016 (med unntak av vinduene i trappoppgangen).

Er det påvist punkterte glass? **Ja**

**Observerte avvik:**
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

**Beskrivelse:**
Det registreres knust glass i et av vinduene i kjelleren.

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

**Observerte avvik:**
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling

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

**Observerte avvik:**
- Utettheter som medfører fuktinntrenging

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

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

Isolerglassene er fra 2016, vinduer med koblete glass er fra byggeår.

**Oppsummering** TG-2

Vinduene i 1. og 2. etasje ble skiftet i 2016 og er utført med 2- og 3-lags isolerglass, mens vinduer i trappeoppgangen og kjelleren har koblet glass fra byggeåret. Det er registrert knust glass i et av kjellervinduene, samt værslitte karmer og tegn til fukt-/råteskader. Videre er det stedvis påvist en liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag, hvor kravet er en avstand på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Dersom disse avvikene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og utvikling av råte i tilstøtende trevirke.

**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. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

## 6.7 Yttervegg og fasade TG-2

| | |
|---|---|
| Type veggkonstruksjon: | **Trekonstruksjon, Murkonstruksjon** |
| Type fasade/kledning: | **Stående kledning, Pusset fasade** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår, men ukjent når dette var siste gang. Ytterveggene til tilbygget er fra 2012.

| | |
|---|---|
| Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Betydelig malingsavskalling på fasade
- Misfarging i overflater (maling, puss, panel)
- Saltutslag på mur eller betong

**Beskrivelse:**
Det er registrert saltutslag på mur-/betongoverflater. Forholdet vurderes å indikere fuktvandring gjennom konstruksjonen. Det er registrert avflassing og misfarging i overflater. Forholdet vurderes å indikere fuktpåvirkning.

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

**Observerte avvik:**
- Manglende lufting bak kledningen

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

**Oppsummering** **TG-2**

Ytterveggene er oppført i betong og tre, utvendig kledd med malt murpuss og stående panel. Det er gjennomført utbedringer etter opprinnelig byggeår, men tidspunktet er ukjent, og tilbyggets yttervegger er fra 2012. Det er registrert saltutslag på mur-/betongoverflater, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen, samt avflassing og misfarging som indikerer fuktpåvirkning. Videre er det observert liten eller ingen lufting av kledningen. Manglende lufting og fuktpåvirkning kan over tid gi redusert varighet på kledning og konstruksjon, og forholdene bør følges opp og utbedres for å begrense videre fuktbelastning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling.

## 6.8 Renner og nedløp TG-2

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

**Observerte avvik:**
- Nedbøy i takrenner

**Beskrivelse:**
Det er registrert nebøy i takrenner samt at det er manglende avslutning på enkelte nedløp.

**Oppsummering** **TG-2**

Det er registrert svakt nebøy i takrenner samt manglende avslutning på enkelte nedløp. Manglende bortledning av takvann fra nedløpene kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fare for fuktinntrengning. Det anbefales å utbedre avslutningene på nedløpene slik at overvann ledes bort fra bygningen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Avslutning av nedløp som skal føre takvann bort fra byggets grunnmur anbefales gjennomført.

## 6.9 Skorstein over tak TG-2



Skorstein over tak.

Inspisert fra: **Takfot**

Skorstein er fra byggeår. Skorsteinen er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset utvendig visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skorstein ble også vurdert ut fra observasjoner på kaldloft. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

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

**Observerte avvik:**
- Avskalling i puss

**Beskrivelse:**
Skorstein er dekket på utsiden, men på innsiden av undertak ved kaldloft er det synlige avskallinger og misfarging av skorstein.

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

**Oppsummering** **TG-2**

Skorsteinen er ikke inspisert fra tak, men vurdert ut fra begrenset utvendig visuell kontroll fra takfot samt observasjoner på kaldloft. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. På innsiden av undertaket ved kaldloft er det registrert synlige avskallinger og misfarging av skorsteinen. Slike forhold kan indikere fukt- eller nedbrytningsprosesser i murverket, og dersom de ikke utbedres kan tilstanden forverres over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og behov for tiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jeg vil anbefale at dekkingen fjernes for kontroll, eller at det gjennomføres en videoundersøkelse av røykløpet for å utelukke brannfare.

## 6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2

| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Kaldt loft (uinnredet)** |
| Er loftet tilgjengelig for inspeksjon? | **Ja** |
| Utvendig inspeksjon | **Via stige** |

Arbeidsplassforskriften gjelder for takstingeniører som for feiere. kan leses her: Lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-12-06-1356. Den regulerer arbeid i høyder over 2,0 m, hvor det da skal sikres. Stiger skal sikres mot å velte i alle retninger og dere skal ikke opp på tak uten at stigen er sikret. Relevante §§ er 2-22 og 6-5. Sikkerhet gjelder også der det er fare for miste noe og folk står på undersiden.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Nei** |
| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Begrenset lufting

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

**Observerte avvik:**
- Fuktmerker på innvendig himling

**Beskrivelse:**
Loft med adkomst via luke i gangen. Loftet har ikke gulv og kontrollen er dermed gjennomført fra åpningen ved bruk av gardintrapp. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ikke forhøyde fuktverdier i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

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

**Oppsummering** — **TG-2**

Boligen har kaldt, uinnredet loft med adkomst via luke, og loftet er ikke innredet med gulv slik at kontrollen er utført fra åpningen ved bruk av gardintrapp. Takkonstruksjonen er kun observert fra takfot i stige, og vurderingen er derfor begrenset av dette. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er ikke funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er synlig antydning til tidligere fuktskade på undertaket, men fuktmåling i området viste ingen fukt, og forholdene vurderes som gamle. Ventilering/lufting av konstruksjonen vurderes som utilstrekkelig eller usikker, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktopphopning og kondens i konstruksjonen. Nærmere undersøkelse på taket bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, da skader som ikke er synlige fra takfot ikke kan utelukkes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Bedre tilgang til kaldloft, samt lufting av konstruksjonen anbefales. Videre undersøkelser av en fagperson anbefales slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader.

