



Velkommen til

Dr. Natvigs vei 6,
1397 Nesøya

Velkommen til

Dr. Natvigs vei 6,
1397 Nesøya

Fantastisk strandeiendom med herskabelig villa fra 2023 - Basseng - Strandlinje med privat dypvannsbrygge og sjøbod

Eksklusiv strandeiendom på attraktive Nesøya med fantastisk utsikt mot fjorden og omkringliggende øyer. Eiendommen ligger i en skjermet og rolig blindvei med en rekke attraktive eiendommer. Perfekt plassert for deg som ønsker privatliv uten støy.

Tomten på ca. 3 mål er pent opparbeidet med privat strandlinje, bassengområde, utekjøkken og flere solrike terrasser. Eneboligen fra 2023 holder høy standard og har klassisk, herskabelig stil inspirert av Hamptons og New England.

Boligen er fleksibel i bruk og inneholder blant annet 6 soverom, 8 bad, kino, vinrom, trimrom og badstue. Privat dypvannsbrygge og gode parkeringsforhold med 4 garasjeplasser.

Kort båttur til Oustøen Country Club med restaurant og 18-hulls golfbane.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

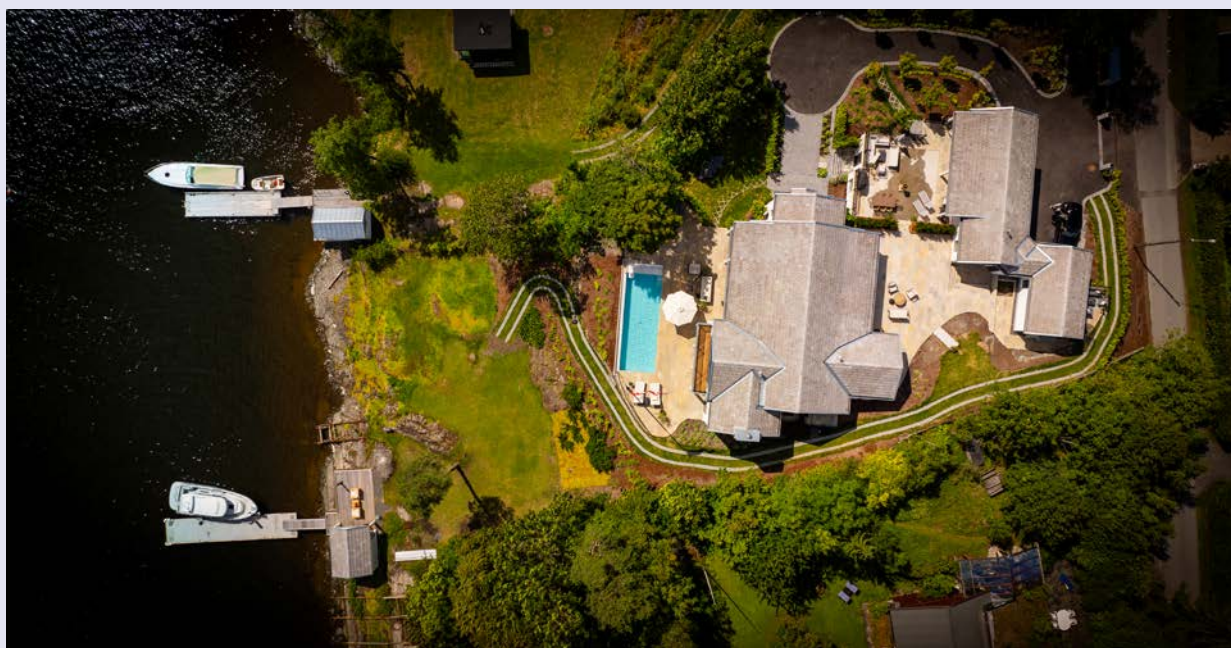


Petter Hauge
avdelingsleder
Tlf: 948 94 889
E-post: petter.hauge@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	125 000 000
Omkostninger	kr	3 143 990
Total pris inkl. omkostninger	kr	128 143 990

BRA Total/BRA-i	727/714 m ²
Antall soverom	6
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2023
Etasje	2
Energikarakter	A, farge: Oransje



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Dr. Natvigs vei 6, 1397 NESØYA

Registerbetegnelse

Gnr. 40, bnr. 390, ideell andel 1/1
i Asker kommune.

Etasje

2

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Svært attraktiv beliggenhet i veletablert boligområde på Nesøya i Asker kommune. Området er barnevennlig med flere barnehager og Nesøya barneskole med idrettshall i nærområdet. Landøya ungdomsskole og flere videregående skoler i nærliggende områder. Nesøya idrettspark har et godt utvalg av aktiviteter med blant annet anlegg for friidrett, kunstgressbaner, ballbinge, treningspark, skatepark, kurver for basketball og tennisbaner hvorav noen er innendørs i boblehall. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Nesøya. Slependsen Senter ligger også i nærheten. For ytterligere tilbud er det en kort kjøretur til Sandvika Storsenter og Holmen senter. Asker sentrum og Oslo sentrum er også godt innen rekkevidde, med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud. Nærmeste bussholdeplass er Hals med avganger til Sandvika som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med busser, tog og flytog. Det er nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder. Nesøytjern naturreservat byr på tursti og vakker natur året rundt. Hvamodden badeplass har sandstrand og gresslette med lekeapparater og benker. En kort kjøretur til marka hvor det på vinterstid blir kjørt opp flotte skiløyper.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 714 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 727 m²

TBA: 479 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 420 m² Entré, to bad, vaskerom, wc, badstue, hall, to ganger, stue/kjøkken, tv-stue,

grovkjøkken, omkleddningsrom, kjølerom, vinrom, trimrom, kinorom, to tekniske rom, bod, garasjerom, garasjerom

1. etasje

BRA-i: 294 m² Entré/gang, fire bad, stue, fire soverom, omkleddningsrom, to bad, wc, kjøkken, stue, to soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

191 m² Platting 1. etasje

261 m² Veranda, terrasseplatting/altan

Sjøbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Sjøbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Platting / brygge

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Teknisk rom for utendørs basseng er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 2,8 m². Himlingshøyde i rommet er målt til ca. 1,50 m.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Teknisk rom for utendørs basseng er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 2,8 m². Himlingshøyde i rommet er målt til ca. 1,50 m. * Åpninger i etasjeskiller for trapper som er større enn nødvendig regnes ikke med i arealet. I dette tilfellet gjelder deler av arealet tilknyttet trapp mellom underetasje og 1. etasje som del av hoveddelen til boligen. * Arealet som ifølge eier tilhører delen som omtales som hybel er målt til ca. 36 m² i boligens underetasje, og

ca. 103 m² i 1.etasje.

Antall soverom

6

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

8

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.06.2026.

Bygning:

Enebolig over to etasjeplan med underetasje og 1. etasje, oppført i 2023. Bygningen har grunnmur i betong/termomur og fundamenter av betong på ukjente grunnforhold. Gulv mot grunn er støpt betonggulv. Yttervegger er i termomur mot terreng, og vegger over terreng har bindingsverk i treverk, kledd med malt trepanel. Etasjeskiller i 1. etasje er i trebjelkelag for både hoveddel og hybel. I hoveddelen er rommene stue/kjøkken, kjølerom, grovkjøkken, teknisk rom, vinrom, vaskerom, trimrom, badstue, to bad, kinorom, bod, to tekniske rom og garasjerom under utvendig terreng og foret ut med organisk materiale. I hybelen er rommene garasjerom, entré/gang under utvendig terreng og foret ut med organisk materiale.

Tak:

Yttertaket er tekket med takstein fra byggeår. Konstruksjonen er et saltak i tre med luftespalter i gesimser. Takrenner og nedløp er i metall med utkast på tomten. Snøfangere er montert i forbindelse med adkomst.

Pipe/Ildsted:

Hoveddel: Elementpipe fra ildsted i stuen, med utvendige overflater kledd med skiferfliser. Det er en kakkelovn med glassdør i stuen og en gasspeis montert i tv-stue.

Vinduer:

Hoveddel: I underetasjen er det vinduer med tolags isolerglass, med utenpåliggende enkelt glass med sprosser. I 1. etasje er det ett vindu i stuen med tolags isolerglass, og for øvrig vinduer med tolags isolerglass, med utenpåliggende enkelt glass med sprosser.

Hybel: I 1. etasje er det vinduer med trelags isolerglass.

Dører:

Ytterdører:

Hoveddel: I underetasjen er det en isolert ytterdør i hall, tofløyede balkongdører med tolags isolerglass med utenpåliggende enkelt glass med sprosser i stue/kjøkken, og en balkongdør med samme glasstype i stue/kjøkken og i trimrom. Det er elektrisk styrte garasjeporter i garasjerom. I 1. etasje er det tofløyede balkongdører med tolags isolerglass med utenpåliggende enkelt glass med sprosser i stue og i to soverom, og en balkongdør med

samme glasstype i ett soverom. Alle dører er fra byggeår.

Hybel: I underetasjen er det en isolert ytterdør i entré og en elektrisk styrt garasjeport i garasjerom. I 1. etasje er det en isolert ytterdør i gang, en balkongdør med tolags isolerglass med utenpåliggende enkelt glass med sprosser i kjøkkenet, og tofløyede balkongdører med samme glasstype i stue og i ett soverom. Alle dører er fra byggeår.

Innvendige dører:

Hoveddel: I underetasjen er det tofløyede glatte malte dører mellom kjøkken og grovkjøkken, glatt malt dør i wc-rom, kjølerom, bod og teknisk rom, og en glatt hvit dør EI 30 40 dB mellom garasjerom og gang, og mellom gang og hybel. Det er profilerte tofløyede skyvedører mellom grovkjøkken og omkleddningsrom, profilerte heltre dører i bad, kinorum, teknisk rom, vaskerom og trimrom, samt glassdører i et bad og i badstue. Det er tofløyede glassdører med sotet glass til vinrommet. I 1. etasje er det glatte malte heltre skyvedører i to soverom og i omkleddningsrom, profilerte tofløyede heltre skyvedører i badet, og for øvrig profilerte heltre dører.

Hybel: I 1. etasje er det en glatt hvit skyvedør i badet og for øvrig profilerte dører.

Trapper/adkomst:

Hoveddel: Mellom underetasje og 1. etasje er det en vinkeltrapp med trinn og vanger i malt tre, med teppebelagte trinn. Rekkverket er i smijern med håndløper i malt treverk. I underetasjen er det en rettløpstrapp mellom hall og gang med håndløper på to sider.

Hybel: Mellom underetasje og 1. etasje er det en vindeltrapp i trekonstruksjon med teppe lagt i trinnene.

Balkong/terrasse:

Hoveddel:

Underetasje: Platting i betongkonstruksjon på ca. 150 m² tilknyttet utendørs basseng, med adkomst fra stue/kjøkken, tv-stue og fra terreng. Dekket har fliser og rekkverk i metall. Det er også en platting i betongkonstruksjon på ca. 7 m² ved inngangspartiet, med fliser på dekke. 1. etasje: Veranda i trekonstruksjon på ca. 7 m² med adkomst fra ett soverom, med terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. En annen veranda i trekonstruksjon på ca. 11 m² har adkomst fra stue, med terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. Det er en terrasseplatting/altan i betongkonstruksjon på ca. 140 m² med adkomst fra stue, ett soverom og fra terreng.

Hybel:

1. etasje: Terrasseplatting/altan på ca. 76 m² i forbindelse med stue, med adkomst via terreng og fra stue og ett soverom. Overflater er belagt med fliser, og deler av plattingen har betongoverflater. Rekkverket er i metall. Det er også en terrasseplatting på ca. 18 m² med adkomst fra terreng og fra kjøkken, med terrassebord på dekke og rekkverk i metall.

VVS-installasjoner:

Hoveddel: Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i teknisk rom i underetasjen og i et bad i 1. etasje, med synlig drenerør. Avløpsrør er i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i teknisk rom i underetasjen, og en automatisk vannstopper er montert på hovedstoppekranen. Varmtvannsforsyningen består av to varmtvannsberedere på 187 og 283 liter, produsert i 2023, montert i teknisk rom med fast tilkoblingspunkt for strøm.

Hybel: Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i soverommet, med synlig drenerør ut i badet.

Ventilasjon:

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tilluft via ventiler i oppholdsrom. Det er luftespalte under dører. Ventilasjonsaggregatene er montert i to tekniske rom i underetasjen.

Tekniske detaljer:

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler og luft til luft varmepumper. Det er en vedovn i stue. Et gassanlegg med nedgravd gasstank på tomten forsyner gassbluss på kjøkkenet i hoveddelen og en gasspeis i tv-stuen. Eiendommen har et utendørs oppvarmet basseng med overrenning, buffertank, lammellsikkerhetstrekk og luft til vann varmepumpe. Bassengets konstruksjon består av en støpt betongplate som dekke og thermoblokker med støp som veggkonstruksjon.

Sjøbod:

Frittstående sjøbod i enkel trekonstruksjon på ca. 13 m². Innvendig i sjøboden er det etablert et kjøkken, med vask, vaskemaskin og kjøleskap. Strøm og belysning er lagt opp. Vann og avløp er ikke tilkoblet. En privat brygge er del av plattingen tilknyttet sjøboden.

Redskapsbod:

Redskapsbod i enkel trekonstruksjon tilknyttet gårdsplassen, oppført i 2025.

Elektrisk anlegg:

Hoveddel: Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i to tekniske rom. Sikringsskap i teknisk rom tilknyttet badebasseng. Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i alle rom, men unntak av bod, teknisk rom, kjølerom og garasjerom. Luft til luft varmepumper er montert i fire soverom og stue i 1.etasje tilknyttet hoveddelen.

Hybel: Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i kjøkkenet. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i alle rom, men unntak av garasjerom. Luft til luft varmepumper er montert i et soverom og stue i 1.etasje tilknyttet hybel.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

- Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

- Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut og har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

- Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

- Ja. Samsvarserklæring er fremvist: Nyinstallasjon ny enebolig med basseng. Arbeidet er utført av Vito Elektro Service AS. Signert og datert 14.08.2024.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

- Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler og andre avvik?

- Det er funnet enkelte kabler som ikke er festet til vegg/tak.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

- Nei

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Fundamenter | Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befarings.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt

salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Totalt fire biloppstillingsplasser fordelt over to garasjerom hvor den ene garasjen har plass til tre biler. Det er for øvrig biloppstillingsplasser i gårdsplassen. To ladebokser for lading av elbiler er montert i garasjerommet med plass for tre biler.

Standard

Arkitekttegnet enebolig fra 2023 i klassisk stil med særdeles høy standard på materialvalg og innredninger. Boligen strekker seg over to plan med en innholdsrik og svært god planløsning. Boligen er godt egnet som flergenerasjonsbolig eller til utleie med to romslige fløyer som oppleves som private, samtidig er tilgjengelige fra innsiden. Huset er meget modulært og vil enkelt kunne tilpasses ulike familiers behov. Boligen har i dag utleid leilighet, som enkelt kan omgjøres til mindre hybel, serviceleilighet, generasjonsbolig, kontor eller større utleid leilighet. Det er totalt fire biloppstillingsplasser innvendig, fordelt over to garasjerom hvorav garasjerommet med adkomst fra hoveddelen har plass til tre biler. Adkomst fra leilighet til garasjerom med plass til én bil. Pent opparbeidet tomt med lekre uteområder i flere soner. Store terrasseplattinger som er flislagt. Platting vendt mot fjorden med evighetsbasseng og utekjøkken. To verandaer i øverste etasje med fjordutsikt, samt stor terrasse. God adkomst ned til strandlinje med privat brygge og frittliggende sjøbod med tilknyttet solplattning. Det er etablert ATV vei på eiendommen rundt huset og ned til sjøen.

Plan 1 (hoveddel):

Boligen har en romslig og flott hovedinngang som ligger godt skjermet med snuplass for bil. Det overbygde inngangspartiet med søyler gir eiendommen et herskabelig preg. Ytterdøren er en tofløyet spesialtilpasset inngangsdør som tar deg inn til en svært romslig og luftig hall med åpen himling og flott vinkeltrapp opp til plan 2. I tilknytning til hallen ligger omkleddingsrom med plassbygget garderobeskap. Det er opplegg og delvis klargjort for etablering av heis mellom 1. og 2. plan. Det er også montert skjult og integrert SONOS anlegg i huset.

Innenfor hallen finner du hovedstuen med åpen kjøkkenløsning. I rommet er det både en dekorativ kakkellovn og gasspeis. Møbelsnekret hylle gir plass for dekorering og oppbevaring, og bak speilet skjuler det seg en topp moderne TV som kun vises når den er skrudd på. Rommet har store vindusflater og utgang til bassengområde med utekjøkken. Nydelig utsikt mot fjorden og gode solforhold.

Hovedkjøkken har plassbygget møbelsnekret kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Speilfliser på vegg over benkeskap ved koketopp/gassbluss. Benkeplate i stein med underlimt kum i stål. To frittstående kjøkkenøyer med tilsvarende overflater. Varmelamper over benkeskap på hver side av koketopp/gassbluss. Kullfilterventilator. Stekeovn, kombinert stek/mikro, platetopp, gassbluss, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Adkomst fra stue/kjøkken til grovkjøkken som har kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter. Benkeplate i stein med to underlimte kummer i stål. To integrerte oppvaskmaskiner. Kjølerom i tilknytning til grovkjøkkenet.

Bad 1: Gulv er flislagt. Vegger i dusjsone og vegg bak klosett er flislagt. For øvrig er overflater sparklet og malt. Benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Overskap med speilfronter. Servant i helstøpt plate. Dusj på gulv med fast felt i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget systerne (synlig dreneringsåpning under klosett). Sluk i plast.

Bad 2: Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv. Servant. Veggfestet klosett med innebygget systerne. Sluk i plast. Tilstøtende rom til våtrommet er en infrarød badstue.

Wc: Plassbygget benkeinnredning i stein. Servant i stål. Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Vaskerom: Gulvet er flislagt. Vegger har sparklet og malte plater. Benkeskap, høyskap og veggskap med profilerte malte fronter. Øy med tilsvarende komponenter. To stykker tørkeskap som del av innredningen. Opplegg for vaskemaskin. Skyllekum i stål. Blandebatteri med uttrekkbar funksjon. Sluk i plast.

Videre er det vinrom, trimrom, kinorom, 2 tekniske rom, bod og gang med adkomst til det største garasjerommet og leilighet.

Plan 2 (hoveddel):

Trappen i hallen fører opp til en svært romslig og gjennomgående stue med flere møbleringsmuligheter. Store vindusflater gir mye naturlig lysinnslipp i rommet, og god himlingshøyde gir en luftig romfølelse. Det er opplegg for Wetbar for etablering av barløsning i stuen. Nydelig utsikt mot fjorden. Utgang til veranda og stor terrasseplattning.

Boligens hoveddel har fire soverom som alle har tilgang til eget bad. Hovedsoverommet har i tillegg omkleddingsrom med plassbygget garderobeskap. Tre soverom har utgang til veranda eller terrasse, hvorav hovedsoverommet har utgang til veranda vendt mot fjorden. Hovedsoverommet som er ekstra romslig har store vindusflater og nydelig utsikt. Det er opplegg for Wetbar, kaffemaskin og lite kjøleskap på hovedsoverom.

Bad 3: Bad tilknyttet hovedsoverommet. Gulvet er flislagt. Vegger i dusjsone har flislagte overflater. For øvrig er vegger sparklet og malt. Benkeskap med profilerte malte fronter. Marmor benkeplate med to underlimte servanter. Overskap med speilfronter og belysning. Dusj på gulv med faste felt, dører i herdet glass. Vindu i våtsonen knyttet til badekar. Frittstående badekar som er plassert slik at man kan nyte utsikten. Veggfestet klosett med innebygget systerne (synlig dreneringsåpning under klosett). Klosettet har spylefunksjon, medfølgende fjernkontroll. Håndkleholder på vegg. Sluk i plast.

Bad 4: Gulvet er flislagt. Vegger i dusj og tilknyttet nisje med klosett er flislagte. For øvrig sparklet og malte plater. Benkeskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplate i stein med underlimt servant. Speil og belysning over servant. Dusj på gulv med dør i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget systerne (synlig dreneringsåpning under klosett). Det er ikke

fuge i overgang mellom gulv og vegg under innredning tilknyttet servant. Sluk i plast.

Bad 5: Gulvet er flislagt. Vegger i dusj og nisje ved klosett er flislagte. For øvrig er overflater sparklet og malt. Benkeskap med glatte fronter. Stein benkeplate med underlimt servant. Speil og belysning over servant. Dusj på gulv med skyvedør og fast felt i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sistene (synlig dreneringsåpning under klosettet). Sluk i plast.

Bad 6: Gulvet er flislagt. Vegger i dusjsone er flislagte. For øvrig er overflater sparklet og malt. Benkeskap med glatte fronter. Benkeplate i stein med underlimt servant. Dusj på gulv med skyvedør og fast felt i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sistene (synlig dreneringsåpning under klosett). Håndkleholder på vegg. Sluk i plast.

Plan 1 (Leilighet):

Leiligheten har egen utvendig adkomst fra gårdsplassen, og det er innvendig adkomst fra gangen i hoveddelen. Entréen i leiligheten har adkomst til det minste garasjerommet og vindeltrapp opp til plan 2.

Plan 2 (Leilighet):

Trappen fører opp i entré/gang. Leiligheten har to soverom med tilgang til eget bad. Stuen er lys og romslig med utgang til stor terrasseplattung. Det er utsikt over fjorden i retning Sandvika fra leiligheten.

Kjøkken har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i keramikk. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap (montert i benkeinnredningen) og oppvaskmaskin (40 cm bredde). Kullfilterventilator montert over koketoppen. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasseplattung.

Bad 7: Gulv er flislagt. Vegger har fliser i dusjsone. For øvrig sparklet og malte plater. Benkeskap med glatte fronter. Servant i helstøpt plate. Veggskap med speilfronter over servant. Dusj på gulv med fast felt og skyvedør i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sistene (synlig dreneringsåpning under klosett). Sluk i plast.

Bad 8: Gulv og vegger er flislagte. Benkeskap med glatte fronter. Servant i helstøpt plate. Veggskap med speilfronter over servant. Dusj på gulv med fast felt og skyvedør i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sistene (synlig dreneringshull under klosett). Håndkleholder på vegg. Sluk i plast. TG2: Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Wc: Benkeskap med glatte fronter. Servant. Overskap med speilfronter. Veggfestet klosett med innebygget sistene.