## 6.11 Taktekking — TG-2

| | |
|---|---|
| Takform | **Saltak** |
| Type tekking | **Takstein** |
| Inspisert fra | **Via stige** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Eieren opplyser at det ble lagt ny taktekking i hele huset i forbindelse med oppretting av tilbygg i 2012.

| | |
|---|---|
| Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale? | **Nei** |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Mosegrodd

**Beskrivelse:**
Det registreres stedvis noe mose på taket. Det ble ikke registrert skader i området som var mulig å kontrollere.

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

**Oppsummering** — **TG-2**

Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Tekkingen ble inspisert via stige. Det er registrert stedvis noe mose på taket, men det ble ikke registrert skader i de områdene som var mulig å kontrollere. Begroing kan over tid holde på fuktighet og bidra til raskere nedbrytning av tekkingen, og det anbefales å fjerne mosen samt følge med på tilstanden fremover.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn** |

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
1. etasje
Stue – ca. 13 mm
Spisestue - ca.10 mm

2. etasje
Soverom 1 – ca. 8 mm
Soverom 2 – ca. 6 mm

**Oppsummering** **TG-1**

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens kjellergulvet er støpt på grunn. Det ble gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, som viste høydeforskjeller på inntil ca. 13 mm i stue og ca. 10 mm i spisestue i 1. etasje, samt ca. 8 mm og 6 mm i soverom i 2. etasje. Målte skjevheter ligger innenfor det som anses som normalt for boligens alder og byggemåte, og gir ikke grunnlag for særskilte tiltak.

## 6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2



Vedovn plassert i stuen.

| | |
|---|---|
| Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? | **Nei** |

Eieren opplyser at det har vært tilsyn uten avvik for ca. 2 år siden, men det foreligger ikke noe rapport.

| | |
|---|---|
| Type pipe | **Teglsteinspipe** |
| Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd? | **Ja** |
| Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten? | **Nei** |
| Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-2**

Boligen har en teglsteinspipe. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år, men eier opplyser at det har vært tilsyn uten avvik for ca. 2 år siden. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Pipen er helt eller delvis innkledd, noe som gjør deler av konstruksjonen utilgjengelig for visuell kontroll. Manglende tilsynsrapport og innkledd pipe medfører at tilstanden ikke fullt ut kan verifiseres, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å fjerne innkledning eller tildekking slik at pipevanger blir tilgjengelige for inspeksjon. Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

## 6.14 Innvendig trapp — TG-2



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik utover normal slitasje? | **Nei** |

Tretrapp til 2 etg og betongtrapp til kjelleren  Håndløper på vegg mangler, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde til håndløper.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

**Oppsummering** — **TG-2**

Boligen har tretrapp til 2. etasje og betongtrapp til kjelleren. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje på selve trappekonstruksjonen, men håndløper på vegg mangler og trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på håndløper. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avviket fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Montering av håndløper anbefales for å ivareta sikkerheten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Håndløper i veggen anbefales etablert.



Innvendig kjellertrapp er en betongtrapp.

## 6.15 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca. 1998 med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er ingen integrerte hvitevarer. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

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

| Oppsummering overflater og innredning | TG-2 |
|---|---|

Kjøkkeninnredningen er fra ca. 1998 med profilerte fronter og består av både over- og underskap med lys under overskapene. Det er flis mellom benkeplate og overskap, og benkeplaten er i limtre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er ingen integrerte hvitevarer. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask eller innredning. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Eldre kjøkken med usikker fremtidig funksjon, det anbefales renovering av kjøkkenet.

| Type avtrekk | Mekanisk |
|---|---|

| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Redusert effekt

**Beskrivelse:**
Eldre ventilator som vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

| Oppsummering avtrekk | TG-2 |
|---|---|

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med eldre ventilator som vurderes å ha redusert funksjon og begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen. Dersom avtrekket ikke utbedres eller skiftes, må det påregnes økt spredning av matos og fukt i rommet, med risiko for fuktrelaterte forhold over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Eldre kjøkkeninnredning med behov for oppgradering eller utskifting.

## 6.16 Lovlighet / HMS

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

Enkelte rom i kjelleren er blitt tatt i bruk som WC-rom og som dusjrom. Rommene er opprinnelige boder. Endringene er søknadspliktige tiltak, det opplyses at eieren ikke har søkt kommunen om dette. Det anbefales ny eier å søke kommune dersom rommene ikke tilbakeføres til bruk som boder.

| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
|---|---|

| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
|---|---|

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

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

Håndløper på vegg mangler, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

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

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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

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

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

## 6.17 Toalettrom — TG-3

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Høye fuktverdier i konstruksjonen

**Beskrivelse:**
Eldre toalettrom plassert delvis under kjellertrapp. Det ble målt forhøyde fuktverdier målt i yttervegg. Flislagt gulv og malt murpuss i vegger og himling. Det er etablert klosett (med liten sprekk) og vask.