Innvendige overflater:

Gulv:

Hoveddel plan 1: Flislagte overflater i hall, omkleddingsrom, to ganger, vinrom, bod, to tekniske rom og garasjerom. Enstavs parkett er lagt i stue/kjøkken, grovkjøkken, kjølerom, en bod, kinorum og trimrom.

Hoveddel plan 2: Innvendige gulv er belagt med hellimt enstavs parkett.

Leilighet plan 1: Innvendig gulv er flislagt. Flislagte overflater i garasjerom.

Leilighet plan 2: Innvendige gulv er belagt med hellimt enstavs parkett.

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Vegger:

Hoveddel plan 1: Tapet på vegger i vinrom og i kinorum. Ubehandlet trepanel i kjølerommet.

Sparklet og malte plater for øvrig.
Hoveddel plan 2: Sparklet og malte plater.
Leilighet plan 1: Sparklet og malte plater.
Leilighet plan 2: Sparklet og malte plater.

Himling:

Hoveddel plan 1: Sparklet og malte plater. Malt trepanel i hall. Ubehandlet trepanel i kjølerommet. Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 2,80 meter. Himlingshøyde (høyeste punkt) i hall, er målt til ca. 7,45 meter.
Hoveddel plan 2: Malt trepanel i stue. Sparklet og malte plater for øvrig. Himlingshøyde (høyeste punkt) i stue er målt til 4,14 meter. Himlingshøyde i hovedsoverom er målt til 2,58 meter.
Leilighet plan 1: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i entré er målt til 2,64 meter.
Leilighet plan 2: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i kjøkken er målt til 2,60 meter.
Det er observert noe riss/oppsprekking i fuger i overgang vegg/himling.

Dokumentasjon:

- 8 baderom og vaskerom: Det er fremvist dokumentasjon og FDV fra rørlegger. Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon på øvrige deler av våtrommet.
- Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) i boliger som bygges nye. I dette tilfellet foreligger det ikke FDV dokumentasjon, med unntak av dokumentasjon fra rørlegger og for ventilasjonsaggregat.
- Det foreligger brukerveiledning fra håndverker.

Opplysninger gitt av eier under befaringen:

- Det har i vinter oppstått frostspreng i fliser tilknyttet garasjen. Sprukne fliser er observert i gulv langs garasjeporter. Det er gjort utbedringer i garasjerom tilknyttet hoveddel og leilighet.
- Det er klargjort for montering av varmepumpe i garasjerommene. Dette er ikke montert.
- Det er lagt opp egen kurs til stekeovn i grovkjøkken. Det er ikke montert stekeovn i rommet pr. dags dato.
- Det er bestilt og kjøpt inn 3 stk garderober som monteres rundt varmepumper i soverommene plan 2 tilknyttet hoveddelen. Foreløpig ikke montert.
- Det er klargjort for tilkobling av vann/avløp i stue og et soverom (hovedsoverom) i boligens plan 2. Tiltent som løsning for evt. å montere bar eller liknende.
- Det er montert 100 tommer tv i kinorommet.
- I vinrom er det lagt varmekabler i gulvet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp. For full oversikt over avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2, se punktet byggemåte i salgsoppgaven eller vedlagt tilstandsrapport.

Innhold

Eneboligen går over to etasjer, er inndelt i en hoveddel og en leilighet, og består av følgende rom:

Underetasje (hoveddel): Hall, to ganger, stue/kjøkken, tv-stue, grovkjøkken, to bad, vaskerom, wc, badstue, omkleddingsrom, kjølerom, vinrom, trimrom, kinorom, to tekniske rom, bod og garasjerom.

Underetasje (Leilighet): Entré og garasjerom.

1. etasje (hoveddel): Stue, fire soverom, fire bad og omkleddingsrom.

1. etasje (Leilighet): Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, to bad og wc.

Hoveddelen har en platting på 150 m² tilknyttet utendørs basseng og en platting på 7 m² ved inngangspartiet i underetasjen. I 1. etasje er det en terrasseplatting/altan på 140 m², samt to verandaer på henholdsvis 11 m² og 7 m². Hybelen har i 1. etasje en terrasseplatting/altan på 76 m² og en terrasseplatting på 18 m². Videre er det en frittstående sjøbod på 13 m² med en tilhørende brygge/terrasse på 27 m², samt en redskapsbod på tomten.

Byggeår

2023

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 3046.9 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 3 047 m². Tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og gårds plass, og belegningsstein ved inngangspartiet. Det er etablert store, flislagte uteplasser, inkludert et utendørsbasseng vendt mot fjorden. Tomten har nyplantede løvtrær, busker og prydvekster, samt privat brygge og en frittliggende sjøbod. Terrenget har flate partier ved adkomst og uteplasser, men skråner for øvrig ned mot fjorden. Det er etablert ATV vei fra gårds plass og rundt eiendommen ned mot sjøen. Eiendommen har privat adkomstvei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er tinglyst en erklæring om felles vedlikehold av vann- og avløpsanlegg, hvor beboerne i gaten betaler for vedlikehold og driftsutgifter på vann/avløp.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 125 000 000,-

Omkostninger Kr 3 143 990,-

Totalpris inkl. omk. Kr 128 143 990,-

Kjøpsomkostninger

125 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring - Söderberg)

3 125 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysing pantedokument)

545,00 (Tinglysing skjøte)

3 143 990,00 (Omkostninger totalt)

128 143 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 12 544 pr 2023

Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Eiendommen har vannmåler.

Fakturert beløp i 2023:

Avløp kr 3 781,78

Feiing kr 79,36

Renovasjon kr 5 070,00

Vann kr 3 612,65

Eiendomsskatt

Asker kommune har ikke innført eiendomsskatt per dags dato.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 6 967 230 for år 2022

Sekundærverdi er ikke angitt i dokument fra Skatteetaten som er innhentet i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes høyere primærverdi for år 2023/2024.

Formuesverdi er en gitt prosentandel av beregnet markedsverdi. Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for beregning av formuesskatt. For inntektsårene 2023 og 2024 settes formuesverdien av primærbolig til 25 prosent. Prosentandelen skal likevel være 70 prosent for den del av den beregnede eller dokumenterte markedsverdien som overstiger 10 000 000 kroner. For sekundærbolig settes formuesverdien til 100 prosent av markedsverdien. Hentet fra: Skatteetaten.no

Velforening

Det er felles vel for avløpsanlegg og pumpekum. Kostnader for dette ligger på ca 5.000 kr pr år. Det kan forekomme ekstra utgifter til tømning og annet vedlikehold. Snømåking og andre utgifter til veien vil også tilkomme.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for riving av byggmasse, ombygging, tilbygg og etablering av svømmebasseng datert 14.08.2024 og ferdigattest for fasadeendring sjøbod datert 30.07.2024. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte og godkjente byggetegninger:

Plan 1:

- Det minste garasjerommet tilknyttet leilighet er på tegning beskrevet som sportsbod.
- De to garasjerommene er på tegning et stort rom. Det er oppført vegger/entré som deler rommene. Trappeløsning til leiligheten og adkomst mellom garasjerom og hoveddelen er endret.
- Et areal tiliggende til garasjerommet tilknyttet hoveddelen er på tegning beskrevet som bod/hobby, men deler av dette arealet er i dag del av bad og badstue. Bad og badstue har byttet

plassering. Trimrommet er utvidet.

- Det er etablert en bod og et teknisk rom som ikke er på tegning.
- På tegning er det ikke vindu i vaskerom og dør ut i trimrom.

Plan 2:

- Det er etablert to terrasser med adkomst fra hhv. et soverom i hoveddelen og kjøkken i leilighet, i tillegg til andre endringer i utomhusplan.

Det registreres også avvik på fasade/vindusfelt sjøbod.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Eiendommen er omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å bygge om eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealer er målbare selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Vei, vann og avløp

Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. 103 m² av tomten er regulert til kjørevei. Det står en strømsolpe/veilys på/ved eiendommen.

Området for øvrig er regulert til:

- byggeområde for frittliggende boliger
- spesialområde - verneverdig bebyggelse
- offentlig trafikkområde
- fellesområde - kjøreadkomst, parkering, gangadkomst, strand og lekeområde

Kommuneplan:

Id: 2020100

Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.06.2023

Bestemmelser: <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14492/>

Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2030.04.2024.pdf

Hensynsone delareal 554 m²: H560_2 Bevaring naturmiljø

Arealbruk delareal 3 039 m²: Boligbebyggelse, Nåværende

Bestemmelse delareal 3 047 m²: Områdenavn: #8 Null vekst nord. Hjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Arealbruk delareal 7 m²: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende

Kommuneplan under arbeid:

Id: 2020100

Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Status: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Id: 022088B

Navn: Østre del av Nordre Nesøya

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.06.1996

Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/153/88B_bestemmelser.pdf

Formål delareal 1 578 m²: Bevaringsområde. Feltnavn Støyutsatt område fr

Formål delareal 103 m²: Kjørevei

Formål delareal 2 936 m²: Frittliggende småhusbebyggelse

Id: 3025Uregulert

Navn: Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder

Plantype: Kontakt kommunen for oppdatert verdi

Status: Overstyrt

Ikrafttredelse: 14.11.2017

Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

Utdrag fra kommuneplan:

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik, og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Informasjon om Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Heftelser

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

1946/1999-1/100 29.05.1946 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Utdrag fra servitutt:

- Der må således ikke drives utskjenkning av øl, vin eller anlegges forlystelsesetablisement, fabrikk eller annen bedrift, der ved støy, larm eller lukt medfører ubehageligheter for naboene.
- Tomten må inngjærdes og ikke deles. Heller ikke må der utskilles dele av denne.

Kommentar megler: Deltagelse ved vedlikehold av felles adkomstvei.

1946/2000-1/100 29.05.1946 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om deleforbud

Med flere bestemmelser

Kommentar megler: Innhold som i ovennevnte servitutt.

1954/3107-1/100 06.04.1954 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om deleforbud

Med flere bestemmelser

Kommentar megler: Innhold som i ovennevnte servitutt.

1956/11085-2/100 20.12.1956 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om deleforbud

Best. om bruksrett/disposisjonsrett

Broavgift kr. 30 pr. år

Med flere bestemmelser

Kommentar megler: Innhold som i ovennevnte servitutt.

1956/11085-3/100 20.12.1956 BESTEMMELSE OM GJERDE

2015/1063807-1/200 13.11.2015 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighetshaver: Helling Hans Ole

Født: 28.06.1981

Rettighetshaver: CAM AS

Org.nr: 986 019 170

Kommentar megler: Kjøpekontrakt ved tidligere overdragelse av en del av denne eiendommen.

2015/1063807-2/200 13.11.2015 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighetshaver: Helling Hans Ole

Født: 28.06.1981

Rettighetshaver: CAM AS

Org.nr: 986 019 170

Bestemmelse om flytting av eksisterende badehus

Kommentar megler: Gjelder badehus på gnr. 40 bnr. 87.

2016/887563-1/200 29.09.2016 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Kommentar megler: Vedrørende deleie i privat felles vann- og avløpsanlegg.

Utdrag fra servitutt:

- samtykker i at anlegget kan legges over min eiendom.
- Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som han anlagt det og de som senere er

tilknyttet. Senere tilknytning kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameierne.

- Et flertall av sameiere til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedring fordeles med like store deler på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/lekkasje kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andelseierne slik det er angitt ovenfor.
- Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom. Jeg samtykker i at inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet.
- Jeg forplikter meg til videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av ledningsanlegget. Slik bebyggelse skal ha en avstand til ledningene på minst 3 meter.

Grunndata:

1945/3140-1/100 17.12.1945 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 3

2014/759184-3/200 09.09.2014 AREALOVERFØRING
Vederlag: NOK 11 000 000
Omsetningstype: Annet
Areal overført til: KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 87
1817 kvm overført

2015/124656-1/200 11.02.2015 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 1853

2020/1680903-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 40 BNR: 390

2024/79456-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 40 BNR: 390

Heftelser og rettigheter hovedbøl (KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 3) tinglyst før utskillelse (17.12.1945):

1899/900117-1/100 24.01.1899 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
forbud mot generende bedrift
Bestemmelse om gjerde

1910/904803-1/100 02.11.1910 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 19
Bestemmelse om vannrett

1912/902701-1/100 07.03.1912 BEST. OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om vannrett

1913/900381-1/100 18.07.1913 ERKLÆRING/AVTALE
Parsellene kan utstykket i tomter på ca 1 mål. Bnr 13
innbefattet

1913/900386-1/100 18.07.1913 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: KNR: 3025 GNR: 40 BNR: 18

1939/4834-1/100 22.09.1939 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

1899/909024-1/100 24.01.1899 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 1
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, gass og vedfyring. Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler og luft-til-luft-varmepumper. I hoveddelen er det installert luft-til-luft-varmepumper i fire soverom og stue i første etasje, samt elektriske varmekabler i alle rom med unntak av bod, teknisk rom, kjølerom og garasjerom. Det er også en kakkellovn i stuen og gasspeis i tv-stue og stue for supplerende varme, forsynt fra en nedgravd gasstank på tomten. I hybelen er det elektriske varmekabler i alle rom med unntak av garasjerom, samt luft-til-luft-varmepumper i et soverom og stue i første etasje. Utendørs oppvarmet basseng har egen luft-til-vann-varmepumpe.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energikarakter

A, farge: Oransje.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd A (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Taksering Norge AS
post@takseringnorge.no
929 14 771

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato

Innbo og løsøre

Taklamper og kunst inkludert tre skulpturer på veggen og skulpturen ved vannet medfølger ikke ved overdragelsen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere

Beskrivelse av arbeidet: Huset er nybygget og stod ferdig i 2023

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Huset er nybygget

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere

Beskrivelse av arbeidet: Bygget huset

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere

Beskrivelse av arbeidet: Alt ble gjort under byggingen

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Hele boligen

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere

Beskrivelse av arbeidet: Alt ble bygget nytt

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere

Beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget pipe og peiser og ovner under oppføring av huset

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere og

Beskrivelse av arbeidet: Alt er nytt og ble installert i forbindelse med bygging av huset

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- Ja

ja

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vis

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

- Ja

det foreligger tilstandsrapport

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Bassenget har fått nytt trekk, gulvene er polert og sprukne fliser er byttet ut samt at huset innvendig har fått full makeover i juni 2026.

Eier

Eier

Asmund Haare

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. app'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at

eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 16.08.2024
Selgers egenerklæring, datert 20.08.2024
Reguleringskart, datert 25.06.2024
Reguleringsbestemmelser
Vegstatuskart
Ledningskart
Grunnkart
Ferdigattest
Byggetegninger
Servitutter
Matrikelkart og -rapport
Kommunale gebyrer
Energiattest

Diverse

Diverse

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE, NEWLINE Insurance Company LTD. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til kr 14 000 000. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å sette seg inn i fullstendige vilkår for boligselgerforsikring som kan hentes på www.soderbergpartners.no.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Forsikringen omfatter heller ikke en redusert boligverdi som skyldes skjeppkre. Iht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri og koster kr 15 900. Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company. Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at

de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Søderberg & Partners, så snart bud er akseptert. Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Søderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 889 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom, kr 5 621 for seksjonert eiendom/ aksjebolig og kr 7 802 for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Samtlige nøkler som selger disponerer vil bli overlevert på overtakelsesdagen.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,30 %
Tilstandsrapport fra kr 40 000
Kommunale opplysninger fra kr 5000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 50 000
Markedspakke kr 20 900
Honorar for visning/overtakelse kr 4 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper

- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Petter Hauge
avdelingsleder
petter.hauge@em1ostlandet.no
Tlf: 948 94 889

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

























































Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. **AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 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. **UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. **FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

DR. NATVIGS VEI 6

Nabolaget Halsåsen/Odden - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Hals	20 min
Linje 265, 265E	1.4 km
Billingstad stasjon	8 min
Linje L1	3.6 km
Oslo S	24 min
Totalt 24 ulike linjer	19.2 km
Oslo Gardermoen	56 min

SKOLER

Nesøya skole (1-7 kl.)	25 min
420 elever, 20 klasser	1.8 km
Holmen skole (8-10 kl.)	10 min
10 elever, 4 klasser	4.3 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
323 elever, 23 klasser	4.9 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
425 elever, 22 klasser	4.9 km
Nesbru videregående skole	9 min
715 elever, 37 klasser	4.1 km
Holmen videregående skole	10 min
76 elever	4.3 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



KVALITET PÅ SKOLENE

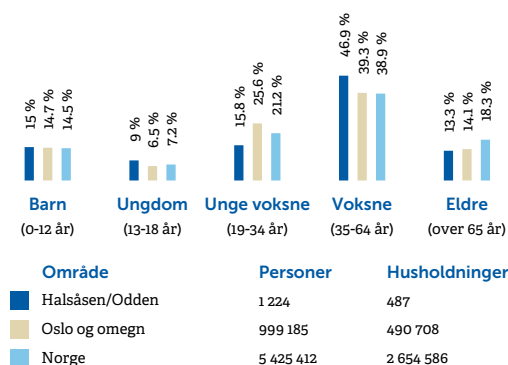
Veldig bra 81/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Bikuben barnehage (1-5 år)	25 min
40 barn	1.8 km
Nesøya barnehage (1-5 år)	26 min
46 barn	1.9 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 år)	8 min
111 barn	3.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nesøya	23 min
PostNord	1.6 km
Coop Mega Slepender	6 min



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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 STØYNIVÅET
Lite støynivå 92/100

 GATEPARKERING
Lett 91/100

 VEDLIKEHOLD HAGER
Godt velholdt 87/100

SPORT

 Sundveien ballplass	20 min 
Ballspill	1.4 km
 Nesøya Idrettshall	25 min 
Aktivitetshall, fotball	1.8 km
 SATS Billingstad	8 min 
 Feel24 Billingstad	9 min 

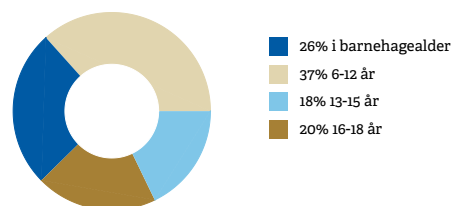
BOLIGMASSE



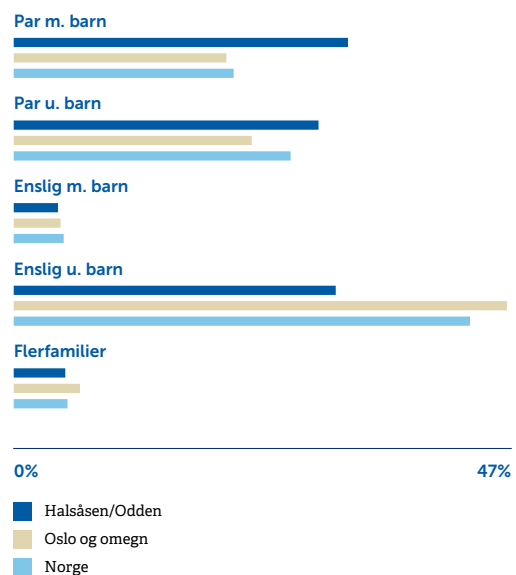
VARER/TJENESTER

 Slependsenter	6 min 
 Vitusapotek Slependsenter	6 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

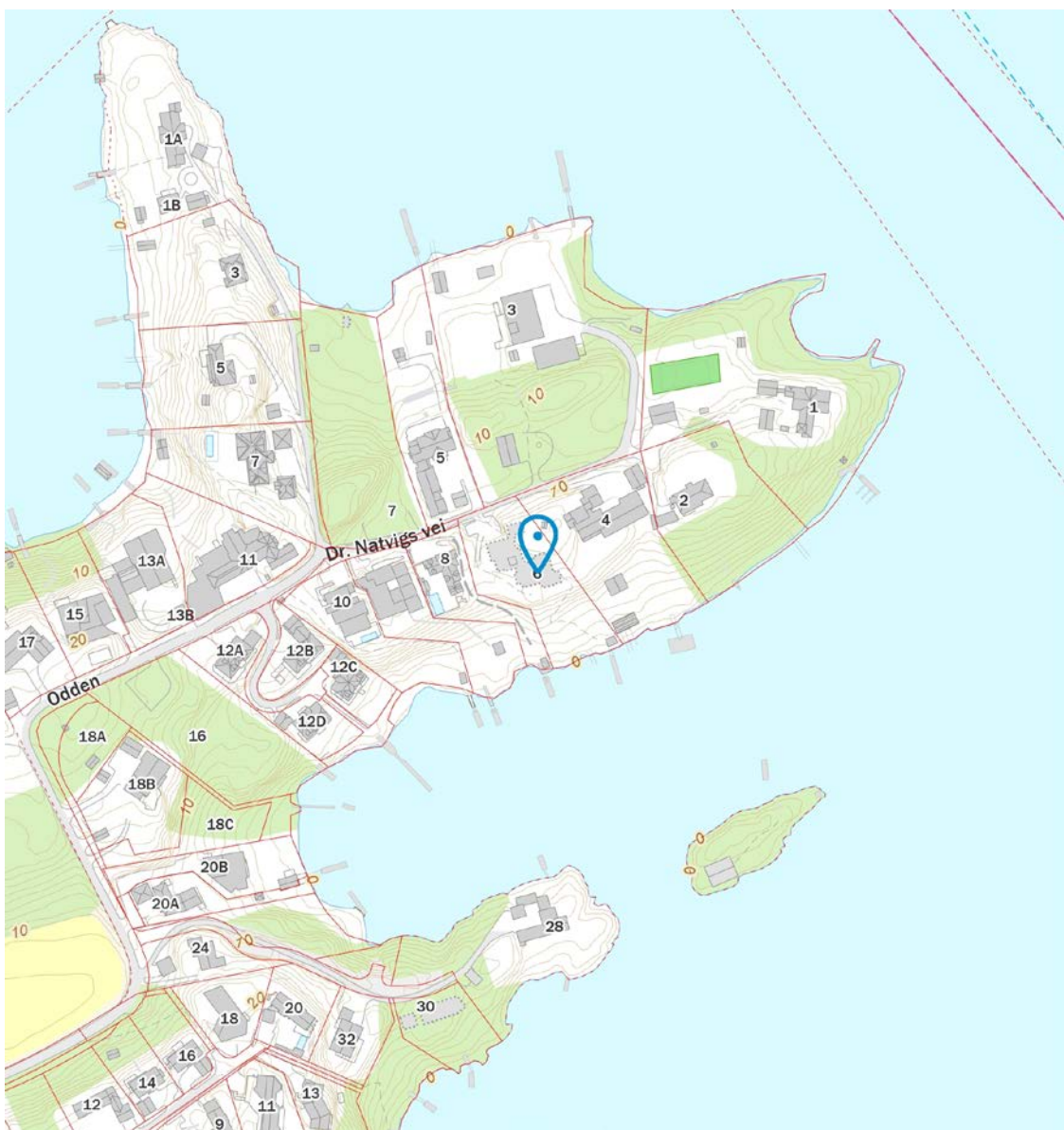
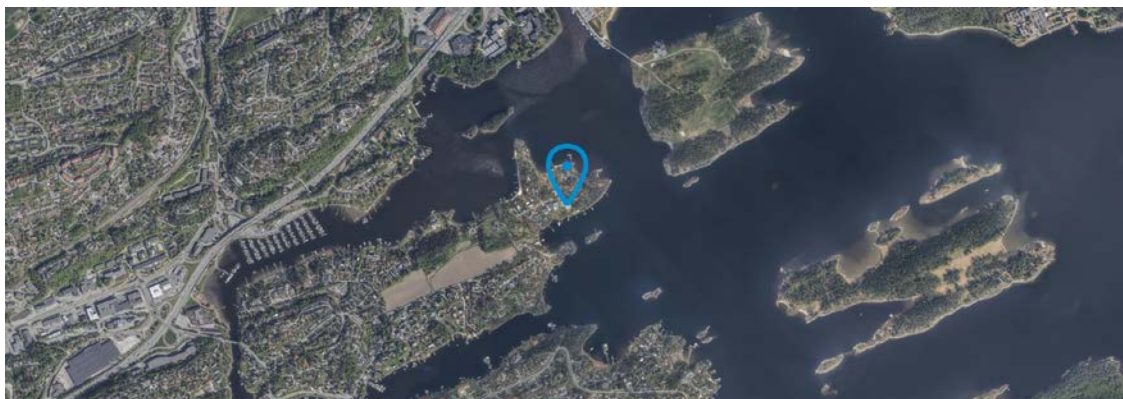


SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separeert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 2024



FINN 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Dr. Natvigs vei 6,1397 NESØYA

Oppdragsnr: 5011

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Håkon Graff
Uavhengig takstmann
hg@tyder.no
929 27 944
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen er nylig oppført og viser generelt sett lite tegn til slitasje.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundæreal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje	420	0	0	191
1. Etasje	294	0	0	261
Sum	714	0	0	452
Totalt bruksareal	714			

* Teknisk rom for utendørs basseng er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 2,8 m²**. Himlingshøyde i rommet er målt til ca. 1,50 m.

* Åpninger i etasjeskiller for trapper som er større enn nødvendig regnes ikke med i arealet. I dette tilfellet gjelder deler av arealet tilknyttet trapp mellom underetasje og 1. etasje som del av hoveddelen til boligen.

* Arealet som ifølge eier tilhører delen som omtales som hybel er målt til **ca. 36 m²** i boligens underetasje, og **ca. 103 m²** i 1. etasje.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje (hoveddel)	To bad, vaskerom, wc, badstue, hall, to ganger, stue/kjøkken, tv-stue, grovkjøkken, omkleddningsrom, kjølerom, vinrom, trimrom, kinorum, to tekniske rom, bod, garasjerom	Teknisk rom (basseng)	
Underetasje (hybel)	Entré, garasjerom		
1. etasje (hoveddel)	Fire bad, stue, fire soverom, omkleddningsrom		
1. etasje (hybel)	To bad, wc, entré/gang, kjøkken, stue, to soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Underetasje	293	127	To bad, vaskerom, wc, badstue, entré, hall, to ganger, stue/kjøkken, tv-stue, grovkjøkken, omkleddningsrom,	Kjølerom, vinrom, tre tekniske rom, bod, to garasjerom
1. etasje	294	0	Seks bad, wc-rom, to stuer, kjøkken, seks soverom, omkleddningsrom	

Arealer - Sjøbod

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasstet balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		13		27
Sum		13		27
Totalt bruksareal	13			

Rombetegnelser - Sjøbod

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasstet balkong
1. etasje		Sjøbod	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

2023

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Bolig

Grunnmur i betong/thermomur.

Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende malt panel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Sidebygning

Frittstående sjøbod i enkel trekonstruksjon på ca. 13 m². Privat brygge som del av plattingen tilknyttet sjøboden. Innvendig i sjøboden er det etablert et kjøkken, med vask, vaskemaskin og kjøleskap. Strøm og belysning er lagt opp. Vann og avløp er ikke tilkoblet.

Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler og luft til luft varmepumper. Vedovn i stue, og gasspeis i tv-stue.

Tilknytning vann og avløp

Offentlig, via privat stikkledning.

Tilhørende arealer

Parkering

Totalt fire biloppstillingsplasser fordelt over to garasjerom hvor den ene garasjen har plass til tre biler. Det er for øvrig biloppstillingsplasser i gårdsplassen.

To ladebokser for lading av elbiler er montert i garasjerommet med plass for tre biler.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med asfaltert adkomst og gårdsplass. Belegningsstein er lagt i forbindelse med inngangspartiet til hoveddelen. Tomten er videre opparbeidet med store uteplattinger som er flislagt. Det er etablert utendørsbasseng som del av platting fra boligens underetasjen vendt mot fjorden. Tomten er opparbeidet med flere nyplantede løvtrær, busker og andre prydevekster.

Del av tomten er opparbeidet med privat brygge og frittliggende sjøbod.

Det er oppført en redskapsbod i enkel trekonstruksjon tilknyttet gårdsplassen.

Tomten har flate partier i forbindelse med adkomst, uteplasser og inngangspartier, for øvrig er tomten skrånende mot fjorden.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkene. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Oppføring av redskapsbod som del av gårdsplassen.	Håndverker	Ikke fremvist

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger fra da boligen ble oppført i 2023.

2025:

Oppføring av redskapsbod som del av gårdsplassen.

VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen

Ja, det er fremvist plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Underetasje:

- De to garasjerommene er på plantegning beskrevet og tegnet inn som et stort rom. Slik løsningen var under befaringen er det oppført vegger som deler rommene. Det er etablert en entré til hybel, og en gang mellom garasjerom mot øvrige deler av boligen til hoveddelen.
- Garasjerommet tilknyttet hybel er på tegning beskrevet som sportsbod, og fremstår i dag som et garasjerom.
- En bod og et teknisk rom i underetasjen er ikke tegnet inn på plantegningen.
- Deler av arealet tilknyttet garasjerommet for hoveddelen er på tegning beskrevet som bod/hobby, men er i dag del av bad og badstue. Trimrommet er flyttet og utvidet.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i boliger. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Generelle opplysninger

Generelle opplysninger

Dokumentasjon:

- Det er gitt midlertidig brukstillatelse til boligen 16.06-2023.
- Ferdigattest er gitt til boligen 14.08-2024.
- Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) i boliger som bygges nye. I dette tilfellet foreligger det ikke FDV dokumentasjon deler av bygningen, med unntak av dokumentasjon fra rørlegger og for ventilasjonsaggregat.
- Det foreligger brukerveiledning fra håndverker.

Spesielle observasjoner:

Det er observert maur langs vinduskarm i stuen i underetasjen. Forholdet bør holdes under oppsyn. Det bør vurderes tiltak. Godt renhold jevnlig for å fjerne mattilgang/næringskilder kan redusere problemet. I tillegg kan tetting av lister, sprekker, rør- og kabelgjennomføringer være med på å begrense bevegelsesfriheten og gjemmedsteder. Bekjempelse med bruk av forgiftet åte er den mest effektive behandlingsmetoden.

Opplysninger gitt av eier under befaringen:

- Stedvis er det registrert enkelte løse fliser i bassengområdet. Ifølge eier er det planlagt utbedring av fliser sommeren 2026.
- Motor for styring av lamelltrekk skal byttes på garanti. Utføres ifølge eier sommeren 2026.
- Det er lagt opp egen kurs til stekeovn i grovkjøkken. Det er ikke montert stekeovn i rommet pr. dags dato.
- Det er klargjort for tilkobling av vann/ avløp i stue og et soverom (hovedsoverom) i boligens 1.etasje. Tiltent som løsning for evt. å montere bar eller liknende.
- I rommet som i dag benyttes som et vinrom er det lagt varmekabler i gulvet.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering

Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 1

Støpt betonggulv på grunn.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i underetasjen i følgende rom:
Stue/kjøkken, hall, gang og trimrom.

Vurdering

Høydeforskjellen på gulver er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 meter.

* Normal tid for reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 1 -

Hoveddel:

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale:

Stue/kjøkken, kjølerom, grovkjøkken, teknisk rom, vinrom, vaskerom, trimrom, badstue, to bad, kinorom, bod, to tekniske rom og garasjerom.

Hybel:

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale:

Garasjerom, entré/gang.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?

Boligen er oppført i 2023 og er derfor tilnærmet ny. Det er derfor ikke utført hulltaking, da det ikke er vurdert som nødvendig. Det er utført annen type fuktmåling der dette er mulig.

Fuktindikator er benyttet på veggens utlektede overflate og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

* Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering

TG 1 -

Utvendig drenering er fra byggeår.

Det er observert utvendig fuksikring av grunnmuren.

Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Vurdering

Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

Utvendig fuksikring/grunnmursplasten er avsluttet over terreng på enkelte vegger. Grunnmursplasten som er avsluttet for høyt over terreng vil være i større grad preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det bør påregnes å gjøre tiltak.

Det er observert noe jordmasser mot grunnmursveggen tilknyttet trimrom i underetasjen. Det anbefales at jordmasser fjernes for å unngå unødvendig fuktbelastning.

* Vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid for utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger

TG 1

Yttervegger i thermomur mot terreng. Vegger over terreng har bindingsverk i treverk.

Vurdering

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

* Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid for reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid for reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade

TG 1

Yttervegger er kledd med malt trepanel.
Det er registrert museband/sperre ved stikkprøver.
Det er registrert luftespalter bak panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering

Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

* Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG 1

Hoveddel:

1.etasje.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Hybel:

1.etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Hoveddel:

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand er målt til mindre enn 10 mm i stue/kjøkken og to soverom.

Hybel:

1.etasje: Skjevheter over to meters avstand er målt til mindre enn 10 mm i stue, kjøkken og ett soverom.

Vurdering

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Yttertak

Takkonstruksjon

TG 1 -

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimsen.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adgang til takkonstruksjonen. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen.

Vurdering
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Vurderingen baseres på kravene til oppføring på byggetidspunkt.

* Normal tid for utskifting av vindskier er 15 - 25 år.

Taktekking

TG 1 -

Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er fra byggeår.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Vurdering

* Normal tid for omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid for omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid for omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp

TG 1 -

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
Snøfangere er montert i forbindelse med adgang.

Vurdering
Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

* Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 1 -

Hoveddel:

Underetasje-1.etasje:

Vinkeltrapp med trinn og vanger i malt tre. Trinn belagt med teppe. Rekkverk i smijern med håndløper i malt treverk.

Underetasje:

Rettløps trapp mellom hall og gang. Håndløper på to sider.

Hybel:

Underetasje-1.etasje:

Vindeltrapp i trekonstruksjon. Teppe lagt i trinnene.

Vurdering

Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringsstidspunktet.

Trapp tilknyttet hybel har bruksmerker og slitasje i overflater.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1 -

Hoveddel:

Underetasje:

Isolert ytterdør, montert i hall.

Tofløyede balkongdører med tolags isolerglass, med utenpåliggende enkelt glass med sprosser, fra byggeår, montert i stue/kjøkken.

Balkongdør med tolags isolerglass, med utenpåliggende enkelt glass med sprosser, fra byggeår, montert i stue/kjøkken og i trimrom.

Elektrisk styrt garasjeporter montert i garasjerom.

1.etasje:

Tofløyede balkongdører med tolags isolerglass, med utenpåliggende enkelt glass med sprosser, fra byggeår, montert i stue og i to soverom.

Balkongdør med tolags isolerglass, med utenpåliggende enkelt glass med sprosser, fra byggeår, montert i ett soverom.

Hybel:

Underetasje:

Isolert ytterdør, montert i entré.

Elektrisk styrt garasjeport montert i garasjerom.

1.etasje:

Isolert ytterdør, montert i gang.

Balkongdør med tolags isolerglass, med utenpåliggende enkelt glass med sprosser, fra byggeår montert i kjøkkenet.

Tofløyede balkongdører med tolags isolerglass, med utenpåliggende enkelt glass med sprosser, fra byggeår, montert i stue og i ett soverom.

Vurdering

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1 -

Hoveddel:

Underetasje:

Vinduer med tolags isolerglass, med utenpåliggende enkelt glass med sprosser.

1.etasje:

Ett vindu i stuen med tolags isolerglass.

For øvrig vinduer med tolags isolerglass, med utenpåliggende enkelt glass med sprosser.

Hybel:

1.etasje:

Vinduer med trelags isolerglass.

Vurdering

Det mangler plastplugg i karm tilknyttet enkelte vinduer.

Mindre bruksmerker på overflater.

* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1 -

Hoveddel:

Underetasje:

Tofløyede glatte malte dører mellom kjøkken og grovkjøkken.

Glatt malt dør i wc-rom, kjølerom, bod og teknisk rom.

Glatt hvit dør EI 30 40 dB montert mellom garasjerom og gang, og mellom gang og hybel.

Profilerte tofløyede skyvedører mellom grovkjøkken og omklekningsrom.

Profilert heltre dører i bad, kinorom, teknisk rom, vaskerom og trimrom.

Glassdører i et bad og i badstue. Dør til badet har sotet glass.

Tofløyede glassdører med sotet glass tilknyttet vinrom.

1.etasje:

Glatte malte heltre skyvedører i to soverom og i omklekningsrom.

Profilerte tofløyede heltre skyvedører i badet.

Profilerte heltre dører for øvrig.

Hybel:

1.etasje:

Glatt hvit skyvedør i badet.

Profilerte dører for øvrig.

Vurdering

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1 -

Hoveddel:

Underetasje:

Flislagte overflater i hall, omkleddningsrom, to ganger, vinrom, bod, to tekniske rom og garasjerom.
Enstavs parkett er lagt i stue/kjøkken, grovkjøkken, kjølerom, en bod, kinorom og trimrom.

1.etasje:

Innvendige gulv er belagt med hellimt enstavs parkett.

Hybel:

Underetasje:

Innvendig gulv er flislagt.

Flislagte overflater i garasjerom.

1.etasje:

Innvendige gulv er belagt med hellimt enstavs parkett.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker, riper og hakk.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1 -

Hoveddel:

Underetasje:

Tapet på vegger i vinrom og i kinorom.

Ubehandlet trepanel i kjølerommet.

Sparklet og malte plater for øvrig.

1.etasje:

Sparklet og malte plater.

Hybel:

Underetasje:

Sparklet og malte plater.

1.etasje:

Sparklet og malte plater.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1 -

Hoveddel:

Underetasje:

Sparklet og malte plater.

Malt trepanel i hall.

Ubehandlet trepanel i kjølerommet.

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 2,80 meter.

Himlingshøyde (høyeste punkt) i hall, er målt til ca. 7,45 meter.

1.etasje:

Malt trepanel i stue.

Sparklet og malte plater for øvrig.

Himlingshøyde (høyeste punkt) i stue er målt til 4,14 meter.

Himlingshøyde i hovedsoverom er målt til 2,58 meter.

Hybel:

Underetasje:

Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde i entré er målt til 2,64 meter.

1.etasje:

Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde i kjøkken er målt til 2,60 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Det er observert noe riss/oppsprekking i fuger i overgang vegg/himling.

Fast inventar

Fast inventar

TG 1 -

Hoveddel:

Underetasje:

Garderobeløsning bestående av garderoreskap med glatte og profilerte fronter, montert i omkleddingsrom.

1.etasje:

Garderobeløsning bestående av garderoreskap med glatte og profilerte fronter, montert i omkleddingsrom.

Pipe

Pipe

TG 1 -

Hoveddel:

Elementpipe fra ildsted i stuen.
Overflater kledd utvendig med skiferfliser.

Vurdering

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 0 -

Hoveddel:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i teknisk rom i underetasjen og i et bad i 1.etasje.
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i teknisk rom og i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i teknisk rom i underetasjen.
Automatisk vannstopper montert på hovedstoppekran.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Hybel:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i soverommet.
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Sjekkliste og FDV er fremvist.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 0

Hoveddel:

Varmtvannsberedere på 187 og 283 liter, produsert i 2023. Beredere er montert i teknisk rom.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Beredere er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Hoveddel:

Underetasje:

Kakkelovn med glassdør i stuen. Glassplate på gulv foran ildsted.
Gasspeis montert i tv-stue.

Vurdering

Kakkelovn er ikke funksjonstestet.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og våtrom. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Luftespalte under dører.

Ventilasjonsaggregat montert i to tekniske rom i underetasjen .

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja.

Vurdering

Det er ikke byttet filter i et ventilasjonsaggregat.

Varmesentraler

TG 1

Gassanlegg:

Gassbluss tilknyttet kjøkken i hoveddelen.

Gasspeis i stue i hoveddelen.

Nedgravd gasstank på tomten.

Spørsmål til eier: Er det en nedgravd gasstank på tomten?

Ja.

Spørsmål til eier: Når var anlegget nytt eller sist på service?

Anlegget er fra byggeår.

Det er ikke utført service fra da anlegget ble montert.

Vurdering

Det foreligger sjekkliste på gassanlegg datert november 2023 og januar 2024.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Hoveddel:

Hovedkjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Speilfliser på vegg over benkeskap ved koketopp/gassbluss. Benkeplate i stein med underlimt kum i stål. To frittstående kjøkkenøyer med tilsvarende overflater.

Varmelamper over benkeskap på hver side av koketopp/gassbluss. Kullfilterventilator. Stekeovn, kombinert stek/mikro, platetopp, gassbluss, kjøp/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Plassbygget møbelsnekret kjøkkeninnredning fra byggeår.

Grovkjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein med to underlimte kummer i stål. Opplegg for to oppvaskmaskiner.

Kjøkkeninnredning fra Kvik.

Hybel:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i keramikk. Induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap (montert i benkeinnredningen) og oppvaskmaskin (40 cm bredde). Kullfilterventilator montert over koketoppen.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Hoveddel:

Underetasje:

Platting i betongkonstruksjon tilknyttet utendørs basseng, med adkomst fra stue/kjøkken, tv-stue og fra terreng, ca. 150 m². Fliser på dekke. Rekkverk i metall.

Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Platting i betongkonstruksjon i forbindelse med inngangspartiet, ca. 7 m². Fliser på dekke.

1. etasje:

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, ca. 7 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall.

Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 11 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall.

Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Terrasseplatting/altan i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ett soverom og fra terreng, ca. 140 m².

Hybel:

1. etasje:

Terrasseplatting/altan i forbindelse med stue. Adkomst via terreng og fra stue og ett soverom, ca. 76 m². Overflater belagt med fliser.

Deler av plattingen har betongoverflater. Rekkverk i metall.

Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Terrasseplatting med adkomst fra terreng og fra kjøkken, ca. 18 m². Terrassebord på dekke, rekkverk i metall.

Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Nei.

Vurdering

Det er registrert enkelte løse fliser på dekket. Ifølge eier er det planlagt utbedring, men arbeidet vil først settes i gang våren 2026.

Basseng

Utendørs basseng

TG 1

Utendørs oppvarmet basseng.

Overrenning med buffertank.

Lammellsikkerhetstrekk.

Luft til vann varmepumpe.

Teknisk rom for styring av vann og varme.

Konstruksjonen er bygget opp med støpt betongplate som dekke. Thermoblokker med støp som veggkonstruksjon.

Flislagte overflater på gulv og vegg.

Vurdering

Bassenget var tildekket og klargjort for vinterlagring under befaringen. Vurdering er satt med utgangspunkt i alder og fremvist dokumentasjon.

Det er gitt tilstandsgrad basert på synlige overflater og tilgjengelige rom under befaringen.

Bad 1 (underetasje)

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist dokumentasjon, og FDV fra rørlegger.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon på øvrige deler av våtrommet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast

Gulv er flislagt.

Vegger i dusjsone og vegg bak klosett er flislagt. For øvrig er overflater sparklet og malt.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med fast felt i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterner (synlig dreneringsåpning under klosett).
Servant i helstøpt plate

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.
Overskap med speilfronter.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 2 (underetasje)

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Tilstøtende rom til våtrommet er en infrarød badstue.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist dokumentasjon, og FDV fra rørlegger.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon på øvrige deler av våtrommet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv.
Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv.
Veggfestet klosett med innebygget sistene.
Servant.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Wc (underetasje)

Sanitær

TG 0

Veggfestet klosett med innebygget sistene.
Servant i stål.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1 -

Plassbygget benkeinnredning i stein.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom (underetasje)

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist dokumentasjon, og FDV fra rørlegger.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon på øvrige deler av våtrommet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, våtrommet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Rommet benyttes som vaskerom og har erfaringsmessig lite eller ingen fuktpåkjenning på overflater. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1 -

Sluk i plast

Gulvet er flislagt.

Vegger har sparklet og malte plater.

Er det ved tilfeldig stikktaking registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Det er derimot ikke observert synlig membran med oppkant på vegg. Forholdet kan medføre fuktoppsug fra treverk (gulvlist og tilstøtende konstruksjoner).

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Vurdering

Gulvlister (organisk materiale) er plassert direkte mot gulv, forholdet kan medføre at treverket vil kunne trekke fukt om det skulle oppstå en lekkasje.

Kabelgjennomføringer i gulv tilknyttet området rundt sluk fremstår med noe manglende tetting. Forholdet kan medføre unødvendig fuktbelastning mot overflater da lekkasjevann kan legge seg i det nevnte området.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Opplegg for vaskemaskin.
Skyllekum i stål. Blandebatteri med uttrekkbar funksjon.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap, høyskap og veggskap med profilerte malte fronter. Øy med tilsvarende komponenter.
To stykker tørkeskap som del av innredningen.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 3 (1.etasje)

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.
Våtrom tilknyttet hovedsoverrommet.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon, og FDV fra rørlegger.
Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon på øvrige deler av våtrommet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast
Gulvet er flislagt.
Vegger i dusjsone har flislagte overflater.
For øvrig er vegger sparklet og malt.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv.
Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i våtsonen knyttet til badekaret. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med faste felt, dører i herdet glass.
Frittstående badekar med dusj.
Veggfestet klosett med innebygget systerne (synlig dreneringsåpning under klosett). Klosettet har spylefunksjon, medfølgende fjernkontroll.
To underlimte servanter, marmor benkeplate.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med profilerte malte fronter.
Overskap med speilfronter og belysning.
Håndkleholder på vegg.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 4 (1.etasje)

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist dokumentasjon, og FDV fra rørlegger.
Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon på øvrige deler av våtrommet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulvet er flislagt.
Vegger i dusj og tilknyttet nisje med klosett er flislagte.
For øvrig sparklet og malte plater.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Det er ikke fuge i overgang mellom gulv og vegg under innredning tilknyttet servant.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dør i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget systerne (synlig dreneringsåpning under klosett).
Underlimt servant. Benkeplate i stein.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap og høyskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Vurdering

Bad 5 (1.etasje)

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist dokumentasjon, og FDV fra rørlegger.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon på øvrige deler av våtrommet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1 -

Sluk i plast.