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |
| Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

**Beskrivelse:**
Toalettrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventil på yttervegg, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Riss/sprekker i klosett

**Beskrivelse:**
Det er en liten sprekk i klosett.

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

| Oppsummering | TG-3 |
|---|---|

Toalettrommet er et eldre rom plassert delvis under kjellertrappen, med flislagt gulv og malt murpuss på vegger og himling. Det er montert klosett og vask, og rommet har naturlig ventilasjon hvor luftutskiftingen skjer via ventiler og naturlige trykk- og temperaturforskjeller, noe som gir varierende ventilasjonseffekt gjennom året. Det er målt forhøyede fuktverdier i yttervegg. Videre er det påvist en liten sprekk i klosettet, som kan medføre risiko for lekkasje og videre skade dersom den ikke utbedres. Fuktforholdene bør følges opp og klosettet bør utbedres eller skiftes ut.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Eldre WC-rom som anbefales renovert.

| Kostnadsestimat | 20 000 - 100 000 |
|---|---|

## 6.18 Avløpsrør TG-2



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
|---|---|

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

Deler av innvendige avløpsrør er blitt skiftet etter byggeår, men ukjent årstall.

| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | Nei |
|---|---|

| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | Nei |
|---|---|

| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | Ja |
|---|---|

Innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 35 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Avløpsanlegget består av rør i plast og støpejern, hvor deler av de innvendige rørene er skiftet etter byggeår, men uten kjent årstall. Det ble ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Deler av de innvendige avløpsrørene er fra byggeår og har passert 35 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Med bakgrunn i alderen bør det påregnes utskifting av de eldste rørene på sikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.19 Vannledninger TG-2



Åpen rørfordeling på vaskerom for den nyere installasjon av rørirør system på baderom.



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Kobber, Plast (rør i rør)** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |
| Vannrør intimhygiene baderom er med rørirør system. | |
| Er det montert fordelerskap? | **Nei** |
| Det er åpen rørfordeling for baderom i tilbygget. | |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |
| Stoppekran fungerte slik den skal, men er med noe rust og anbefales skiftet ut. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering** **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør), hvor sistnevnte er montert på baderommet. Deler av kobberrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes at rørene vil måtte skiftes ut. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer med rørenes alder. Stoppekranen fungerte som den skal, men har noe rust og anbefales skiftet ut. Det er ikke montert fordelerskap, men åpen rørfordeling for baderommet i tilbygget.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannrør er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å skifte vannrør ved baderoms/kjøkken renovering.

## 6.20 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ja** |
| Eieren av boligen var elektriker og utførte de elektriske arbeidene som regel i egen regi. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Nei** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |

Sikringsskap med delvis automatsikringer plassert i trappoppgang.




Kursfortegnelse sikringsskap.

| | |
|---|---|
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Det elektriske anlegget har kursfortegnelse, og det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette, og det er ifølge eier ikke registrert hyppig utløsning av sikringer eller tidligere branntilløp. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det mangler samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 1.1.1999, ettersom tidligere eier var elektriker og i hovedsak utførte arbeidene selv. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets forskriftsmessige utførelse ikke lar seg etterprøve, og det anbefales at det innhentes en el-kontroll fra kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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.

## 6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

## 6.22 Varmesentral — TG-1

| | |
|---|---|
| Type anlegg | **Varmepumpe** |

Varmepumpe i stuen ble installert i 2024.

| | |
|---|---|
| Er det manglende gjennomført service på anlegget? | **Nei** |
| Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |
| Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe installert i stuen i 2024. Anlegget er av nyere dato, og det er ikke registrert manglende service, alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon eller opplysninger fra eier om feil eller funksjonssvikt.

## 6.23 Varmtvannsbereder TG-2



Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Vaskerom** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **1999** |
| Størrelse | **198 liter.** |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | **Nei** |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | **Nei** |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | **Ja** |

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1999 er plassert på gulv i vaskerommet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder på befaringstidspunktet. Berederen har passert 20 års alder, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og driftsstans med økende alder, og utskifting bør påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

## 6.24 Ventilasjon TG-2

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg på to soverom ellers er det lufting kun gjennom åpning av vinduer/balkongdør. og/eller balkongdør.

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Boligen er hovedsakelig basert på naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg på to soverom, mens øvrige rom er avhengige av lufting gjennom åpning av vinduer og balkongdør. Ventilasjonsløsningen er begrenset og gir ikke tilluft til alle oppholdsrom, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i rom uten tilstrekkelig lufttilførsel.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Klaffventiler på yttervegg i alle rom anbefales etablert.

## 6.25 Våtrom: Baderom. TG-2



Baderomssluk plassert under dusjkabinett.



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

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

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

Baderommet er i tilbygget fra 2012.

### Overflate vegg/himling

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

**Observerte avvik:**
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

**Oppsummering overflate vegg/himling** **TG-2**

Veggene på badet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Det er imidlertid påvist tegn på fukt-/råte- eller soppskader på overflatene. Slike forhold kan indikere svikt i vanntettingen, og dersom avviket ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og skader på bakenforliggende konstruksjon. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og årsak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å skifte ut infisert silikon i områder der det er tilfelle, spesielt i overgang gulv/vegg.

### Overflate gulv

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

**Observerte avvik:**
- Bom (hulrom) under flis

**Beskrivelse:**
Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes som et avvik.

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

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

**Oppsummering overflate gulv** **TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Ved kontroll ble det registrert hullyd (bom) under enkelte fliser, mens det ikke ble observert sprekker eller løse fliser. Det er videre påvist tegn på fukt-/råteskade samt avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen. Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet, og bom bak flis kan over tid utvikle seg til løse fliser og redusert vanntetthet. Forholdene bør følges opp for å redusere risikoen for videre fuktbelastning på konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å ta opp fliser med hullyd og lime disse på nytt.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis med ukjent utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |

Sluk er plastret under dusjkabinett og kan være noe vanskelig komme til.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Nei** |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Nei** |

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

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og sluk i plast. Sluket er plassert under dusjkabinett, noe som gjør tilkomst for renhold og inspeksjon noe vanskelig. Det er ikke påvist avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel, og det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Tettesjiktet vurderes heller ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett** |
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

| Oppsummering sanitærutstyr | TG-2 |
|---|---|

Badet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Den innebygde sisternen mangler drenering av lekkasjevann, noe som innebærer at en eventuell lekkasje kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

## Ventilasjon

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

| Oppsummering ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det bekreftet at avtrekket har funksjon, og det ble ikke påvist avvik ved ventilasjonen.