Gulvet er flislagt

Vegger i dusj og nisje ved klosett er flislagte.

For øvrig er overflater sparklet og malt.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med skyvedør og fast felt i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterner (synlig dreneringsåpning under klosettet).
Underlimt servant. Stein benkeplate.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 6 (1.etasje)

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist dokumentasjon, og FDV fra rørlegger.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon på øvrige deler av våtrommet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulvet er flislagt.
Vegger i dusjsone er flislagte. For øvrig er overflater sparklet og malt.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med skyvedør og fast felt i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget systerne (synlig dreneringsåpning under klosett).
Underlimt servant. Benkeplate i stein.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Håndkleholder på vegg.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 7 hybel

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist dokumentasjon, og FDV fra rørlegger.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon på øvrige deler av våtrommet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast. Gulv er flislagt.

Vegger har fliser i dusjsone. For øvrig sparklet og malte plater.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0 -

Dusj på gulv med fast felt og skyvedør i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sistene (synlig dreneringsåpning under klosett) Servant i helstøpt plate.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1 -

Benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 8 hybel

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist dokumentasjon, og FDV fra rørlegger.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon på øvrige deler av våtrommet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med fast felt og skyvedør i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sistene (synlig dreneringshull under klosett)
Servant i helstøpt plate.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.
Håndkleholder på vegg.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc hybel

Sanitær

TG 0

Veggfestet klosett med innebygget sistene.
Servant.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

TG 1

Hoveddel:

Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i to tekniske rom.

Sikringsskap i teknisk rom tilknyttet badebasseng.

Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen

Varmekabler er ifølge eier lagt i alle rom, men unntak av bod, teknisk rom, kjølerom og garasjerom.

Luft til luft varmepumper er montert i fire soverom og stue i 1.etasje tilknyttet hoveddelen.

Hybel:

Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i kjøkkenet.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i alle rom, men unntak av garasjerom.

Luft til luft varmepumper er montert i et soverom og stue i 1.etasje tilknyttet hybel.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut og har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Ja. Samsvarserklæring er fremvist: Nyinstallasjon ny enebolig med basseng. Arbeidet er utført av Vito Elektro Service AS. Signert og datert 14.08.2024.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler og andre avvik?

Det er funnet enkelte kabler som ikke er

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ingen vesentlige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.

Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdatoer	3. juli 2024 4. juli 2024
Oppdatering av rapport	10. des. 2025
Selger/eier til stede	Asmund Haare
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 20.03.2025

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Dr. Natvigs vei 6, 1397 NESØYA
Kommune	ASKER
Matrikkel	3203-40/390
Eiendomsbetegnelse	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	3 047 m ²
Hjemmelshaver	Asmund Haare

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Teppet, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våre retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befæringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Asmund Haare

Boligen

Dr. Natvigs Vei 6

1397 Nesøya

3203-40/390/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6030260057 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere

Beskrivelse av arbeidet: Huset er nybygget og stod ferdig i 2023

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Huset er nybygget

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere

Beskrivelse av arbeidet: Bygget huset

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere

Beskrivelse av arbeidet: Alt ble gjort under byggingen

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere

Beskrivelse av arbeidet: Alt ble bygget nytt

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere

Beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget pipe og peiser og ovner under oppføring av huset

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: J&V Snekkere og

Beskrivelse av arbeidet: Alt er nytt og ble installert i forbindelse med bygging av huset

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Her er gulvene nyslipt og veggene malt på nytt

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ Ja

det foreligger tilstandsrapport

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Bassenget har fått nytt trekk, gulvene er polert og sprukne fliser er byttet ut samt at huset innvendig har fått full makeover i juni 2026.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

7



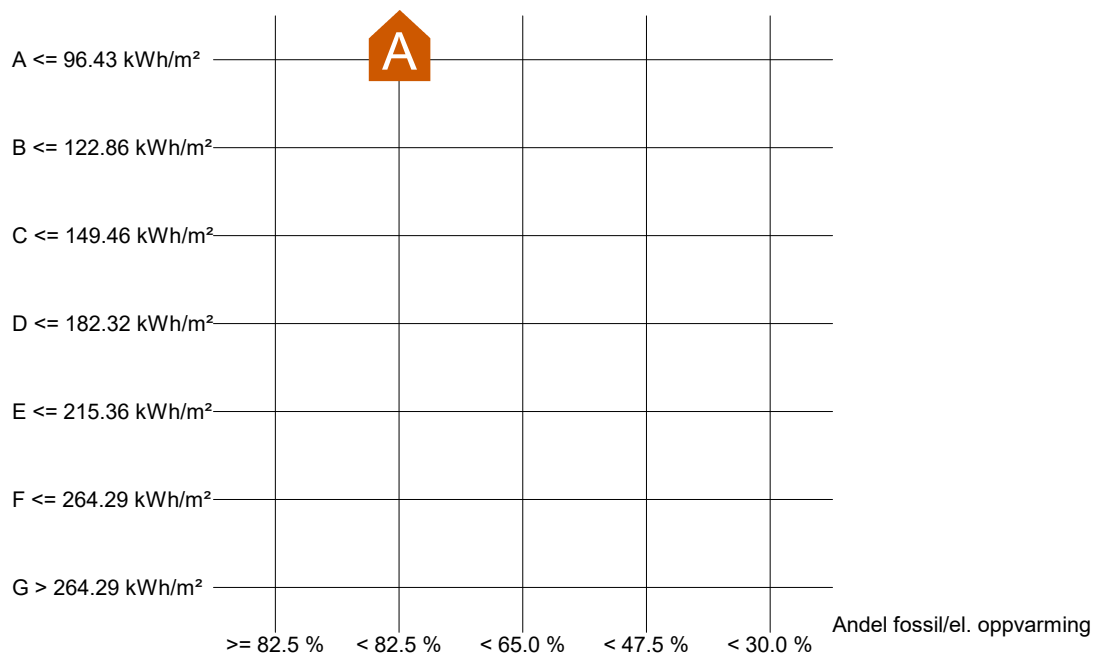
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 18:58 3/7-2024
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Per Øyvind Sælid
Firma: Lykken ByggConsult AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning.smi
Prosjekt: Enebolig
Sone: Enebolig;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 86.64 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 77.9 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	87 kWh/m ²
Energibruk lokalt klima	87 kWh/m ²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 18:58 3/7-2024
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Per Øyvind Sælid
Firma: Lykken ByggConsult AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning.smi
Prosjekt: Enebolig
Sone: Enebolig;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	45851 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	2669 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	48520 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	515	
Areal tak [m²]:	390	
Areal gulv [m²]:	360	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	0	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	560	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	1686	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,17	
U-verdi tak [W/m²K]	0,10	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,00	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	0,0	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	147	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	90	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 18:58 3/7-2024
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Per Øyvind Sælid
Firma: Lykken ByggConsult AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning.smi
Prosjekt: Enebolig
Sone: Enebolig;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	90,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	1,13	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	45	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,00	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,00	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 18:58 3/7-2024
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Per Øyvind Sælid
Firma: Lykken ByggConsult AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning.smi
Prosjekt: Enebolig
Sone: Enebolig;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Per Øyvind Sælid
Kommentar	Simulering av bygningsmasse ihht. mottatt dokumentasjon, tegninger og andre relevante dokumenter. Garasje og sportsbod er medtatt i simuleringen med cva. 10 grader gjennomsnitt temperatur. Lykken Byggconsult AS tar forbehold om simuleringsfeil, inndatafeil eller andre feil i beregningene. Vi kan i den forbindelse ikke økonomisk bli krevd for mangler/feil ved rapporten da dette er basert på simuleringsformler osv.



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 18:58 3/7-2024
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Per Øyvind Sælid
Firma: Lykken ByggConsult AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning.smi
Prosjekt: Enebolig
Sone: Enebolig;

Resultater av evalueringen		
Evaluering av	Beskrivelse	
Energiltak	Bygningen tilfredsstiller ikke kravene til energiltak i §14-2 (2)	
Varmetapsramme	Bygningen tilfredsstiller omfordeling energiltak (varmetapstall) ihht. §14-2 (2)	
Energiramme	Bygningen tilfredsstiller energirammen ihht. §14-2 (1)	
Minstekrav	Bygningen tilfredsstiller minstekravene i §14-3	
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredsstiller minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)	
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)	
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstiller byggeforskriftenes energikrav	

Energiltak (§14-2 (2))		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Samlet glass-, vindus og dørareal delt på bruksarealet [%]	0,0	25,0
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,17	0,18
U-verdi tak [W/m²K]	0,10	0,13
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,10	0,10
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	0,05
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	1,5	0,6
Årsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	90	80
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	1,50

Omfordeling energiltak (§14-2 (2), varmetapstall)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Varmetapstall yttervegger	0,16	0,12
Varmetapstall tak	0,07	0,09
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,06	0,06
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,00	0,20
Varmetapstall kuldebroer	0,05	0,05
Varmetapstall infiltrasjon	0,10	0,04
Varmetapstall ventilasjon	0,04	0,08
Totalt varmetapstall	0,48	0,65



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 18:58 3/7-2024
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Per Øyvind Sælid
Firma: Lykken ByggConsult AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning.smi
Prosjekt: Enebolig
Sone: Enebolig;

Energiramme (§14-2 (1), samlet netto energibehov)	
Beskrivelse	Verdi
1a Beregnet energibehov romoppvarming	30,5 kWh/m ²
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)	0,0 kWh/m ²
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)	29,8 kWh/m ²
3a Beregnet energibehov vifter	4,4 kWh/m ²
3b Beregnet energibehov pumper	0,0 kWh/m ²
4 Beregnet energibehov belysning	11,4 kWh/m ²
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr	17,5 kWh/m ²
6a Beregnet energibehov romkjøling	0,0 kWh/m ²
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0,0 kWh/m ²
Totalt beregnet energibehov	93,6 kWh/m ²
Forskriftskrav netto energibehov	102,9 kWh/m ²

Minstekrav (§14-3)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,17	0,22
U-verdi tak [W/m ² K]	0,10	0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m ² K]	0,10	0,18
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	1,5	1,5

Energiforsyning (§14-4 (1))	
Beskrivelse	Verdi
Bruker fossilt brensel til oppvarming	Nei

Krav til isolering av rør, utstyr og kanaler (§14-3 (2))	
Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard.	
Dette er ikke en del av evaluering i SIMIEN og må derfor dokumenteres på annen måte.	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 18:58 3/7-2024
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Per Øyvind Sælid
Firma: Lykken ByggConsult AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning.smi
Prosjekt: Enebolig
Sone: Enebolig;

Krav til løsninger for energiforsyning i småhus (§14-4 (4))

Boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom boenheten har vannbårent oppvarmingsanlegg
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus i NS3700:2013
Dette kravet er ikke en del av evalueringen i SIMIEN og må dokumenteres på annen måte

Energibudsjett reelle verdier (§14-2 (5))

Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	17084 kWh	30,5 kWh/m ²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m ²
2 Varmtvann (tappevann)	16679 kWh	29,8 kWh/m ²
3a Vifter	2453 kWh	4,4 kWh/m ²
3b Pumper	0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Belysning	6377 kWh	11,4 kWh/m ²
5 Teknisk utstyr	9811 kWh	17,5 kWh/m ²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m ²
6b Ventilasjonkjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m ²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	52404 kWh	93,6 kWh/m ²

Levert energi til bygningen (beregnet)

Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	41355 kWh	73,8 kWh/m ²
1b El. til varmepumpesystem	4496 kWh	8,0 kWh/m ²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m ²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m ²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m ²
5 Biobrensel	2669 kWh	4,8 kWh/m ²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m ²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Totalt levert energi, sum 1-7	48520 kWh	86,6 kWh/m ²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Netto levert energi	48520 kWh	86,6 kWh/m ²



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 18:58 3/7-2024
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Per Øyvind Sælid
Firma: Lykken ByggConsult AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning.smi
Prosjekt: Enebolig
Sone: Enebolig;

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	515	
Areal tak [m²]:	390	
Areal gulv [m²]:	360	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	0	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	560	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	1686	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,17	
U-verdi tak [W/m²K]	0,10	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,00	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	0,0	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	147	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	90	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	90,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	1,13	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	45	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 18:58 3/7-2024
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Per Øyvind Sælid
Firma: Lykken ByggConsult AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning.smi
Prosjekt: Enebolig
Sone: Enebolig;

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,00	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,00	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Per Øyvind Sælid
Kommentar	Simulering av bygningsmasse iht. mottatt dokumentasjon, tegninger og andre relevante dokumenter. Garasje og sportsbod er medtatt i simuleringen med cva. 10 grader gjennomsnitt temperatur. Lykken Byggconsult AS tar forbehold om simuleringsfeil, inndatafeil eller andre feil i beregningene. Vi kan i den forbindelse ikke økonomisk bli krevd for mangler/feil ved rapporten da dette er basert på simuleringsformler osv.



AKC Arkitekter AS
Postboks 9
1851 MYSEN

Deres ref.

Vår ref.

2022/3288-5

Arkivnr.

40/390//

Dato

30.07.2024

Delegasjonssak 1465/24

40/390 DR.NATVIGS VEI 6 - Ferdigattest - Fasadeendring - sjøbod

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.07.2024.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen
Per Ulfesnes
Saksbehandler

Even Garvoll Larsson
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
AKC Arkitekter AS

Kopi til
Per Johan Pettersen

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.



Asker
kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:

Vår ref.:
STORGERS
S15/6357

Arkivnr:
GBNR 40/390
L5874/17

Dato:
24.01.2017

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/6357.

40/390 Ferdigattest - Riving , nybygg garasje med bod Dr. Natvigs vei 6 - Tiltakshaver: Reidar A. Sundvor

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.9.2016.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Stig Torgersen
Jurist - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Boxs Arkitektstudio AS v/Pieter Paul Furnée, Alfheim 24, 1384 ASKER

Kopi: Reidar A. Sundvor, Dr. Natvigs vei 6, 1397 NESØYA

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

88b

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 19.06.96 i henhold til plan og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1 punkt 1.

Asker kommune, teknisk sjef, 4. juli 1996.

Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE DELER AV NORDRE NESØYA, GNR. 40, BNR. 44 M.FL., NESØYA.

§ 1. Bestemmelsene gjelder innenfor område som vist med regulert grense på plankartet.

Området er regulert til:

- byggeområde for frittliggende boliger
- spesialområde - verneverdig bebyggelse
- offentlig trafikkområde
- fellesområde - kjøreadkomst, parkering, gangadkomst, strand og lekeområde.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områder, kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§2. Område for frittliggende boliger.

- 2.1 Tomtene kan innenfor plangrensen bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m² medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
- 2.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6 m over ferdig planert terreng. Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.
- 2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak.
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

- 2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen.
- 2.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Byggeområder for boliger.

- 3.1 Boligbebyggelsen skal oppføres innenfor stiplede rammer som vist på planen.
- 3.2 For annen bebyggelse gjelder prikket byggegrense mot sjøen. Utenfor prikket byggegrense mot sjøen, kan badehus og naust, samt brygger for bading og fortøyning av egne båter vedtas av bygningsrådet.
Naust og badehus må ikke overskride 15 m² og må mest mulig underordnes naturpreget i området. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.
- 3.3 Før bygningsrådet gir tillatelse til oppføring av brygger, skal det innhentes uttalelse fra havnestyret.
- 3.4 Utenfor prikket byggegrense mot sjøen er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel ikke tillatt.

§ 4. Spesialområde for verneverdig bebyggelse.

- 4.1 Området skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til de regulerte bygningenes historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.
- 4.2 De verneverdige bygninger er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
- 4.3 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø.
- 4.4 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk og detaljering.
- 4.5 før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator.

§ 5. Fellesområde - strandareal, lekeplass, gangadkomst.

- 5.1 De respektive tomters tilhørighet til de enkelte områdene fremgår av plankartet.
- 5.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt som deles fra er sikret hjemmel til ideell del av det felles område.
- 5.3 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.
- 5.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

§6. Fellesbestemmelser.

- 6.1 Før tomtene 9, 19 og 76 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet. Denne skal fastlegge bygningens plassering, herunder høydeplassering og utforming tilpasset fremtidig terreng og tilhørende uteanlegg.
- 6.2 Før støyutsatt område, særskilt avmerket på plankartet og boliger innenfor flystøysone II kan tillates bebygd, må det dokumenteres at de krav som er stilt om maks. tillatt utendørs og innendørs støynivå i Miljøverndepartementets rundskriv R-8/79 kan etterkommes.
- 6.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, samt byggegrenser mot vei skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

Reguleringssjefen i Asker, den 5. desember 1990.

Helge Johnsen.

Rettet reguleringssjefen i Asker, den 01.09.92.
Rettet reguleringssjefen i Asker, den 07.09.92.
Rettet reguleringssjefen i Asker, den 09.12.93.
Rettet Asker bygningsråd 25.01.94.



AKC Arkitekter AS
Postboks 9
1851 MYSEN

Deres ref.

Vår ref.

2021/4875-28

Arkivnr.

40/390//

Dato

14.08.2024

Delegasjonssak 1536/24

40/390 DR.NATVIGS VEI 6 - Ferdigattest - Riving av byggmasse, ombygging, tilbygg og etablering av svømmebasseng

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.07.2024.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen
Per Ulfesnes
saksbehandler

Even Garvoll Larsson
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
AKC Arkitekter AS

Kopi til
Per Johan Pettersen
Per Pettersen

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.



Asker
kommune

{ REF 26 }

Til alle mottakere

Deres ref.:

Vår ref.:
URASMUS0
S20/1413

Arkivnr:
GBNR 40/390
L2472/20

Dato:
10.02.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/1413

Delegasjonssak: 20/125

**40/390 Ferdigattest - Riving og nybygg uthus
Dr. Natvigsvei 6 Tiltakshaver: Reidar Andreas Sundvor**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.1.2020.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Teamkoordinator – Tilsyn og
Ulovlighetsoppfølging

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler – Tilsyn og
Ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER
Kopi: Reidar Andreas Sundvor, Dr. Natvigs vei 6, 1397 NESØYA

**Asker kommune
(Samfunnsutvikling)**
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.



Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 40	Bnr.: 390	Fnr.:	Snr.:
-----------------	------------------	--------------	--------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver for bolighus og sjøbu.	Ragnhild Brønmo 25.06.2020

Ferdigattest

Alle søknadsppliktige 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.

Vedlegg: Ferdigattest

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.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

88b

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 19.06.96 i henhold til plan og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1 punkt 1.

Asker kommune, teknisk sjef, 4. juli 1996.

Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE DELER AV NORDRE NESØYA, GNR. 40, BNR. 44 M.FL., NESØYA.

§ 1. Bestemmelsene gjelder innenfor område som vist med regulert grense på plankartet.

Området er regulert til:

- byggeområde for frittliggende boliger
- spesialområde - verneverdig bebyggelse
- offentlig trafikkområde
- fellesområde - kjøreadkomst, parkering, gangadkomst, strand og lekeområde.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områder, kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§2. Område for frittliggende boliger.

- 2.1 Tomtene kan innenfor plangrensen bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m² medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
- 2.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6 m over ferdig planert terreng. Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.
- 2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak.
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

- 2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen.
- 2.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Byggeområder for boliger.

- 3.1 Boligbebyggelsen skal oppføres innenfor stiplede rammer som vist på planen.
- 3.2 For annen bebyggelse gjelder prikket byggegrense mot sjøen. Utenfor prikket byggegrense mot sjøen, kan badehus og naust, samt brygger for bading og fortøyning av egne båter vedtas av bygningsrådet.
Naust og badehus må ikke overskride 15 m² og må mest mulig underordnes naturpreget i området. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.
- 3.3 Før bygningsrådet gir tillatelse til oppføring av brygger, skal det innhentes uttalelse fra havnestyret.
- 3.4 Utenfor prikket byggegrense mot sjøen er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel ikke tillatt.

§ 4. Spesialområde for verneverdig bebyggelse.

- 4.1 Området skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til de regulerte bygningenes historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.
- 4.2 De verneverdige bygninger er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
- 4.3 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø.
- 4.4 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk og detaljering.
- 4.5 før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

§ 5. Fellesområde - strandareal, lekeplass, gangadkomst.

- 5.1 De respektive tomters tilhørighet til de enkelte områdene fremgår av plankartet.
- 5.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt som deles fra er sikret hjemmel til ideell del av det felles område.
- 5.3 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.
- 5.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

§6. Fellesbestemmelser.

- 6.1 Før tomtene 9, 19 og 76 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet. Denne skal fastlegge bygningens plassering, herunder høydeplassering og utforming tilpasset fremtidig terreng og tilhørende uteanlegg.
- 6.2 Før støyutsatt område, særskilt avmerket på plankartet og boliger innenfor flystøysone II kan tillates bebygd, må det dokumenteres at de krav som er stilt om maks. tillatt utendørs og innendørs støynivå i Miljøverndepartementets rundskriv R-8/79 kan etterkommes.
- 6.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, samt byggegrenser mot vei skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

Reguleringssjefen i Asker, den 5. desember 1990.

Helge Johnsen.

Rettet reguleringssjefen i Asker, den 01.09.92.
Rettet reguleringssjefen i Asker, den 07.09.92.
Rettet reguleringssjefen i Asker, den 09.12.93.
Rettet Asker bygningsråd 25.01.94.



EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS, AVD. TILRETTELEGGING
V/VICTORIA BRØNN
POSTBOKS 385 SENTRUM
0102 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3420240087
Vår referanse: 3520440/24361072
Bestilling: C3 2024-06-26 (3) 82

Dato
26.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1063807	200	13.11.2015	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	40	390	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 1 av 24



Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
9155870016
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes

Linn E. Dølvik
Advokat

Rø Sommenes advokatfirma DA

KJØPEKONTRAKT FOR UBEBYGGET TOMT

Dags dato er det inngått følgende kjøpekontrakt («Avtalen») mellom:

Reidar Sundvor, fnr 051254 38727 ("Selger")

og

Hans Ole Helling, fnr 280681 37502 og
CAM AS, org nr 986 019 170 (i fellesskap "Kjøper")

om overdragelse av følgende eiendom:

del av Gnr 40, bnr 390 i Asker kommune ("Parsellen").



Doknr: 1063807 Tinglyst: 13.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. BAKGRUNN

Selger eier og er hjemmelshaver til Eiendommen gnr 40, bnr 390 i Asker kommune ("Eiendommen"). Selger og Kjøper ("Partene") har over tid diskutert en overdragelse av en del av Eiendommen fra Selger til Kjøper for en avtalt sum stor NOK 11 000 000. Den aktuelle delen av Eiendommen er vist på vedlagte kart i vedlegg 1 ("Parsellen"), hvor også gjeldende reguleringsplan for Eiendommen er vedlagt ("Reguleringsplanen").

2. PARSELLENS GRENSER

Grensene til Parsellen som er tegnet inn på vedlegg 1, er en skisse av Parsellen som ønskes overdratt. Disse grensene avviker noe fra grensene for parsell 35 slik denne er tegnet inn i Reguleringsplanen for området. Partene aksepterer grensesettingen av Parsellen som er dokumentert gjennom foto av felles pinnesetting og grensebeskrivelse. Fotoene og grensebeskrivelsen er inntatt som vedlegg 2 til denne kjøpsavtalen.

Partene skal før søknad om fradeling av Parsellen fra Eiendommen inngis, innhente hjelp fra arkitekt e.l. slik at grensen nøyaktig blir tegnet inn som skissert i vedlegg 1 og nærmere beskrevet og dokumentert i vedlegg 2.

3. TILTAK FOR Å OPPNÅ DEN ØNSKEDE TILSTAND

Eiendommens heftelsesbilde fremkommer av vedlagte utskrift fra grunnboken, datert 31. januar 2014, vedlegg 3. Servitutter som skal søkes avklart eller slettet når det gjelder Parsellens fremtidige heftelsesbilde, er markert med gult ("Servituttene").

Selger vil arbeide for (i) å oppnå fradeling i overensstemmelse med vedlegg 1 og 2 og (ii) for å slette, innhente samtykke fra eventuelle rettighetshavere og/eller kommunale myndigheter eller på annet vis avklare Servituttene.



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 2 av 24

Selger kan konsultere Kjøper i forbindelse med arbeidet beskrevet i dette punkt, og Kjøper plikter å medvirke i nødvendig grad for at Parsellen blir fradelt.

Kostnader til fradelingen, f.eks. saksbehandling i kommunen, oppmålingsforretninger, gebyrer m.m. skal deles likt mellom partene.

4. BETINGELSER FOR KJØPET

Overdragelsen av Parsellen er for begge Parter betinget av følgende:

- at Parsellen fradeles etter de grenser som beskrevet i pkt. 2, og at Parsellen får eget gårds- og bruksnummer.
- at det før Overtakelse ikke er fremmet eller varslet noen reelle krav fra tredjemenn som følge av Servituttene

Dersom ovenstående betingelser ikke er oppfylt innen 1. september 2014 faller denne Avtalen bort automatisk.

Dersom det før Overtakelsen av Parsellen blir truffet vedtak av offentlige myndigheter som i vesentlig grad endrer de forutsetninger som ligger til grunn for inngåelsen av denne Avtalen, herunder at det fattes vedtak om byggeforbud eller lignende, skal Kjøper kunne kreve at Avtalen faller bort.

Bortfall av Avtalen etter dette pkt. 4. innebærer at ingen av partene kan rette krav mot den andre parten, så lenge dette ikke skyldes illojal opptreden eller annen bevisst handling fra den ene part.

5. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for Parsellen utgjør NOK 11 000 000 ("Kjøpesummen"), med tillegg av omkostninger. Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales ved Overtakelse.

Omkostninger utgjør som følger:

- Dokumentavgift NOK 275 000
- Tinglysningsgebyr NOK 1 060

Hertil kommer tinglysningsgebyr, stort NOK 1 060,- for hver obligasjon Kjøper må la tinglyse på Parsellen i forbindelse med etablering av pant, og NOK 172,- for hver panteattest som bestilles. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

6. OPPGJØR OG TINGLYSNING

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto hos Simonsen Vogt Wiig AS ("Oppgjørsansvarlig") med kontonummer 6024.06.02590.



Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 3 av 24



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 4 av 24

Overtakelse og tinglysing av skjøte kan ikke finne sted før Kjøper har innbetalt kjøpesum og omkostninger til Oppgjørsansvarlig, jf punkt 5.

Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før beløpene er innkommet /valutert på Oppgjørsansvarligs klientkonto. Ved forsinket betaling kan Selger kreve at Kjøper betaler den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

Selger har rett til å heve kontrakten dersom Kjøper vesentlig misligholder betalingsbetingelsene.

Parsellen må være overtatt og skjøte til Kjøper må være mottatt i tinglyst stand av Oppgjørsansvarlig før overføring av NOK 10 000 000,- til Selger kan finne sted. Kjøper gir således Oppgjørsansvarlig ugjenkallelig fullmakt og instruks om å besørge slik overføring samtidig med at Kjøper er registrert som hjemmelshaver av Parsellen og overtakelse har funnet sted.

Til sikkerhet for krav som måtte følge av eventuelle Servituttene som hefter på Parsellen, og som fremmes innen fire år etter Overtagelse, jf punkt 7, skal NOK 1 000 000,- av Kjøpesummen beholdes på Oppgjørsansvarligs klientkonto, jf. pkt.9. Forutsatt at krav ikke er fremmet innen utløpet av nevnte periode på fire år, skal Selger ovenfor Kjøper være fri ansvar knyttet til Servituttene.

7. OVERTAKELSE

Parsellen overtas av Kjøper 14 dager etter at Parsellen er fradelt, og har fått gårds- og bruksnummer («Overtakelse») og betingelsene nevnt i punkt 4 i denne Avtalen er oppfylt. Kjøper svarer fra Overtakelse for alle Parsellens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Risiko går over på Kjøper ved Overtakelsen. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har Kjøper likevel risikoen fra Overtakelsen.

Når risikoen for Parsellen er gått over på Kjøper faller ikke plikten til å betale kjøpesummen bort selv om Parsellen skulle bli ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Kjøper ikke svarer for.

8. HEFTELSE OG SERVITUTTER

Parsellen skal overdras fri for pengeheftelser. Pengeheftelsene skal være slettet ved Overtakelsen, eller Oppgjørsansvarlig skal ha fullmakt til å benytte Kjøpesummen til innfrielse av disse.

Kjøper er kjent med Servituttene som hefter på Eiendommen og Parsellen. Selger har påtatt seg risikoen for krav som måtte oppstå som følge av Servituttene de fire første årene etter Overtakelse. Dette gjelder bare dersom Kjøpers bruk av Parsellen er i overensstemmelse med den til enhver tid gjeldende reguleringsplanen, eller eventuelle dispensasjoner gitt av kommunen, forutsatt at utnyttelsen av Parsellen under slik reguleringsplan eller dispensasjon gitt av kommunen ikke er mer byrdefull enn utnyttelse av Parsellen under Reguleringsplanen.



Dersom eventuelle tredjemenn innen 4 år etter Overtakelse skulle få medhold ved rettskraftig dom i at Parsellen må tilbakeføres/sammenføres med Eiendommen, har Kjøper (i det følgende omfatter "Kjøper" også Kjøpers rettsetterfølgere) rett til å heve kjøpet. Dersom sak om sammenføring er anlagt for domstolene innen utløpet den nevnte 4 årsperioden, skal Kjøpers rett til å kunne heve utskytes til 3 måneder etter at rettskraftig dom er avsagt.

Retten til å heve er betinget av at Parsellen ikke er bebygd. Bebyggelse i form av mindre inngripende konstruksjoner så som tennisbane eller lignende skal likevel ikke hindre at heving kan gjennomføres, forutsatt at slike konstruksjoner fjernes og tomten ellers tilbakeføres til opprinnelig stand.

Dersom tomten er bebygd på en slik måte at heving er utelukket eller av andre årsaker ikke er ønskelig av Kjøper, plikter partene å inngå avtale som innebærer at formålet med denne avtalen oppfylles så langt det er mulig. Herunder skal følgende elementer hensyntas:

- Selger avgir evigvarende vederlagsfri og overførbar bruksrett til Parsellen for den til enhver tid reelle eier av Parsellen.
- Avtale om bruksrett mv skal utformes slik at denne kan benyttes som sikkerhet for Kjøpers forpliktelser overfor tredjemenn.
- Om mulig skal avtalen utformes slik at Parsellen får eget festenummer.
- Den til enhver tid eieren av Parsellen kan kreve at avtalen om bruksrett tinglyses som en heftelse på Eiendommen.

Retten til å kreve at den inngås avtale som nevnt ovenfor er tidsubegrenset. Selger plikter å gjøre eventuelle senere rettsetterfølgere kjent med den ovennevnte rettighet, og sørge for at de forplikter seg til eventuelt å medvirke til tinglysning av ovennevnte avtale.

9. TILBAKEHOLDT BELØP

Det tilbakeholdte beløp utgjør per Overtagelse NOK 1 000 000, og skal deretter nedkvitteres på årlig basis i overensstemmelse med denne avtale. Det til enhver tid innestående beløp benevnes i det følgende som det "Tilbakeholdte beløp".

Dersom Kjøper lider et økonomisk tap som kan kreves dekket under denne avtalen og som er en konsekvens av Servituttene og slikt tap er rettskraftig avgjort eller forlikt, skal det Tilbakeholdte beløp benyttes til dekning av tapet, så langt det rekker.

Ved tap som oppstår på grunn av forlik, kan tap bare kreves dekket dersom slikt forlik er skriftlig akseptert av Selger.

Rimelige og nødvendige kostnader til konsulenter, rådgivere, advokat m.m. som engasjeres dersom tredjemenn fremsetter krav knyttet til Servituttene skal dekkes av Selger. Slike kostnader kan løpende trekkes fra det Tilbakeholdte beløp forutsatt at Partene er enige om dette.



Ovenstående begrenser ikke Kjøpers rett til å fremme krav som følge av mangler ved Parsellen som har sin årsak i andre forhold enn Servituttene, jf spesielt punkt 10.

Dersom en Part blir klar over at krav vil fremmes, plikter vedkommende part snarest mulig å varsle den annen Part om dette.

Det tilbakeholdte beløp skal frigjøres og overføres til Selger med NOK 250 000 med tillegg av påløpte renter per år, første gang ett år etter Overtagelse. Slik frigjøring skal likevel ikke finne sted dersom det er fremmet krav som kan kreves dekket i henhold til denne avtale og som er en konsekvens av Servituttene.

Det som er igjen av det Tilbakeholdte beløp, med tillegg av renter, skal fire år fra overtakelsesdatoen utbetales til Selger. Dette gjelder likevel ikke dersom det verserer en tvist angående Servituttene som ikke er blitt rettskraftig avgjort eller forlikt.

10. PARSELLENS TILSTAND

Kjøper er kjent med Parsellens beskaffenhet og overtar denne i den stand den befinner seg per Overtagelse. Kjøper har hatt anledning til å besiktige Parsellen og for øvrig foreta de undersøkelser han har funnet grunn til.

Selger garanterer at det ikke foreligger forurensning av betydning på Parsellen. Av betydning skal regnes forurensning som ventelig ville ha utløst offentlig pålegg og som medfører tap eller kostnader som overstiger NOK 50 000.

Selger kjenner ikke til særlige forhold ved Parsellen som åpenbart vil være av betydning for Kjøpers bruk av denne til boligformål / bebyggelse.

Parsellen selges "som den er", jf avhendingslovens § 3-9. Kjøper kan således utelukkende påberope seg avhendingslovens § 3-7 og avhendingslovens § 3-8 med mindre Parsellen er i vesentlig dårligere stand enn Kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf avhendingslovens § 3-9.

11. REKLAMASJON

Kjøper taper retten til å gjøre et eventuelt avtalebrudd gjeldende dersom Kjøper ikke innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde oppdaget det, gir Selger melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende, og hva slags avtalebrudd det er.

Reklamasjon kan skje senest 5 år etter at Kjøper har overtatt Parsellen. Denne frist gjelder ikke dersom Selger har handlet grovt uaktsomt, uærlig eller i strid med god tro.

12. SPESIELLE BESTEMMELSER

Parsellen skal kunne nyttes til bygging av bolig. Selger samtykker ved inngåelsen av denne kjøpekontrakten til følgende:



Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 7 av 24

- (i) I området mellom merkepinne 1 og 3, som vist på vedlagte kart (vedlegg 2), kan Kjøper plassere bebyggelse nærmere enn 4 meter fra grensen mot gnr 40 bnr. 390, dog ikke nærmere enn 2 meter. Dette gjelder kun bebyggelse som er tillatt under Reguleringsplanen, den til enhver tid gjeldende reguleringsplan eller særskilt dispensasjon fra kommunen, forutsatt at slik bebyggelse ikke er mer byrdefull for Selger enn tillatt bebyggelse etter Reguleringsplanen. Grensen på 2 meter gjelder enhver del av bygningen eller tilhørende fasiliteter, herunder terrasser, utstikk (med unntak av sedvanlig takutstikk) mv. For øvrig skal den alminnelige grensen på 4 meter overholdes ved bygging på Parsellen. Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at Kjøper inntil 4 meter fra tomtegrensen kan bebygge Parsellen i overensstemmelse med den til enhver til gjeldende reguleringsplan.
- (ii) Kjøper har anledning til å flytte eksisterende badehus på gnr. 40 bnr. 87 inntil 3 meter fra grense mot gnr. 40 bnr. 390, i området syd for eksisterende mur, så lenge høyeste punkt på badehuset er lavere i terrenget enn muren, og badehuset etter ikke forringer utsynet fra Selgers eiendom.
- (iii) Kjøper er kjent med at eiendommene rundt Dr. Natvigs vei har planlagt en ny avløpsledning som skal graves ned langs veien. Dersom man velger å grave ned ledningen slik at dette berører enden av Parsellen lang Dr. Natvigs vei, samtykker Kjøper herved til en slik nedgraving, forutsatt at Kjøper får rett (men ikke plikt) til å knytte seg til avløpsledningen på like vilkår som de andre eiendommene rundt Dr. Natvigs vei. For det tilfelle at alle eiendommene som er tilknyttet avløpsledning skal tinglyse rettigheter knyttet til avløpsledningen på sine eiendommer, skal dette også tinglyses på Parsellen.
- (iv) Kjøper står fritt til å gjennomføre eventuelle arealoverføringer til og fra Parsellen og sin egen eiendom.
- (v) Kjøper står fritt til å tinglyse dette punkt 12 på Selgers Eiendom, gnr. 40 bnr. 390 i Asker kommune for å sikre sine rettigheter i forbindelse med ovenstående.

Selger påtar seg intet ansvar knyttet til innsigelser fra offentlige myndigheter eller andre i forbindelse med ovenstående presiseringer. Ovenstående heftelser skal gjelde for enhver tid eier av gnr. 40 bnr. 390 inntil Kjøper samtykker til at den skal slettes.

13. LOVVALG

Denne Avtalen og enhver tvist forbundet med den, er underlagt norsk rett.

Partene vedtar Asker og Bærum tingrett som rett verneting i forbindelse med enhver tvist som oppstår i forbindelse med denne Avtalen.

14. VEDLEGG

- I. Kart hvor Parsellen er tegnet inn
- II. Foto av grensen og grensebeskrivelse
- III. Grunnboksutskrift



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

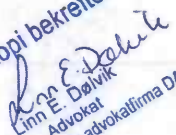
Side 8 av 24

Denne kontrakt består av 7 sider og er utstedt i 2 – to – eksemplarer hvorav Kjøper og Selger får ett hver.

Oslo, den 31. januar 2014


For Selger


For Kjøper

Rett kopi bekreftes

Linn E. Dølvik
Advokat
Ro Sommernes advokatfirma DA

Vedlegg: Servitutt



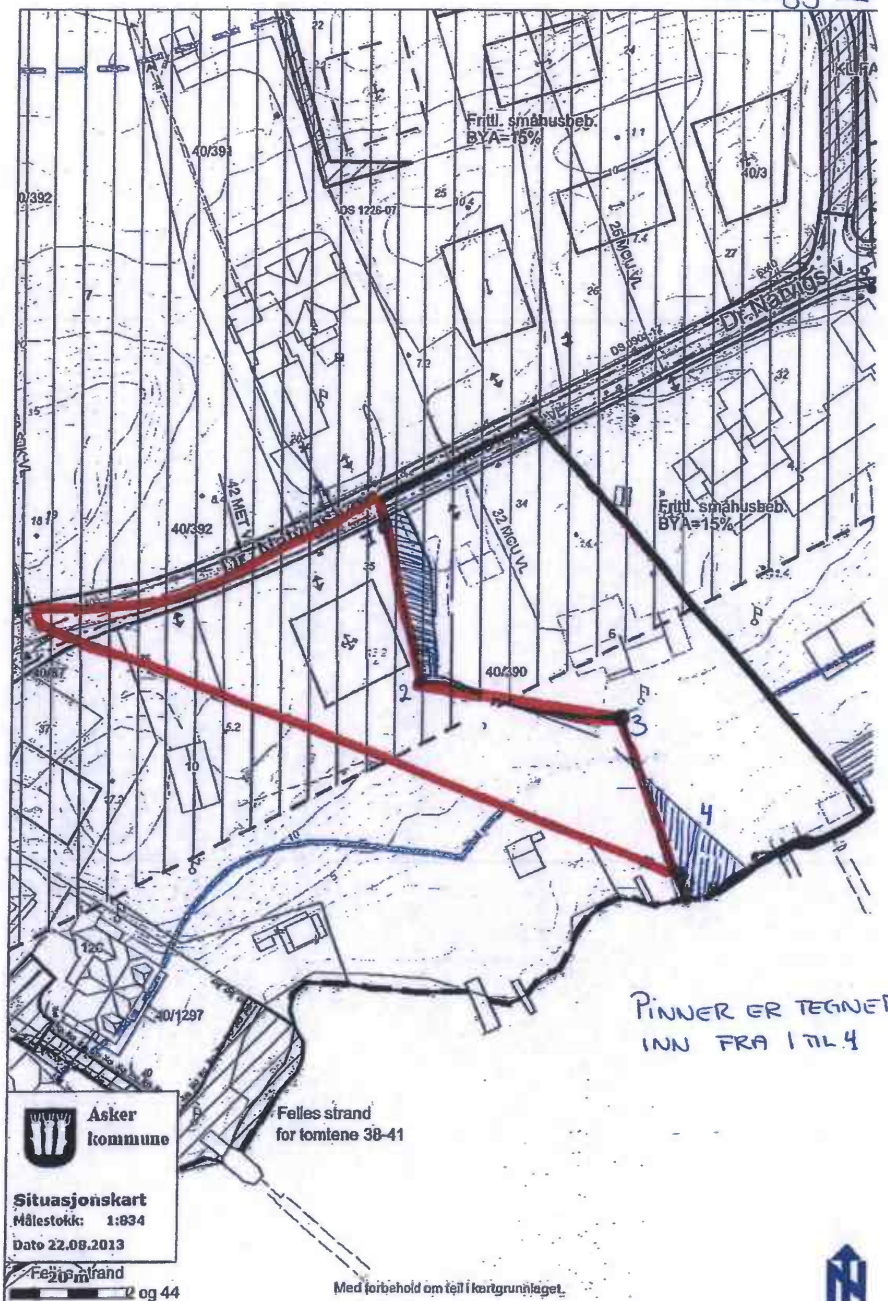
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 9 av 24

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 4
Vedlegg I



<http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn/asker/situasjonskart/AdvancedPrintCompon...> 22.08.2013



88b

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 19.06.96 i henhold til plan og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1 punkt 1.

Asker kommune, teknisk sjef, 4. juli 1996.

Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE DELER AV NORDRE NESØYA, GNR. 40, BNR. 44 M.F.L., NESØYA.

§ 1. Bestemmelsene gjelder innenfor område som vist med regulert grense på plankartet.

Området er regulert til:

- byggeområde for frittliggende boliger
- spesialområde - verneverdig bebyggelse
- offentlig trafikkområde
- fellesområde - kjøreadkomst, parkering, gangadkomst, strand og lekeområde.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områder, kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§2. Område for frittliggende boliger.

- 2.1 Tomtene kan innenfor plangrensen bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m² medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
- 2.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6 m over ferdig planert terreng. Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.
- 2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak.
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 11 av 24

- 2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen.
- 2.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.
- § 3. Byggeområder for boliger.**
- 3.1 Boligbebyggelsen skal oppføres innenfor stiplede rammer som vist på planen.
- 3.2 For annen bebyggelse gjelder prikket byggegrense mot sjøen. Utenfor prikket byggegrense mot sjøen, kan badehus og naust, samt brygger for bading og fortøyning av egne båter vedtas av bygningsrådet. Naust og badehus må ikke overskride 15 m² og må mest mulig underordnes naturpreget i området. Takteking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.
- 3.3 Før bygningsrådet gir tillatelse til oppføring av brygger, skal det innhentes uttalelse fra havnestyret.
- 3.4 Utenfor prikket byggegrense mot sjøen er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel ikke tillatt.
- § 4. Spesialområde for verneverdig bebyggelse.**
- 4.1 Området skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til de regulerte bygningenes historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.
- 4.2 De verneverdige bygninger er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
- 4.3 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø.
- 4.4 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk og detaljering.
- 4.5 før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator.



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 12 av 24

§ 5. Fellesområde - strandareal, lekeplass, gangadkomst.

- 5.1 De respektive tomters tilhørighet til de enkelte områdene fremgår av plankartet.
- 5.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt som deles fra er sikret hjemmel til ideell del av det felles område.
- 5.3 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.
- 5.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering er ikke tillatt.

§6. Fellesbestemmelser.

- 6.1 Før tomtene 9, 19 og 76 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet. Denne skal fastlegge bygningens plassering, herunder høydeplassering og utforming tilpasset fremtidig terreng og tilhørende uteanlegg.
- 6.2 Før støyutsatt område, særskilt avmerket på plankartet og boliger innenfor flystøysone II kan tillates bebyggelse, må det dokumenteres at de krav som er stilt om maks. tillatt utendørs og innendørs støynivå i Miljøverndepartementets rundskriv R-8/79 kan etterkommes.
- 6.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, samt byggegrenser mot vei skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

Reguleringssjefen i Asker, den 5. desember 1990.

Helge Johnsen.

Rettet reguleringssjefen i Asker, den 01.09.92.
Rettet reguleringssjefen i Asker, den 07.09.92.
Rettet reguleringssjefen i Asker, den 09.12.93.
Rettet Asker bygningsråd 25.01.94.



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 13 av 24

VEDLEGG II

Grenseforklaring med bilder og beskrivelser:

- 1) Ca 2 meter ut fra eksisterende parkeringsplass til lite tre (pinne 1) (Bilde 1)
- 2) Fra lite tre (pinne 1), rett linje som skjærer veggen på liten bod. (Bilde 2)
- 3) Fra pinne 2 utsatt ved liten bod (Bilde 3) trekkes en rett linje (ca parallelt med muren - bilde 4) til pinne 3 som vist på bilde 5 rett nedenfor terrassen ved bebyggelsen på gjenværende del av gnr 40 bnr 390.
- 4) Rett linje fra pinne 3 nedenfor terrassen til pinne 4 nede ved sjøen. Begge pinner er vist på bildet (Bilde 6)
- 5) Bilde av pinne 4 ved stranden (Bilde 7)

Vedlegg: Servitutt



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 14 av 24



KH

BN

BILDE I

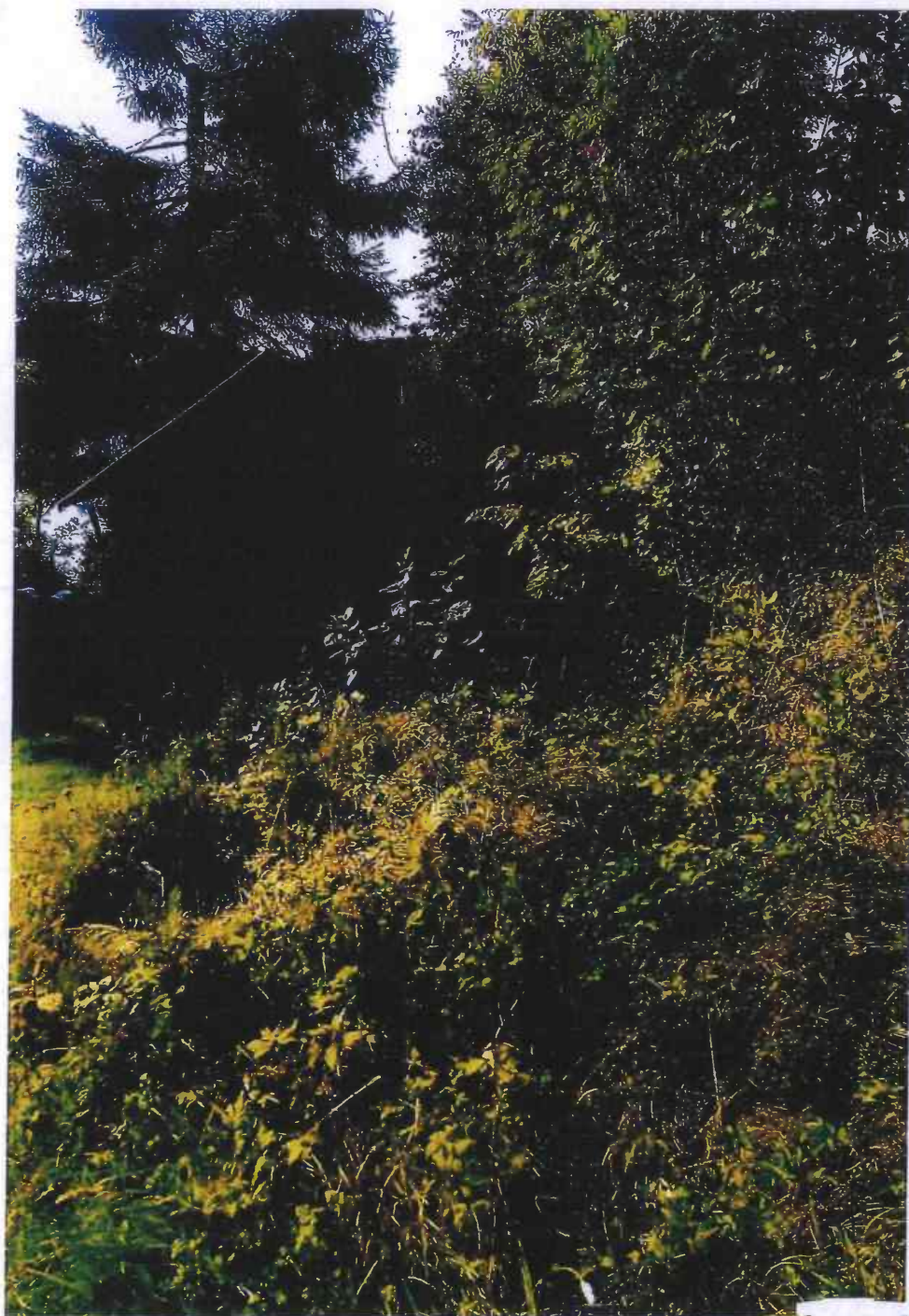
Vedlegg: Servitutt



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 15 av 24



18 11

BILDE 2

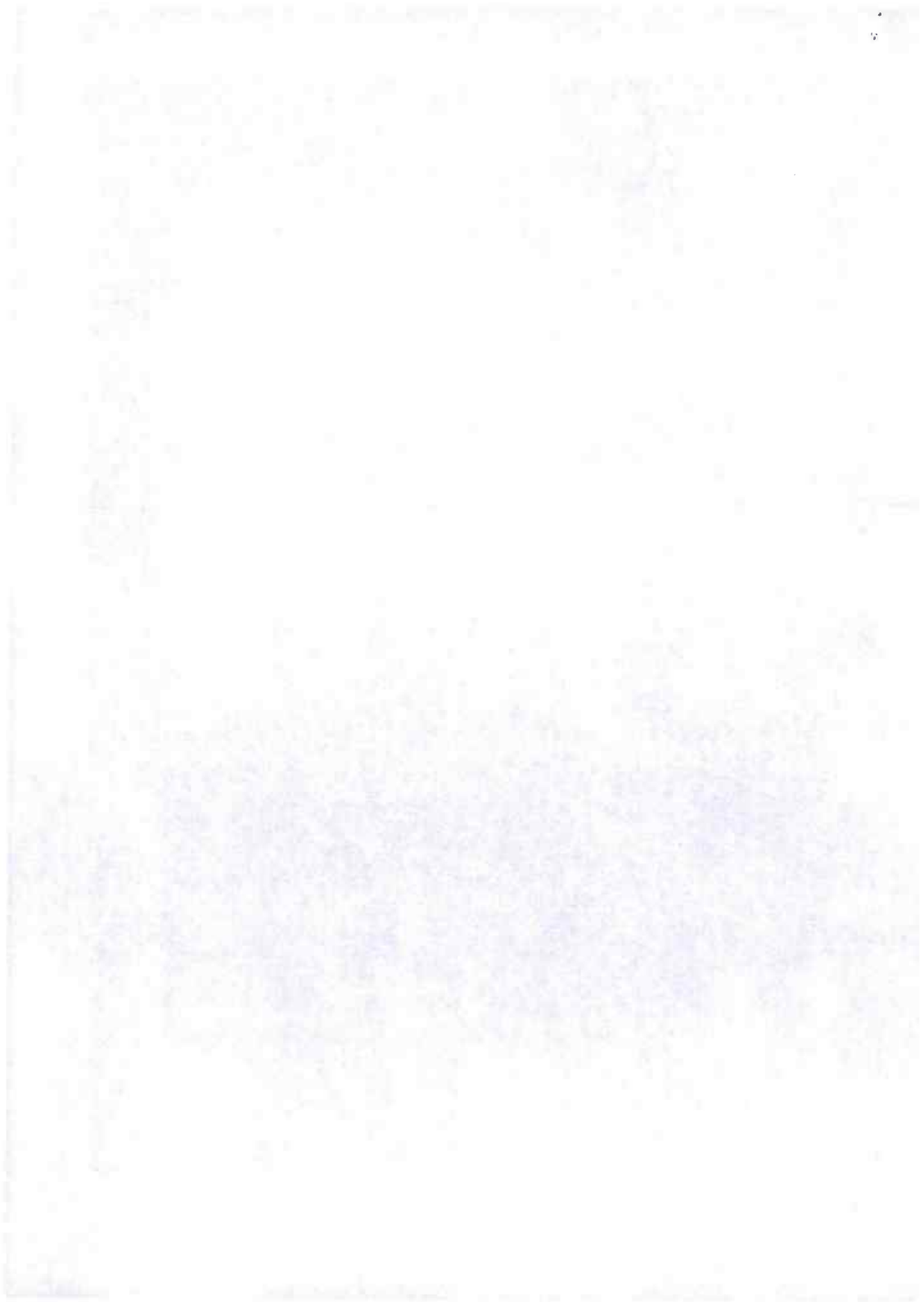
Vedlegg: Servitutt



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 16 av 24



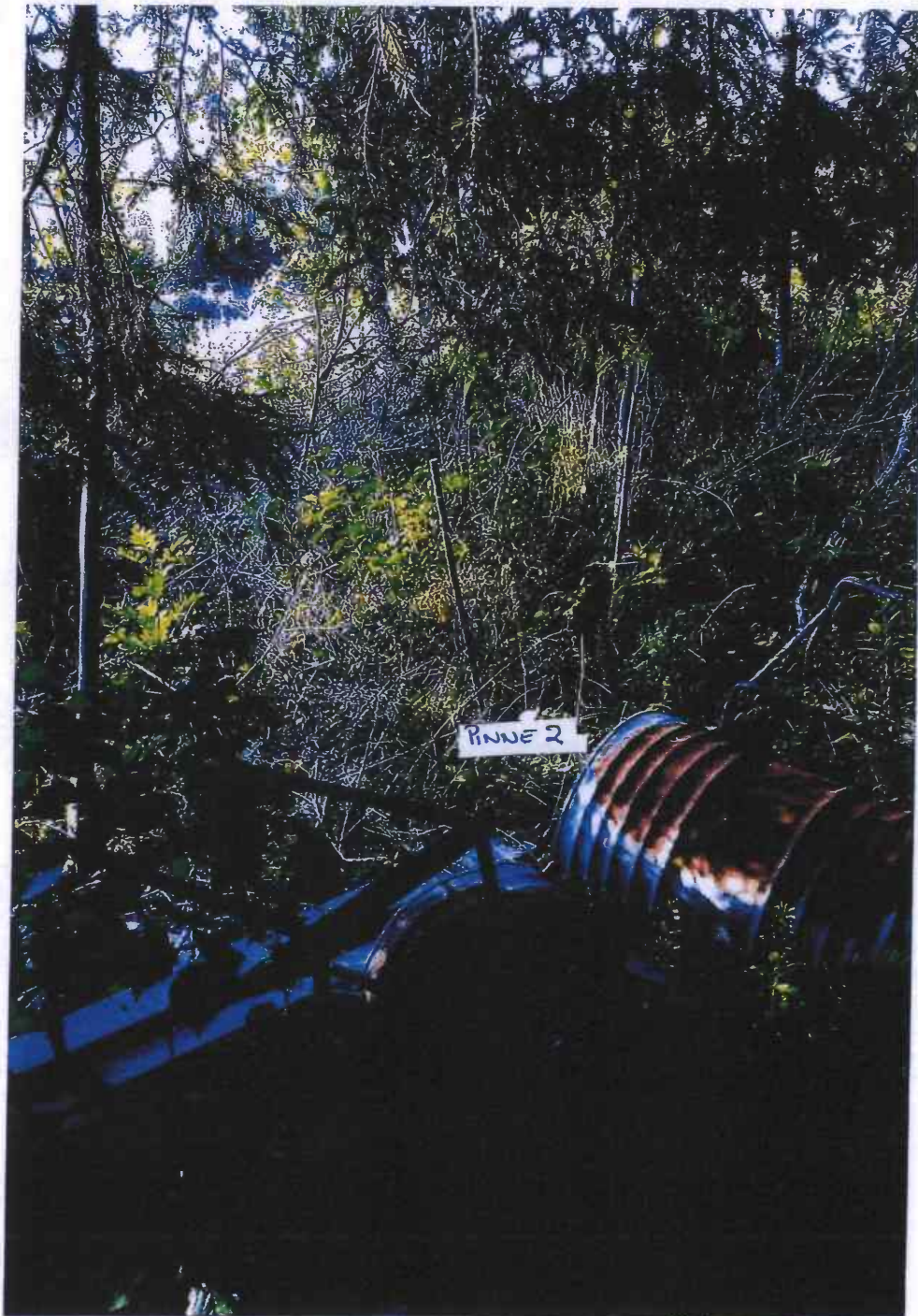
Vedlegg: Servitutt



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 17 av 24



BILDE 3

Vedlegg: Servitutt



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 18 av 24



RA 11 BILDE 4

Vedlegg: Servitutt



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 19 av 24



[Handwritten signature] BILDE=5

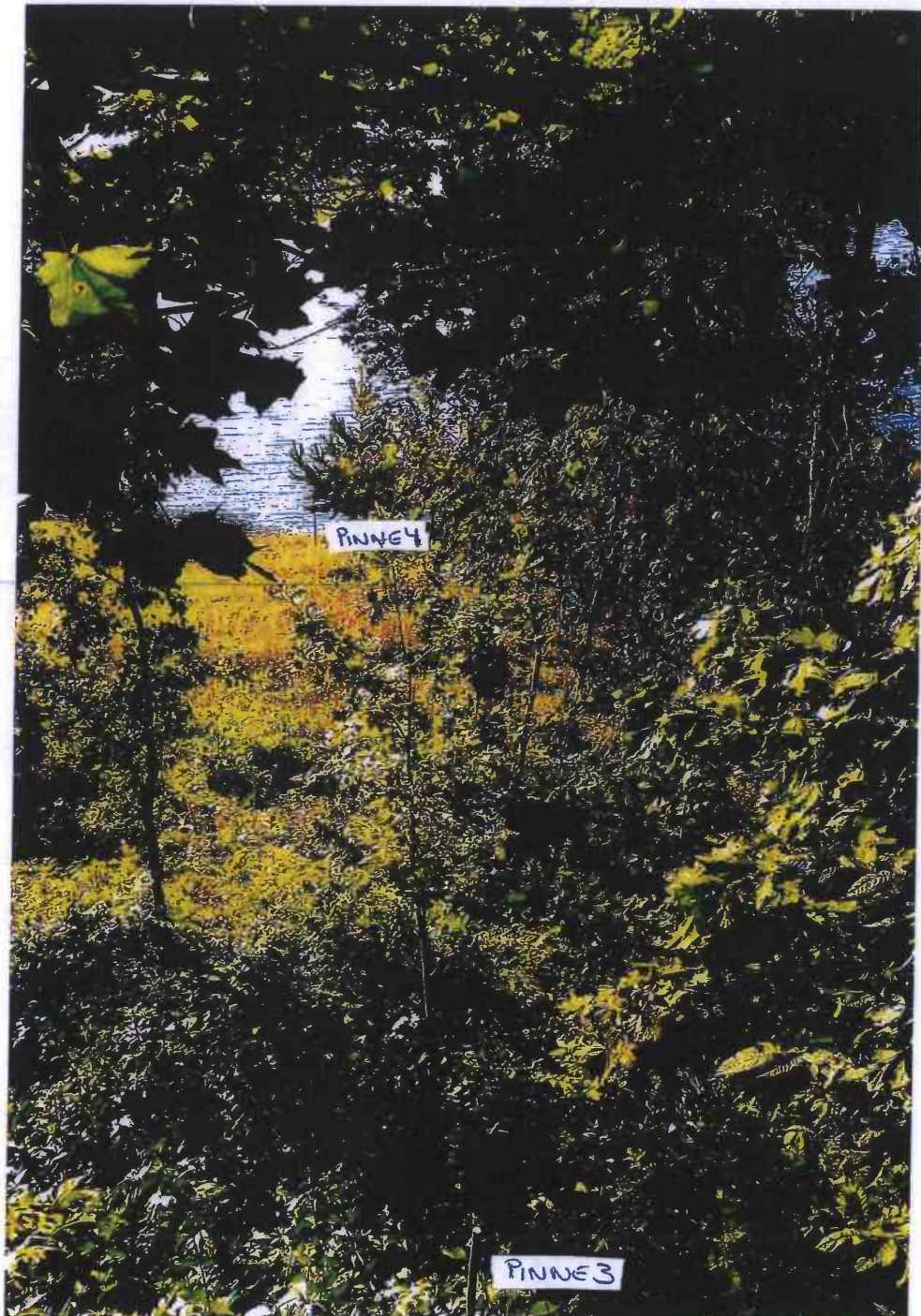
Vedlegg: Servitutt



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 20 av 24



RR H BILDE 6

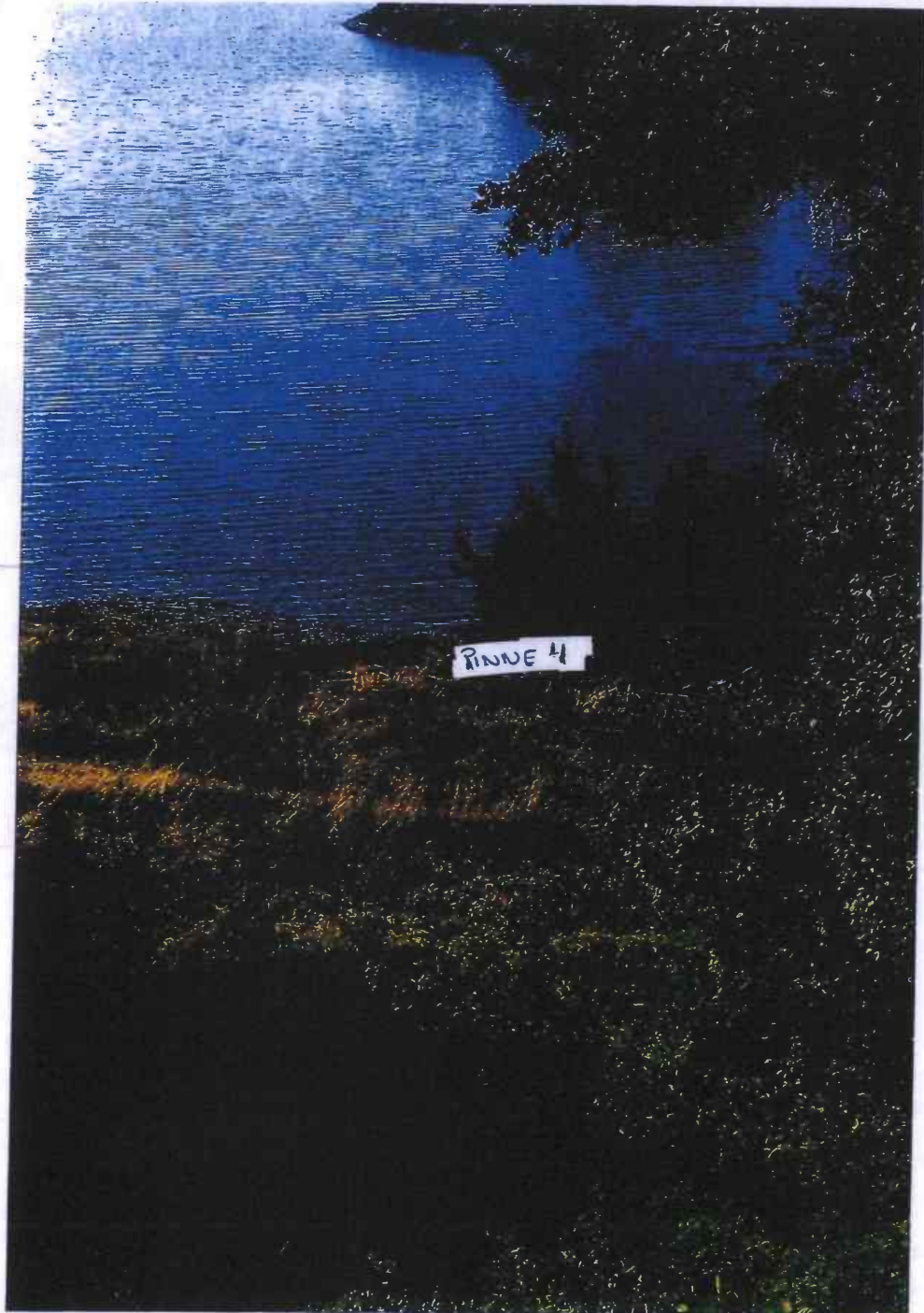
Vedlegg: Servitutt



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 21 av 24



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

BUDE 7



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 22 av 24

EVRY | infotorg |

Utskriftsdato: 31.01.2014 08:43:57
Brukernavn: AFC0019

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: Norsk Eiendomsinformasjon as

UBEKR. UTSKRIFT - SKJERM

Ubekreftet utskrift - skjerm

Person

Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
SUNDVOR	REIDAR ANDREAS		59	M	Bosatt	05.12.1954
Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert		
Postens adresse	DR. NATVIGS VEI 6	1397	NESØYA	08.03.2006		
DirektMedia AS	DR. NATVIGS VEI 6	1397	NESØYA	07.08.2006		

Du har søkt på: Knr.: 0220 Gnr.: 40 Bnr.: 390 Fnr.: Snr.:
Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr.: 29.01.2014

HJEMMELOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

17.01.1991 1236

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 2 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
Navn: SUNDVOR REIDAR ANDREAS
F.NR: 05125438727
Adresse:PENGEHEFTELSE
20.12.1956 11085ERKLÆRING/AVTALE
BROAVGIFT KR 30 PR ÅR
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

19.05.1993 10152

OBLIGASJON
Beløp: 1 600 000 NOK
Pantlaver: NORDEA BANK NORGE ASA
ORG.NR: 911044110

15.12.1993 30324

OBLIGASJON
Beløp: 240 000 NOK
Pantlaver: NORDEA BANK NORGE ASA
ORG.NR: 911044110

28.11.2002 34813

PANTEDOKUMENT
Beløp: 400 000 NOK
Pantlaver: NORDEA BANK NORGE ASA
ORG.NR: 911044110