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

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

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

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

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

## Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

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

| Oppsummering dokumentasjon | TG-2 |
|---|---|

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at tettesjiktets utførelse og funksjon ikke kan verifiseres, noe som medfører usikkerhet knyttet til rommets vanntetthet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.26 Dusjrom. TG-3



Sluk plassert i dusjsonen.

Beskrivelse

I en av bodene er det etablert et rom med dusj. Rommet er med flislagt gulv, men oppfyller ikke krav til våtrom mangler bl.a. membran, og utlufting.

Er det registrert avvik? **Ja**

Rommet oppfyller ikke krav til våtrom.

**Oppsummering** **TG-3**

I en av bodene er det etablert et rom med dusj og flislagt gulv. Rommet er ikke utført i henhold til gjeldende krav til våtrom, og det er blant annet ikke dokumentert membran eller tilfredsstillende ventilasjon. Dette medfører økt risiko for fuktbelastning og påfølgende fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner ved fortsatt bruk av dusjen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rommet må totalrenoveres dersom den skal tas i bruk som dusjrom. En slik endring er også søknadspliktig og må søkes kommune om bruksendring av rom (fra bod til våtrom).

**Kostnadsestimat** **Under 20 000**

Kostnadsestimat er basert på at rommet blir gjort om til opprinnelig stand som bod. Skal rommet benyttes og bli bygd om til våtrom vil prisen være estimert til ca. 300.000,-.

## 6.27 Vaskerom. TG-3

Beskrivelse

Vaskerommet i kjelleren tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er installert sluk fra byggeåret, men det er ikke påvist membran eller annet dokumentert vanntett sjikt på gulv eller vegger.
Dersom rommet skal benyttes som vaskerom, vurderes det å være behov for en totalrenovering slik at rommet oppgraderes og utføres i samsvar med gjeldende krav til våtrom. Dette vil blant annet omfatte etablering av et egnet vanntett sjikt, samt nødvendig tilpasning av sluk og øvrige konstruksjoner.
Det er videre ukjent om rommet opprinnelig er omsøkt og godkjent som vaskerom, eller om det er registrert som bod. Dette bør avklares gjennom tilgjengelige byggesaksdokumenter hos kommunen.
I henhold til TEK17 regnes vaskerom som våtrom når rommets hovedfunksjon er vask og rommet er tilrettelagt for slik bruk. Våtrom skal blant annet ha tilfredsstillende sluk, fallforhold og beskyttelse mot fukt ved hjelp av et egnet vanntett sjikt.

Er det registrert avvik? **Ja**

Skal rommet brukes som vaskerom må den totalrenoveres, mangler bl.a. tettesjikt/membran i gulv og vegger.

| Oppsummering | TG-3 |
|---|---|
| Vaskerommet i kjelleren oppfyller ikke gjeldende krav til våtrom. Rommet har sluk fra byggeår, men mangler tettesjikt/membran på gulv og vegger. Det er også ukjent om rommet opprinnelig ble omsøkt hos kommunen som vaskerom eller bod. Skal rommet benyttes som vaskerom, må det totalrenoveres. Manglende membran innebærer risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl og bruk av rommet. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Skal rommet brukes som vaskerom må den totalrenoveres, mangler bl.a. tettesjikt/membran i gulv og vegger. | |
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

## 6.28 Ikke relevante bygningsdeler

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

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Enebolig

### Kjeller




### 1. etasje




### 2. etasje



# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Cecilie Eriksen | 9578-5993-4-3989477 | 2026-08-19 18:21:49 |

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
19. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0189/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Aukelia 6, 3472 BØDALEN

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Cecilie Eriksen, Lillian Falla

**Fullmektige**
Cecilie Eriksen for Lillian Falla

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
16. januar 1998

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Harald Eriksen

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Harald Eriksen

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

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

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1393148
Forsikret i: If

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tømrermester Emil Hanevold Moe, tilbygg og lagt ny takstein i 2012.

---

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

**Eventuell kommentar:** Det ble bygd nytt bad i 2012 i tilbygget, der ble det selvfølgelig bygd nytt. Jeg har har ingen informasjon om hvem som gjorde den jobben.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Har ikke funnet dokumentasjon, men vet at det ble brukt rørlegger til rørarbeid

---

**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:** På tak ble det det brukt faglært og ved tilbygg som tidligere opplyst

---

**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:** Han har utført arbeidet selv og hadde elektrikker so. yrket hele arbeidslivet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** 2012

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kommunalt

---

**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?**

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** 2009, det foreligger dokumentasjon

## 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

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er det ikke

**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

**Eventuell kommentar:** Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det det ble satt inn nye vinduer for 5- 6 år siden, varmepumpe ble montert høsten 2024 Eiendommen selges som et dødts bo Arvingene har ikke bebodd eiendommen og kjenner ikke til eiendommens feil og mangler utover det som kommer frem i tilstandsrapport og salgsoppgave.