31.01.2003 2826

PANTEDOKUMENT
Beløp: 175 000 NOK
Pantlaver: NORDEA BANK NORGE ASA
ORG.NR: 911044110

03.02.2005 3040

PANTEDOKUMENT
Beløp: 5 000 000 NOK
Pantlaver: STOREBRAND BANK AS

17.02.2006 140013

PANTEDOKUMENT

Utskrift fra infotorg.no EVRY Side 1 av 2

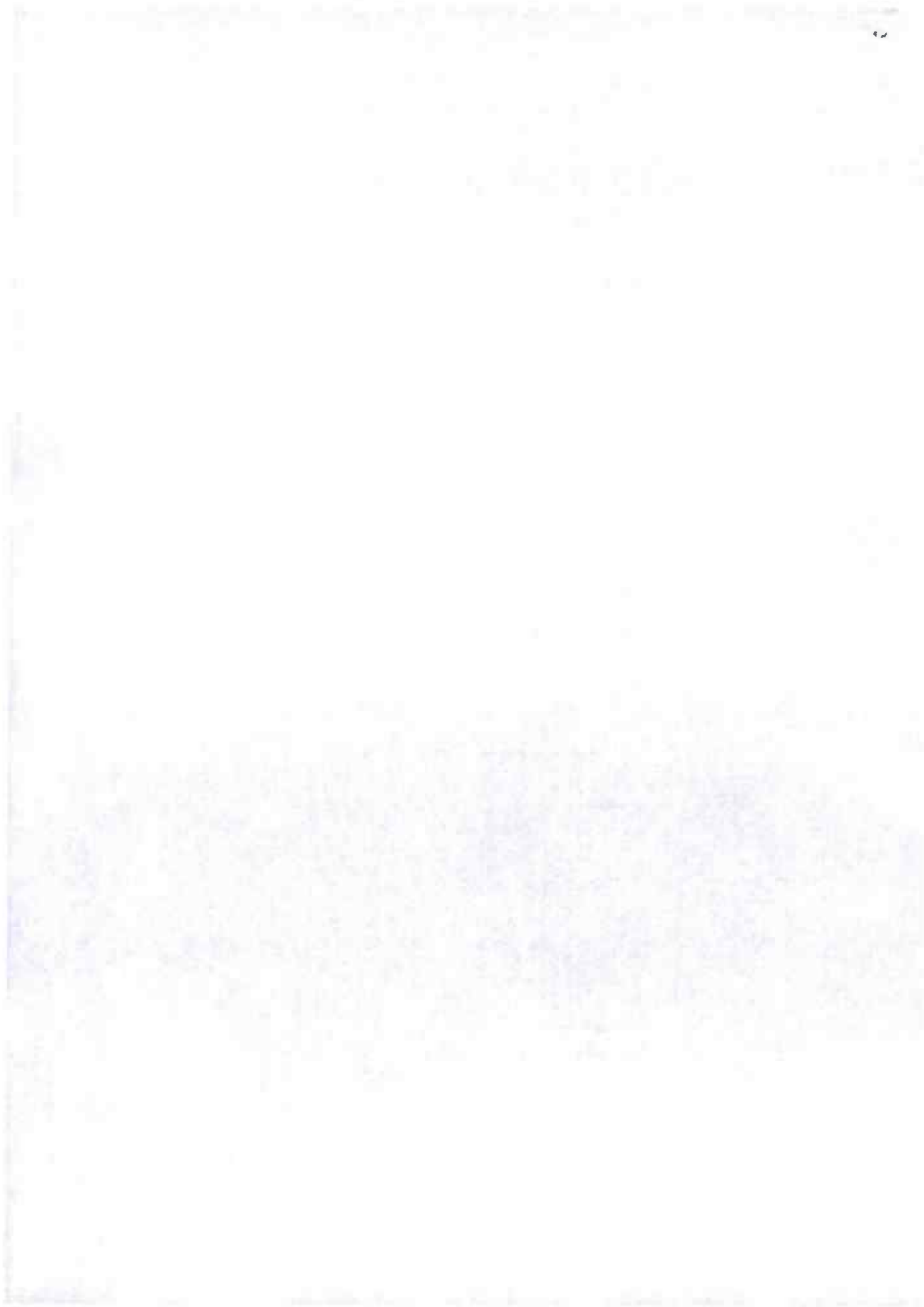
Vedlegg: Servitutt



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1063807/200
Uthentet 2024-06-26 10:11

Side 23 av 24





25.02.2009 136471

Beløp: 1 000 000 NOK
Panthaver: NORDEA BANK NORGE ASA
ORG.NR: 911044110

PANTEDOKUMENT
Beløp: 1 300 000 NOK
Panthaver: NORDEA BANK NORGE ASA
ORG.NR: 911044110

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG
EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING
FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET /
AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER
HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN
FESTEKONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:
29.05.1946 1999

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

29.05.1946 2000

BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser

06.04.1954 3107

BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser

20.12.1956 11085

BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA
17.12.1945 3140

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: 0220/40/3//

Stempelmrk. Kr. 83 —
Kassert den 29 MAI 1946
S k i l t e. DAB. NR. 1999/18
AVSKRIFT. ASKER OG BÆRUM

338

Underskrevne banksjef G. G. Skatteboe erkjenner herved å ha solgt, likesom jeg herved i henhold til kjøpekontrakt av 27. august 1936 skjøter og overdrar til herr gårdbruker Anders Sundbye tomt nr. 8, gr.nr. 40 br.nr. 390, som ifølge kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 4/6, dgbf.17/12-1945 inneholder 5.100 kvm. og har erholt en skyld av 6 øre i Asker, for den mellom oss omforenede kjøpesum stor kr. 8.160.- uttusen ethundre og seksti o/loo kroner - som er betalt kontant.

Kjøperen er gjort bekjendt med de klausuler som hefter på eiendommen. Der må således ikke drives utskjænkning av øl, vin eller anlegges forlystelsesetablissement, fabrikk eller annen bedrift, der ved støi, larm eller lukt medfører ubehageligheter for naboene. I handelen medfølger ikke andel i den særlige fiske- rett eller fiskedynger, som er tillagt selgerens eiendom.

Tomten må inngjærdes og ikke deles. Heller ikke må der utskilles dele av denne.

Videre er kjøperen gjort bekjendt med at andel i broen over Grønsund ved skjønn er fastsatt til kr. 100.- pr. tomt en gang for alle, og for bruk av broen inntil videre kr.30.- pr. kalenderår, regnet fra den tid tomten bebygges. Kjøperen deltar i vedlikehold av veien efter nærmere fordeling.

Ennvidere er kjøperen gjort bekjendt med at veien fra dampskibsbryggen på br.nr. 11 er privat, og at adkomst herfra over denne ikke er inkludert i salget av tomten. Kjøperen har derfor ikke rett til bruk av denne vei. Adkomsten til tomten landverts blir således kun den planlagte vei frem til grensen av direktør Schlytters eiendom og videre frem til Drammensveien. Kjøper og selger er enige om at veien ikke skal utlegges til almindelig bruk før samtlige de som er interessert i bruk av veien har utredet sin andel i opparbeidelsen av denne og vedtatt å delta i dens vedlikehold. Veien er således inntil videre privat og skal utad ikke betraktes som vei bestemt for almindelig færdsel.

Ovennevnte eiendom gr.nr.40 br.nr.390 skal således følge herr gårdbruker Anders Sundbye og arvinger, og jeg blir for salget hans hjemmelsmann efter loven.

O s l o, den 1. desember 1945.

G. G. Skatteboe

Til vitterlighet: Vi bekrefter herved at G.G.Skatteboe har underskrevet nærværende skjøte i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.
S. Ottesen (sign.)
M. Trosterud (sign.)

Stampsmerk. kr. 80 - O.sakfører, bms 339
Kassert den 29 MAI 1946
DAGB. NR. 2000/19
AVSKRIFT, ASKER OG BÆRUM
S k j ø t e. B. Olsen

Underskrevne gårdbruker Anders Sundbye, født den 11/1-1868, erkjenner herved å ha solgt, likesom jeg herved i henhold til kjøpekontrakt av 5. april 1944 skjøter og overdrar til min datter fru Ruth Elisabeth Lauritzen, født den 18/12-1898, tomt nr. 8, gr.nr. 40 br.nr. 390, som ifølge kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 4/6, dgbf. 17/12-1945 inneholder 5.100 kvm. og har erholdt en skyld av 6 øre i Asker, for den mellom oss omforenede kjøpesum stor kr. 5000,00 femtusen og 0/100 kroner - som er betalt kontant.

Kjøperen er gjort bekjent med de klausuler som hefter på eiendommen. Der må således ikke drives utskjænkning av øl, vin eller anlegges forlystelsesetablissement, fabrikk eller annen bedrift, der ved støi, larm eller lukt medfører ubehageligheter for naboene. I handelen medfører ikke andel i den særlige fiskerett eller fiskedynger, som er tillagt selgerens eiendom.

Tomten må inngjerdes og ikke deles. Heller ikke må der utskilles dele av denne.

Videre er kjøperen gjort bekjent med at andel i broen over Grønsund ved skjønn er fastsatt til kr. 100.- pr. tomt en gang for alle, og for bruk av broen inntil videre kr. 30,- pr. kalenderår, regnet fra den tid tomten bebygges. Kjøperen deltar i vedlikehold av veien efter nærmere fordeling.

Ennvidere er kjøperen gjort bekjent med at veien fra dampskibsbryggen på br.nr. 11 er privat, og at adkomst herfra over denne ikke er inkludert i salget av tomten. Kjøperen har derfor ikke rett til bruk av denne vei. Adkomst til tomten landverts blir således kun den planlagte vei fram til grensen av direktør Schlytters eiendom og videre fram til Drammensveien. Kjøper og selger er enig om at veien ikke skal utlegges til almindelig bruk for samtlige de som er interessert i bruk av veien har utredet sin andel i opparbeidelsen av denne og vedtatt å delta i dens vedlikehold. Veien er således inntil videre privat og skal utad ikke betraktes som vei bestemt for almindelig ferdsel.

Oslo, den 15. januar 1946.

A. Sundbye

Jeg bekrefter herved at Anders Sundbye har underskrevet nærværende skjøte i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.
Oslo, den 15. januar 1946.

Conrad B. Olsen

O.sakfører Conrad B. Olsen



EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS, AVD. TILRETTELEGGING
V/VICTORIA BRØNN
POSTBOKS 385 SENTRUM
0102 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3420240087
Vår referanse: 3520441/24361077
Bestilling: C3 2024-06-26 (3) 87

Dato
26.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
887563	200	29.9.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	40	390	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/887563/200
Uthentet 2024-06-26 10:12

Side 1 av 1

Vedrørende felles vann- og eller avløpsanlegg



Rett kopi bekreftes

13

Undertegnede som er deleier i privat felles vann- og eller avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på/i...Dr. Natvigs vei 6.....
samtykker i at nedenstående erklæring kan tinglyses på min eiendom gnr 40..., bnr 390..

Undertegnede som eier av gnr. 40, bnr...390...i Asker er sameier i felles vann og avløpsanlegg på/i ...Dr. Natvigs vei 6.....samtykker i at anlegget kan legges over min eiendom.

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som han anlagt det og de som senere er tilknyttet. Senere tilknytning kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameierne.

Et flertall av sameiere til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedring fordeles med like store deler på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/lekkasje kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andelseierne slik det er angitt ovenfor.

Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom. Jeg samtykker i at inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettelse slik den var før inngrepet.

Jeg forplikter meg til videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av ledningsanlegget. Slik bebyggelse skal ha en avstand til ledningene på minst 3 meter.

Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke av Asker kommune, teknisk etat.

Asker, ^{20/16}..... Asker,.....

Eier av gnr 40, bnr 390 Eier av gnr....., bnr.....

Underskrift ^{Zeider Selmer}..... Underskrift.....

Blokkbokstaver ^{Peter Sivnor}..... Blokkbokstaver.....

Personnummer ^{051254 38727}..... Personnummer.....



Doknr: 887563 Tinglyst: 29.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS, AVD. TILRETTELEGGING
V/VICTORIA BRØNN
POSTBOKS 385 SENTRUM
0102 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3420240087
Vår referanse: 3520435/24361047
Bestilling: C3 2024-06-26 (3) 76

Dato
26.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3107	100	6.4.1954	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	40	390	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbokført som nr. 3707
den 6/4 1954

191

Stempelmerker kr. 130,-
påsat originaldokumentet og kassert
den 6/4 - 1954
av *[Signature]*

--S k j ø t e .--

Undertegnede, Ruth Elisabeth Lauritzsen
f. den 18/12-1898, erklærer herved å ha solgt likesom jeg
herved skjøter og overdrar til Nils Lofstad f.
min eiendom

gnr. 40 bnr. 390 av skyld 6 øre i Asker.

Kjøpesummen, kr. 12.750,-, er avgjort på
omforenet måte.

Eiendommen er solgt med de samme rettigheter
og forpliktelser hvormed jeg selv har eied de, idet kjøperen
er gjort oppmerksom på de klausuler som hviler på eiendommen.

Det må saledes ikke drives utskjenking av
øl, vin eller anlegges forlystelsesetablissement, fabrikk eller
annen bedrift, som ved støy, larm eller lukt medfører ubehage-
ligheter for naboene. I handelen medfølger ikke andel i den
særlige fiskerett eller fiskedynger, som er tillagt hovedbølet
som eiendommen er utskilt fra.

Tomten må inngjerdes og ikke deles. Heller
ikke må det utskilles deler av denne.

Videre er kjøperen gjort bekjent med at an-
del i broen over Grønsund ved skjønn er fastsatt til kr. 100,-
pr. tomt en gang for alle, og for bruk kr. 30,- pr. kalenderår
regnet fra den tid tomten bebygges. Kjøperen deltar i vedlike-
hold av veien etter nærmere fordeling.

Kjøperen har ikke rett til å bruke veien
fra dampskibsbryggen på bnr. 11 idet dette er privat vei.

Oslo, den 29. mars 1954

Ruth Lauritzsen (s.)
.....

Det attesteres at ovenstående skjøte er
undertegnet av Ruth Elisabeth Lauritzsen i mitt nærvær og at
hun er over 21 år.

D. u. s.

Tor Lauritzsen (s.)
.....
o.r.sakfører



Som gift med Ruth Elisabeth Lauritzsen samtykker
jeg i ovenstående skjøtning.

D. u. s.

H. E. Lauritzsen (s.)
.....

Til vitterligheit:

...Tor Lauritzsen (s.)
.....
o.r.sakfører

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 390	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	102 Odden
Veiadresse:	Dr. Natvigs vei 6, gatenr 1197	Valgkrets:	1 Nesøya
	1397 Nesøya	Kirkesogn:	1070201 Holmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 8	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.12.1945	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 046,9 kvm	Skyld:	0,06		
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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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.

Vedlegg: Matrikkelkart - og rapport

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 390 i 3203 ASKER kommune

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/390	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	03.02.2022	Avgiver	3203/40/390	-67,1
	Matrikkelført:	15.02.2022	Berørt	3203/40/1853	0,0
			Mottaker	3203/40/1862	67,2
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/390	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.06.2015	Avgiver	3203/40/87	-1 501,5
	Matrikkelført:	25.06.2015	Berørt	3203/40/390	0,0
			Berørt	3203/40/1853	0,0
			Mottaker	3203/40/1862	1 501,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.02.2015	Avgiver	3203/40/390	-184,9
	Matrikkelført:	09.02.2015	Berørt	0220/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/40/13	0,0
			Berørt	3203/40/87	0,0
			Berørt	3203/40/391	0,0
			Berørt	3203/40/392	0,0
			Mottaker	3203/40/1853	184,8
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	19.08.2014	Avgiver	3203/40/390	-1 817,3
	Matrikkelført:	25.08.2014	Berørt	0220/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	3203/40/87	1 817,3
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	19.08.2014	Avgiver	3203/40/87	-18,9
	Matrikkelført:	25.08.2014	Mottaker	3203/40/390	18,9
Skylddeling	Forretning:	17.12.1945	Avgiver	3203/40/3	-5 099,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/390	5 099,7

Vedlegg: Matrikkelkart - og rapport

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 390 i 3203 ASKER kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dr. Natvigs vei 6	Bolig	642,5	Kjøkken	11	8	10

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	440,3	Rammetillatelse:	11.03.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	723,5	Igangset.till.:	04.05.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Gass, Varmepumpe, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	14.08.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	723,5	Midl. brukstil.:	16.06.2023
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301033598			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			416,0		416,0				
H01	1		307,5		307,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	16,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.09.2019
Energikilde:		BRA annet:	14,5	Ferdigattest:	10.02.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	14,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300762901			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,5	14,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Naust båthus sjøbu

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:	05.12.2007
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.12.2007
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.12.2007
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23113430			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Vedlegg: Matrikkelkart - og rapport

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 390 i 3203 ASKER kommune

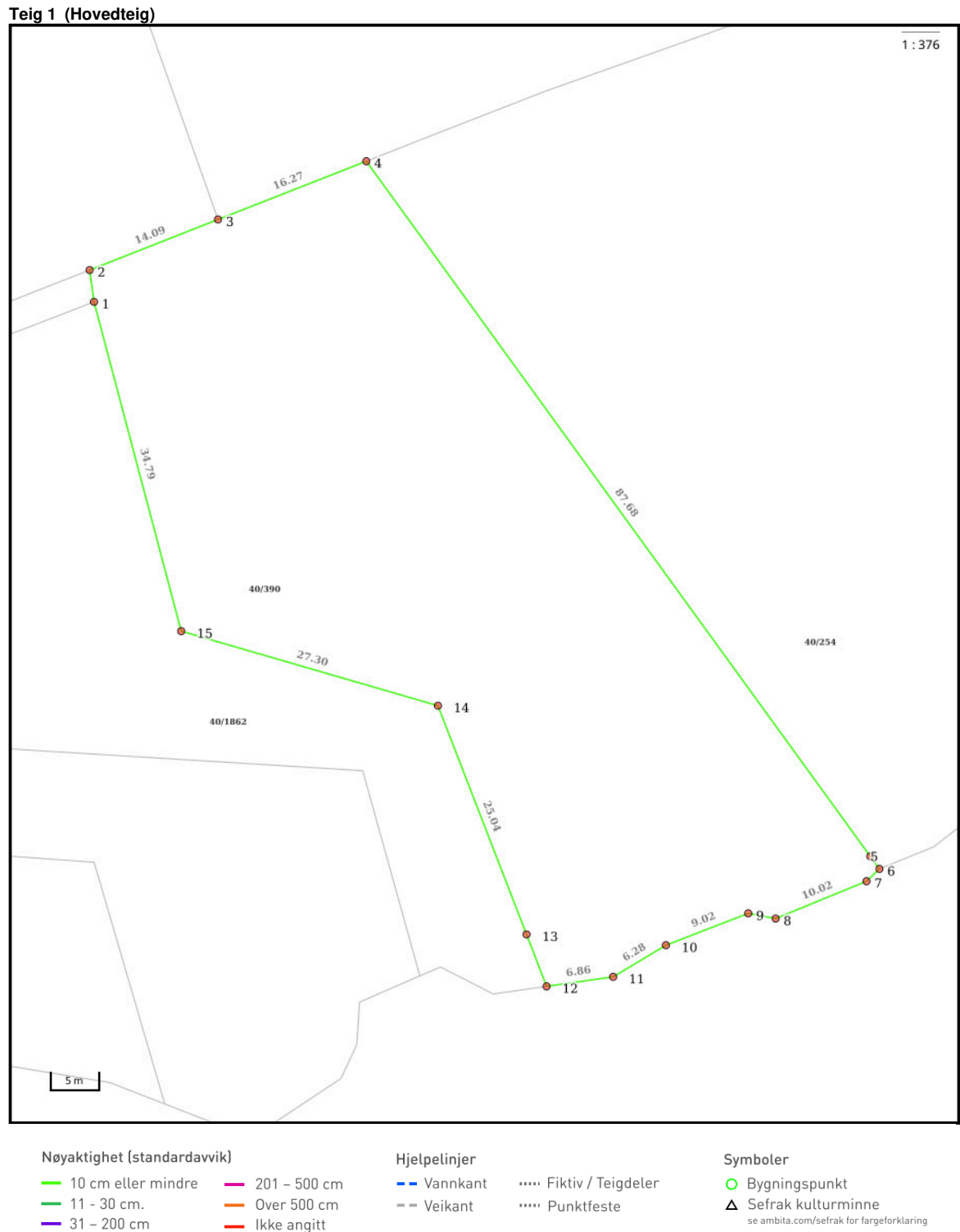
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Matrikkelkart - og rapport