---

## 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: 33-0189/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Cecilie Eriksen** | **2026-08-19** |

Identifikasjon

Cecilie Eriksen

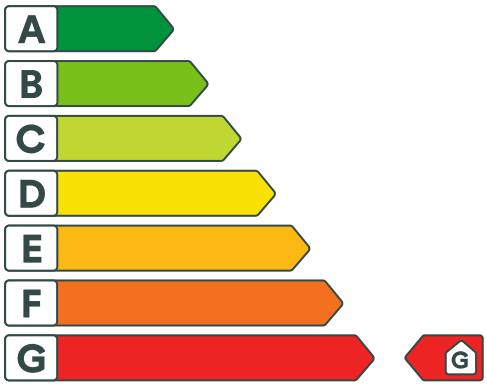
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Aukelia 6, 3472 BØDALEN** | |
| Dato for energimerking<br>**25.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-337973** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**161003581** |
| Gårdsnummer<br>**233** | Bruksnummer<br>**27** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1947** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**176,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**155,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Annen/Ukjent ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**472,96 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**534,98 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**82 922 kWh** |



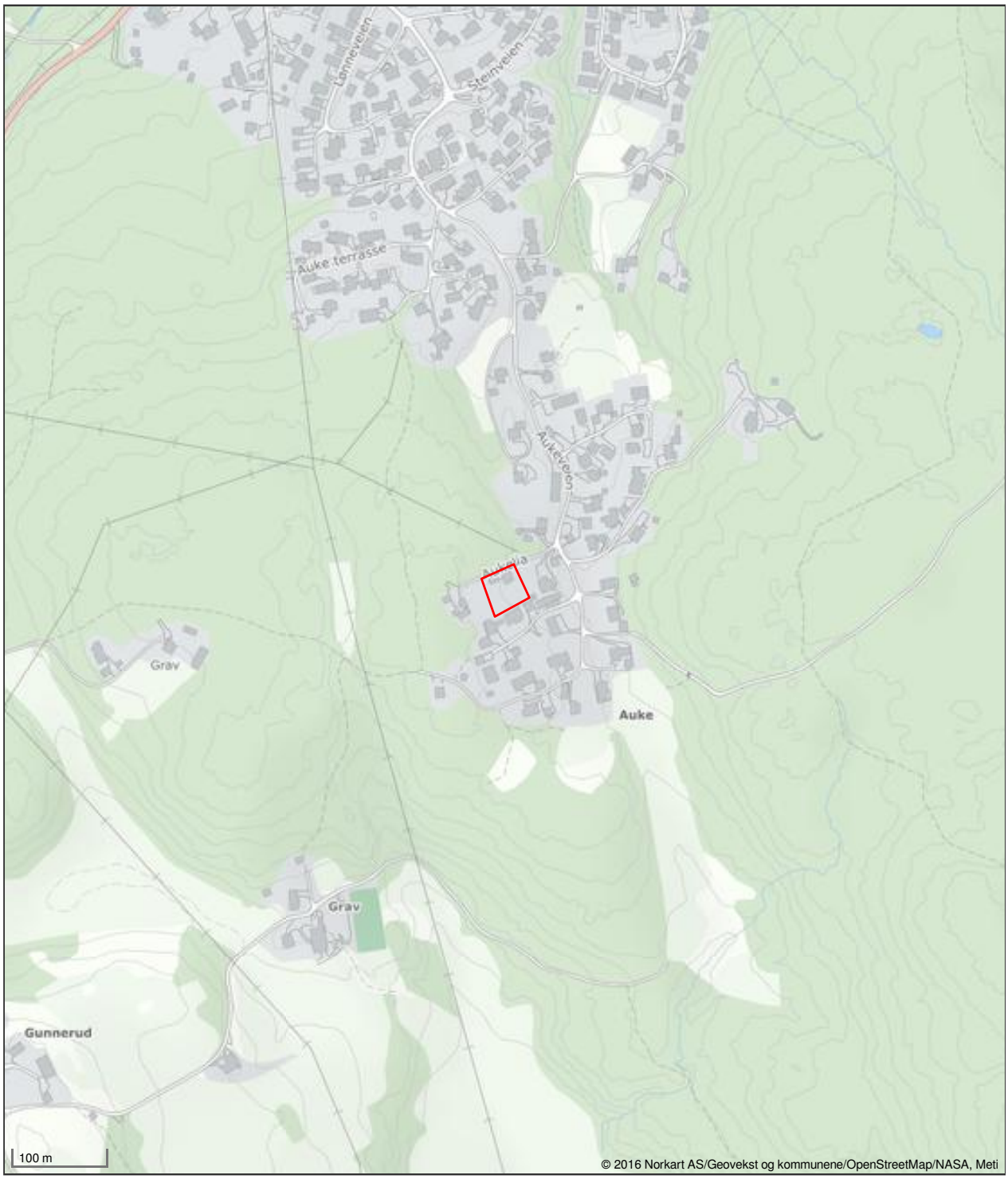

# Aukelia 6, 3472 BØDALEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

Utskriftsdato: 14.08.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 233/27//




*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 233, Bruksnr 27 | **Kommune:** | 3203 | Asker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Aukelia 6, gatenr 21171 | **Grunnkrets:** | 1708 | Auke |
| | 3472 Bødalen | **Valgkrets:** | 11 | Slemmestad |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 1070503 | Slemmestad og Nærsnes |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Bjørklund | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 29.09.1947 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 703,3 kvm | **Skyld:** | 0,01 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/233/27 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/233/27 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Jordskifte | Forretning: | 13.02.2018 | Berørt | 3203/233/3 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 20.02.2018 | Berørt | 3203/233/27 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3203/233/132 | 0,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 29.09.1947 | Avgiver | 3203/233/3 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3203/233/27 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aukelia 6 | 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: | 161003581 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 161003611 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

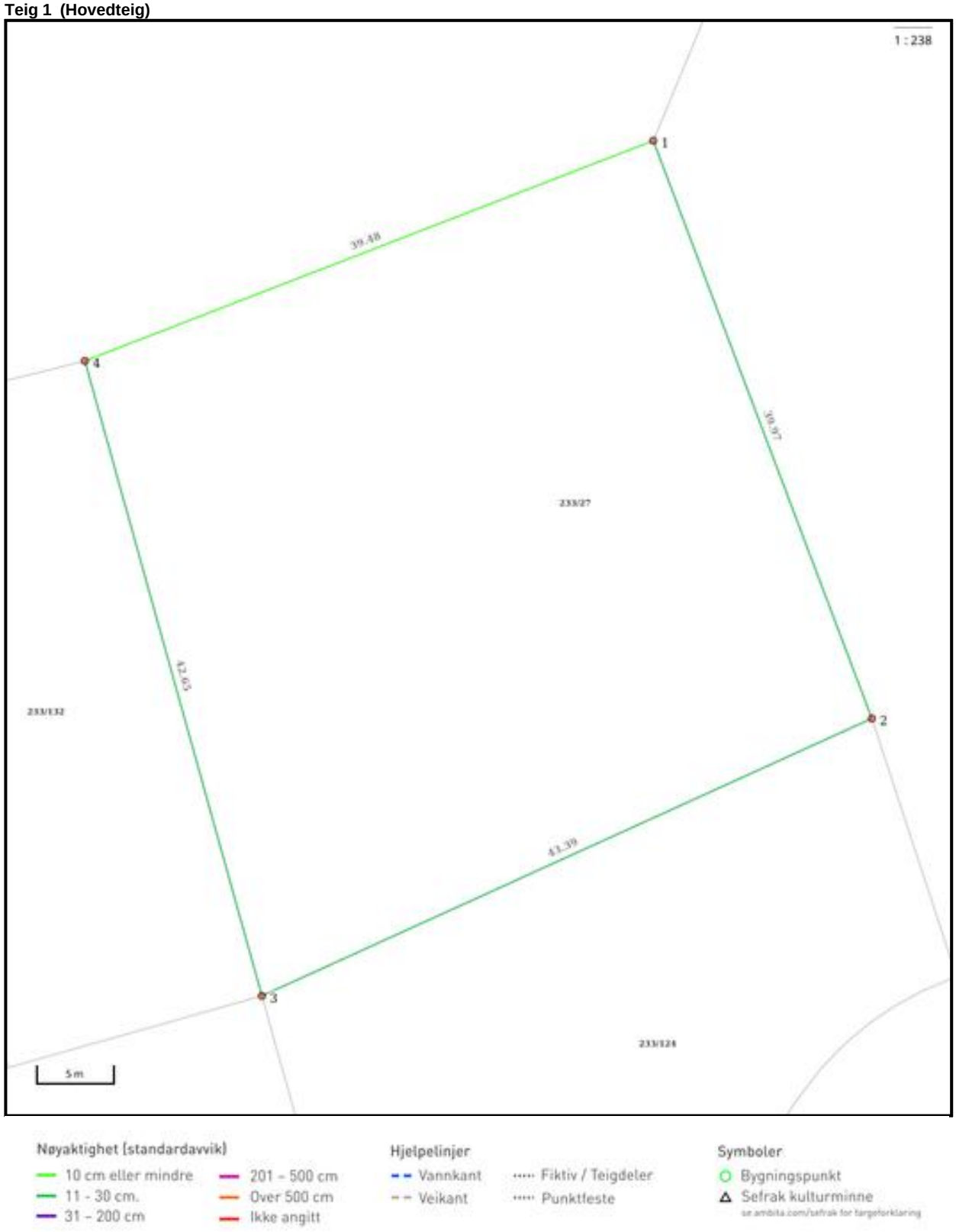
**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig)**



## Areal og koordinater

**Areal:** 1 703,30m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 624 689,06 | 582 230,56 | 39,97m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Fjell | Nei | Rør |
| 2 | 6 624 653,11 | 582 248,04 | 43,39m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 3 | 6 624 631,67 | 582 210,32 | 42,65m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Bolt |
| 4 | 6 624 671,54 | 582 195,18 | 39,48m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 6 | | Fjell | Nei | Bolt |

(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.

Asker kommune

**Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:**

| Gnr.: 233 | Bnr.: 27 | Fnr.: | Snr.: |
|---|---|---|---|

| Merknad: | Saksbehandler - dato |
|---|---|
| Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver. | Cibele Bang 18.08.2026 |

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

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 14.08.2026

# Asker kommune

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

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 233 | **Bruksnr.** | 27 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Aukelia 6, 3472 BØDALEN | | | | | | | | |

## 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 | 5 465,91 kr |
| Feiing | 355,00 kr |
| Renovasjon | 4 115,00 kr |
| Vann | 5 222,66 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 14.08.2026

# Asker kommune

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

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 233 | **Bruksnr.** | 27 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Aukelia 6, 3472 BØDALEN | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H370_2<br>**KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) |
| | **Delareal** 1 703 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 1 703 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 062762755004 |
| **Navn** | Aukeområdet |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 24.06.1977 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8443/062762755004_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 703 $m^2$<br>**Formål** Boliger<br>**Feltnavn** M 1 |

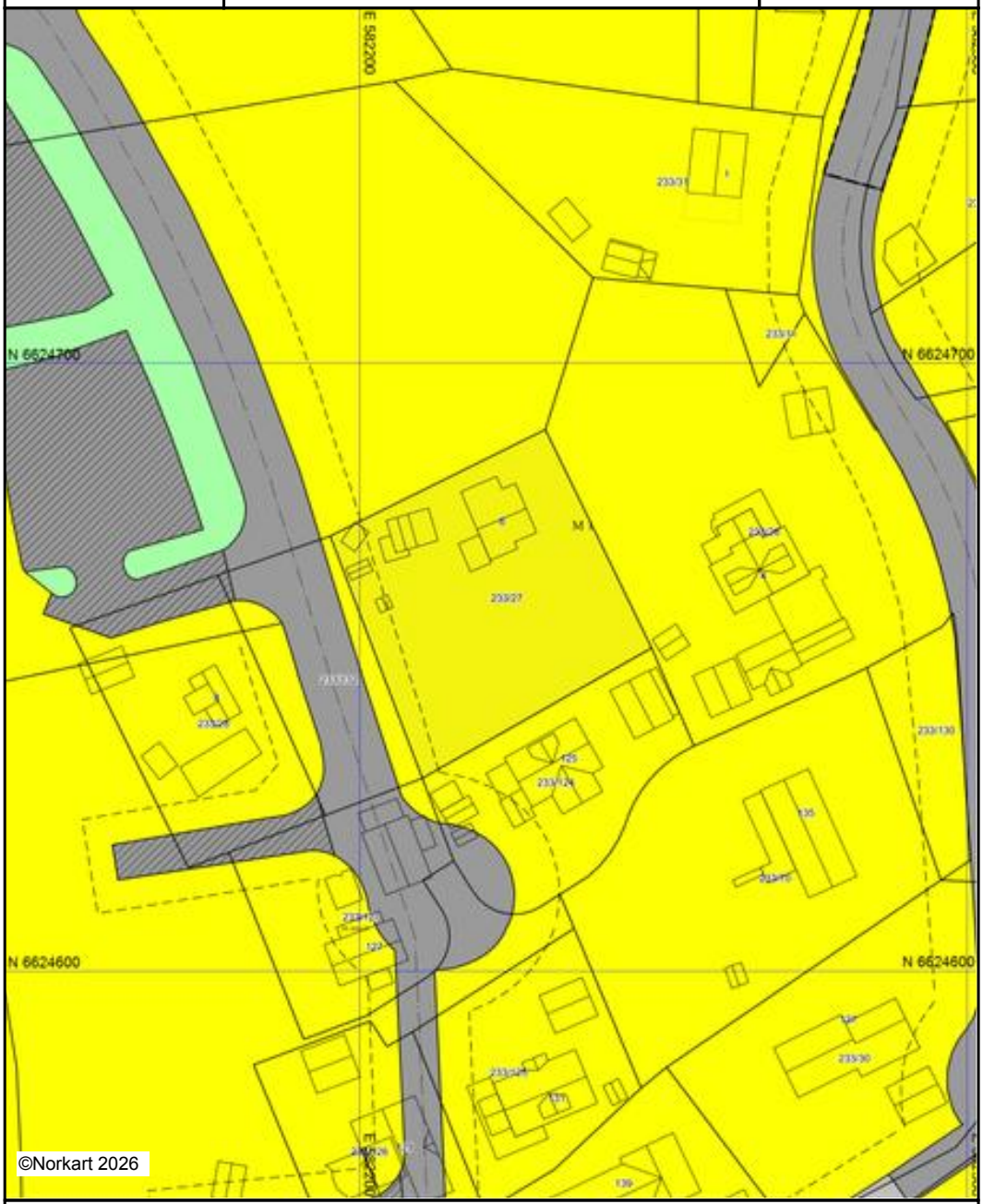
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 233/27
Adresse: Aukelia 6
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**



Asker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 233/27
Adresse: Aukelia 6
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

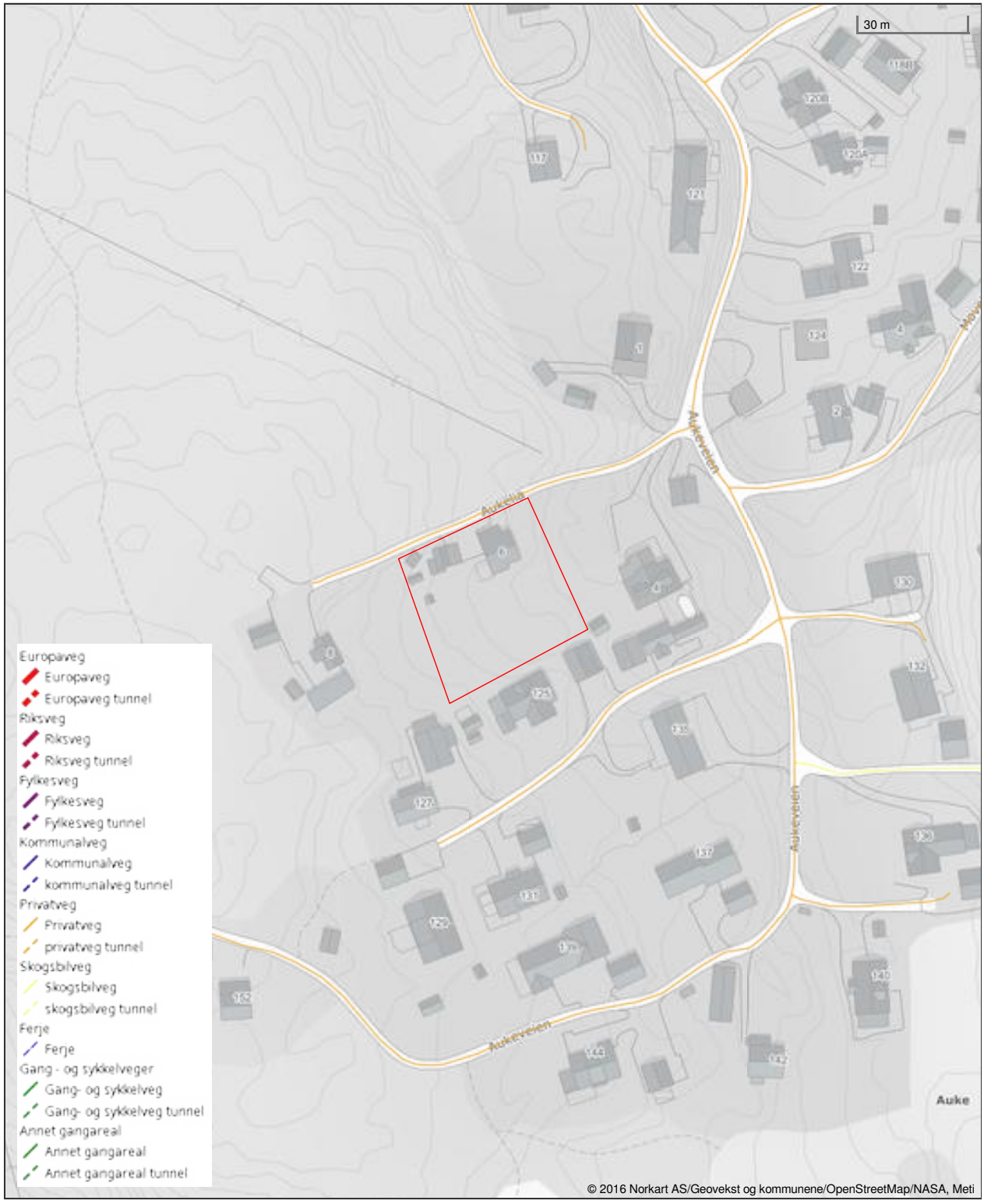
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




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

Utskriftsdato: 14.08.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 233/27//




*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 | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken<br>Telefon: 66 70 00 00<br>post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 17.08.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **233** | Bnr: | **27** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Aukelia 6, 3472 BØDALEN** | | | | | | |

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

**Vann/avløp**

| | | |
|---|---|---|
| Har eiendommen vannmåler? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| | | |
| Sameie: | | ☐ |
| Ikke tilknyttet: | | ☐ |

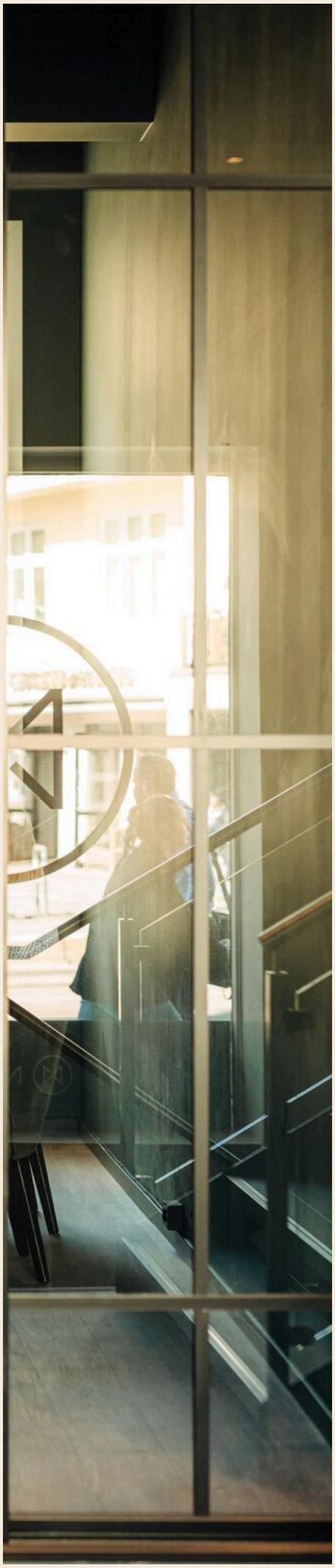
***Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.***

Velkommen til

# Nordvik Asker

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

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

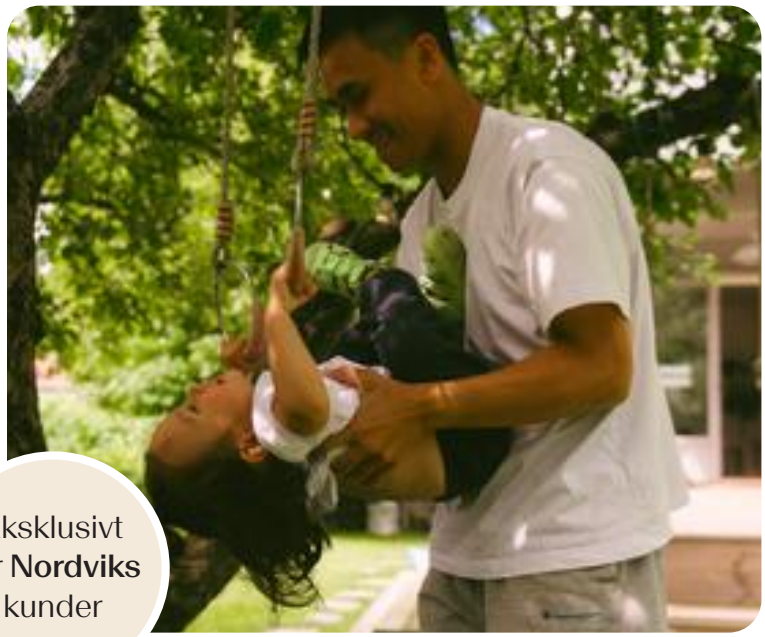


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
**66 78 71 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0189/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Aukelia 6 3472 BØDALEN
Matrikkel: Gnr 233, bnr 27 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Håkon Borgund Espeseth

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