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 390 i 3203 ASKER kommune



Vedlegg: Matrikkelkart - og rappport

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 390 i 3203 ASKER kommune

Areal og koordinater

Areal: 3 046,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

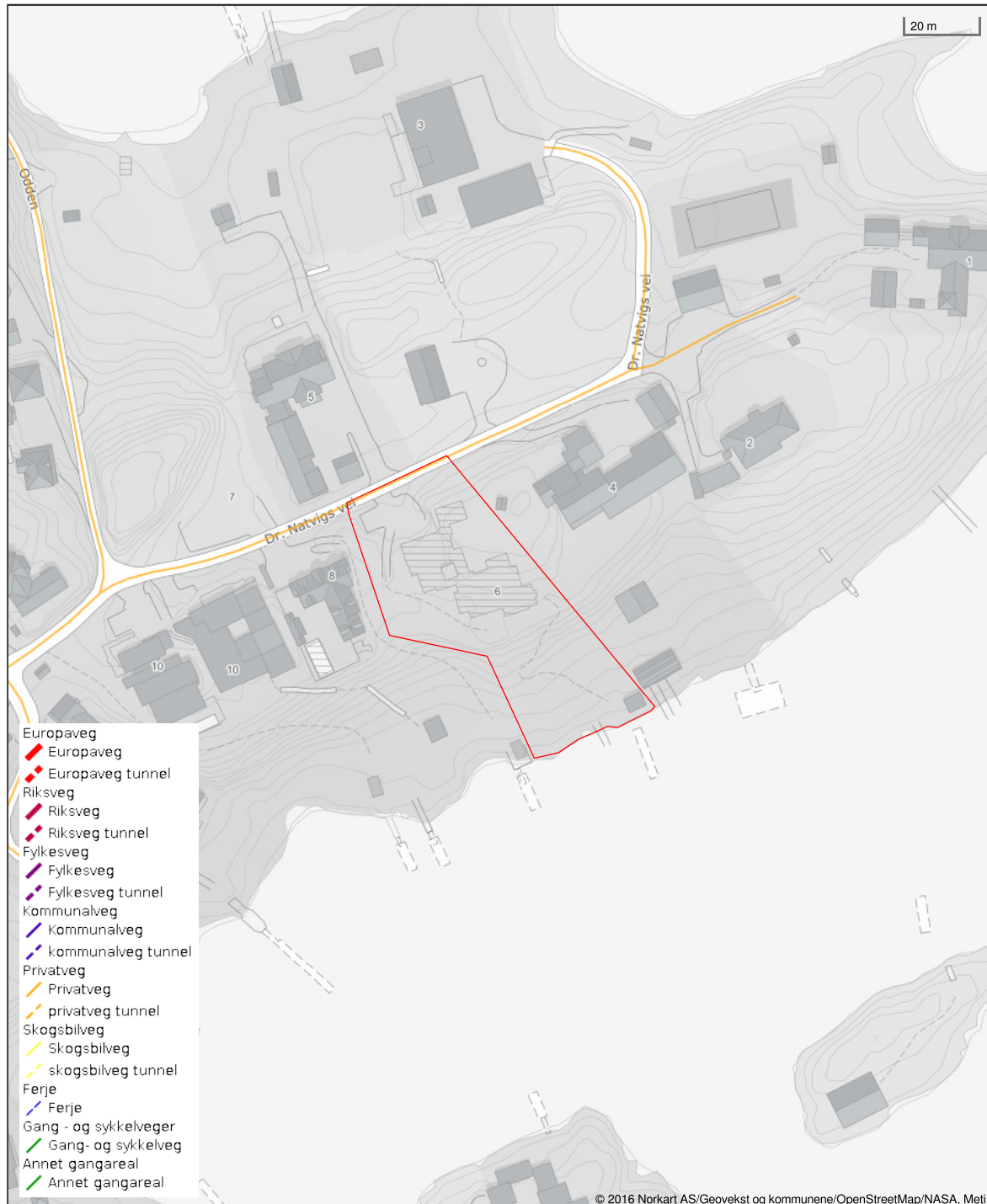
Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 079,98	585 617,62	3,28m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 639 083,17	585 616,87	14,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 089,50	585 629,46	16,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Rør
4	6 639 096,80	585 644,00	87,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 030,76	585 701,67	1,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
6	6 639 029,56	585 702,71	1,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 028,19	585 701,51	10,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 639 023,56	585 692,62	2,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 639 023,83	585 689,79	9,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 639 019,83	585 681,71	6,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 639 016,13	585 676,64	6,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 639 014,55	585 669,96	5,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 639 019,64	585 667,44	25,04m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 639 042,08	585 656,32	27,30m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 639 047,29	585 629,52	34,79m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

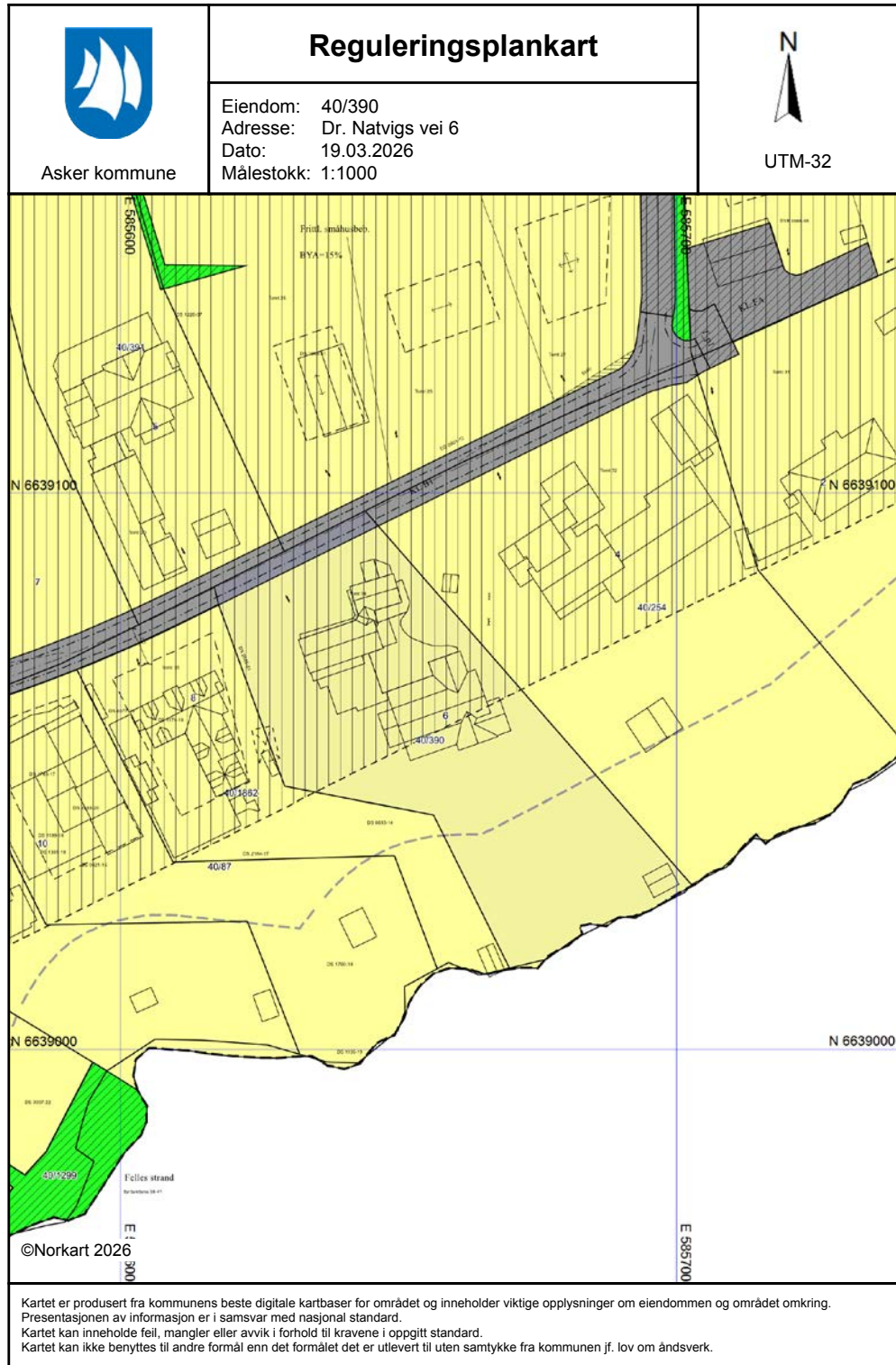
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/390//



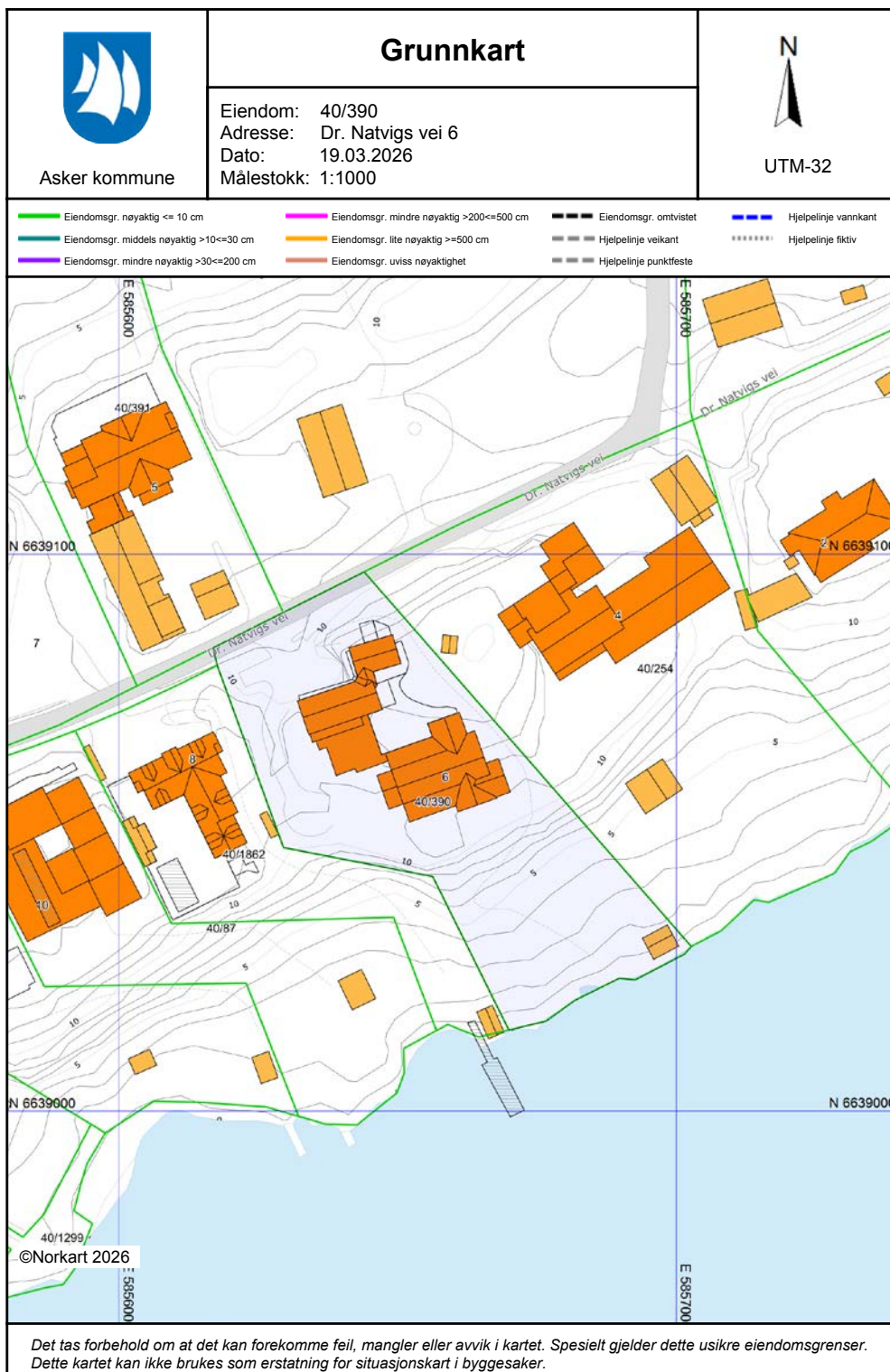
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

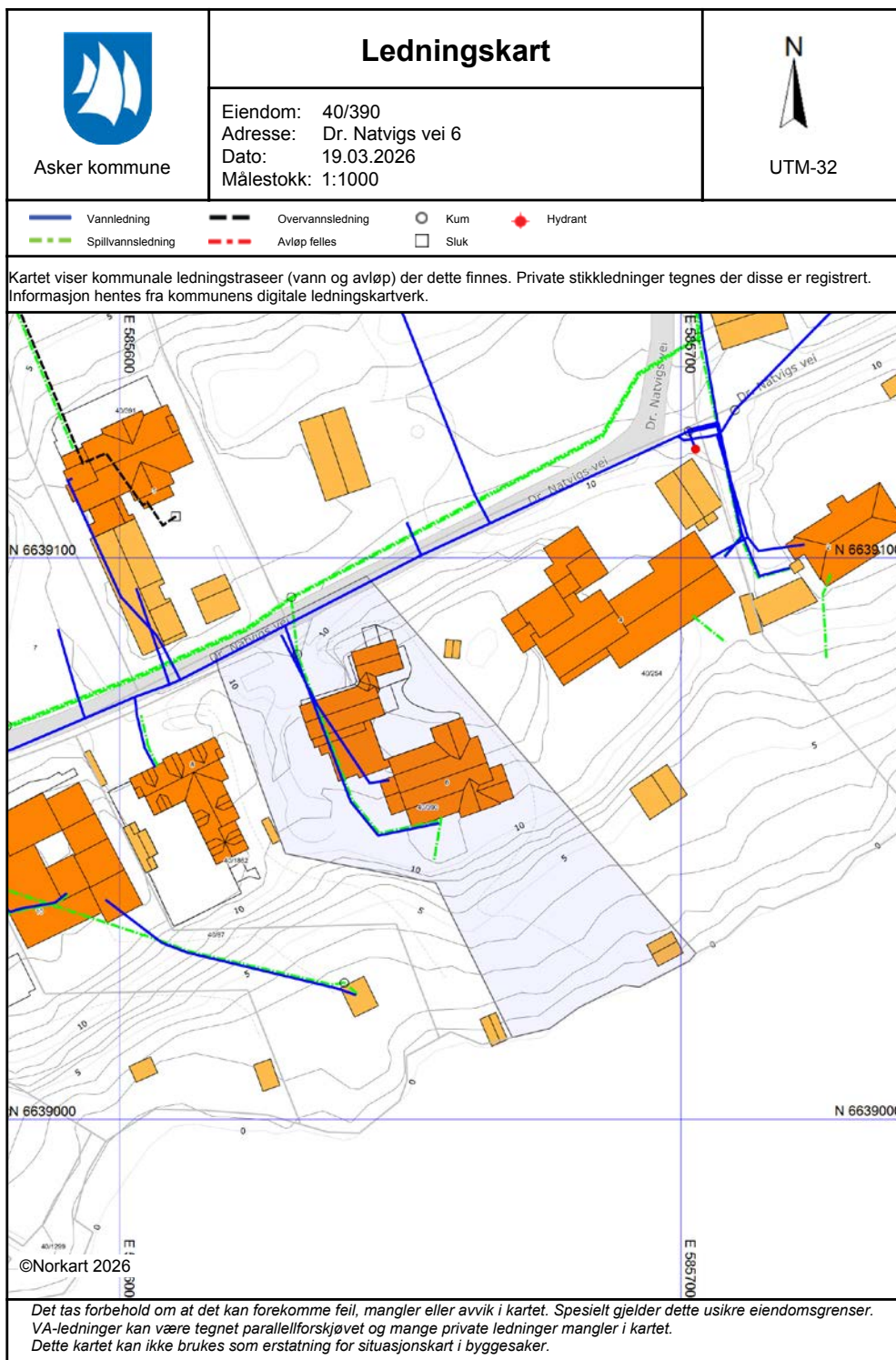
Vedlegg: Reguleringsplankart



Vedlegg: Reguleringsplankart

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Strandlinje sjø
	Avkjørsel
	Regulert mønretrning
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør





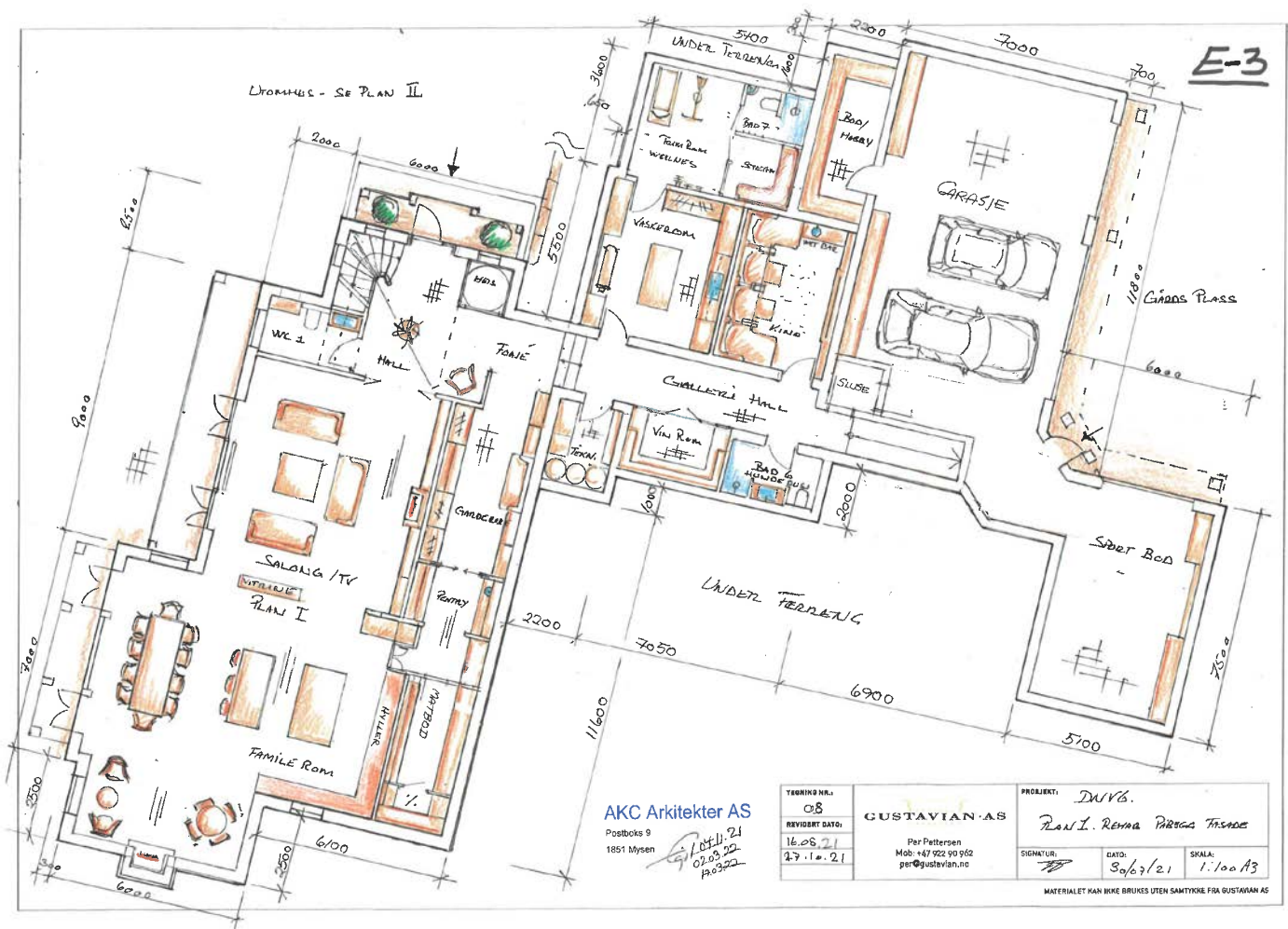
Vedlegg: Tegninger



Vedlegg: Tegninger



Vedlegg: Tegninger

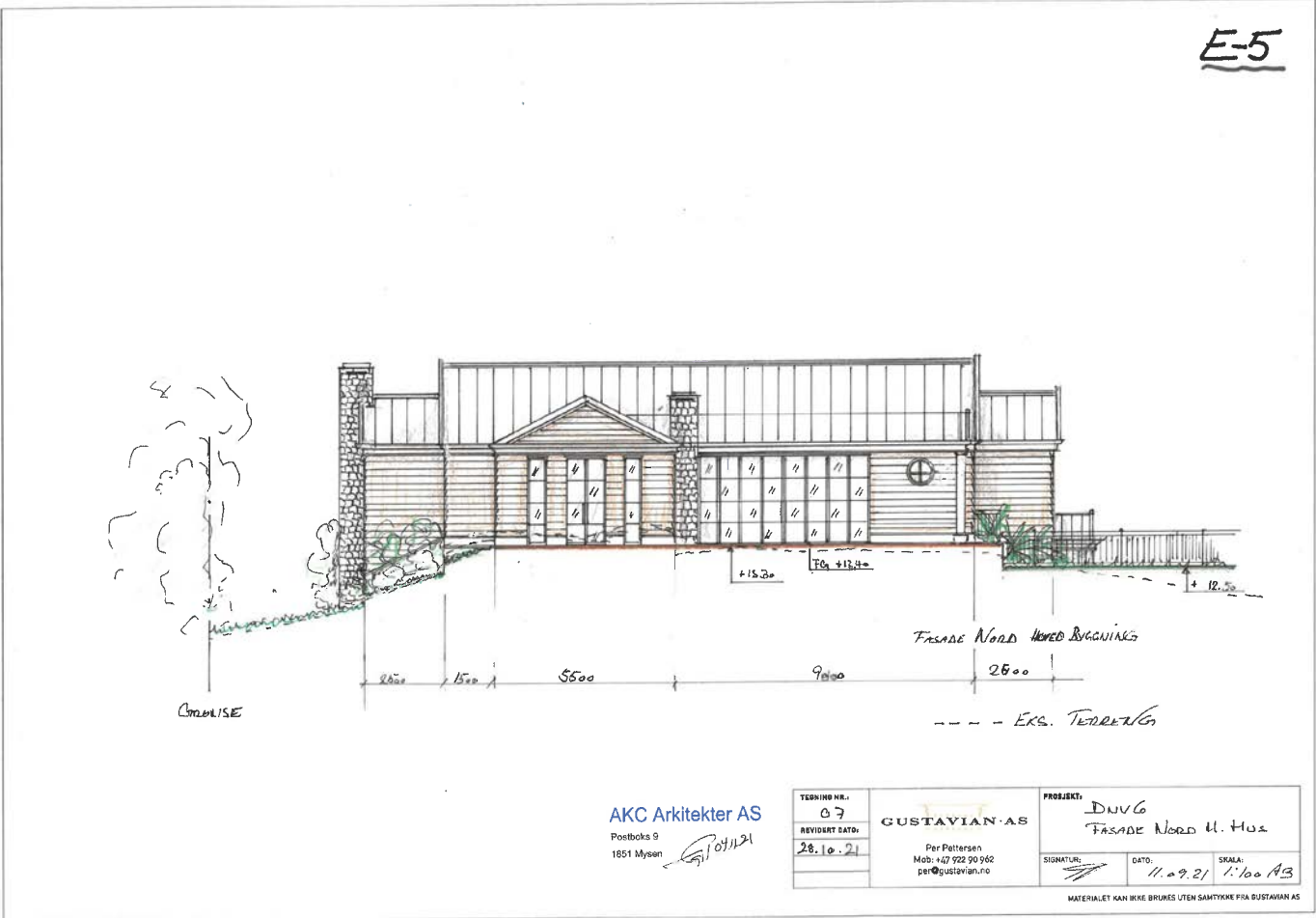


E-4

Architectural elevation drawing of a building facade, labeled E-4. The drawing shows a two-story building with a central entrance, large windows, and a balcony. Elevation markers include +16.3, +17.2, +18.2, +10.3, +10.8, and +9.8. Dimensions include 16000 and 21000. The drawing is signed by AKC Arkitekter AS and includes a table with project details.

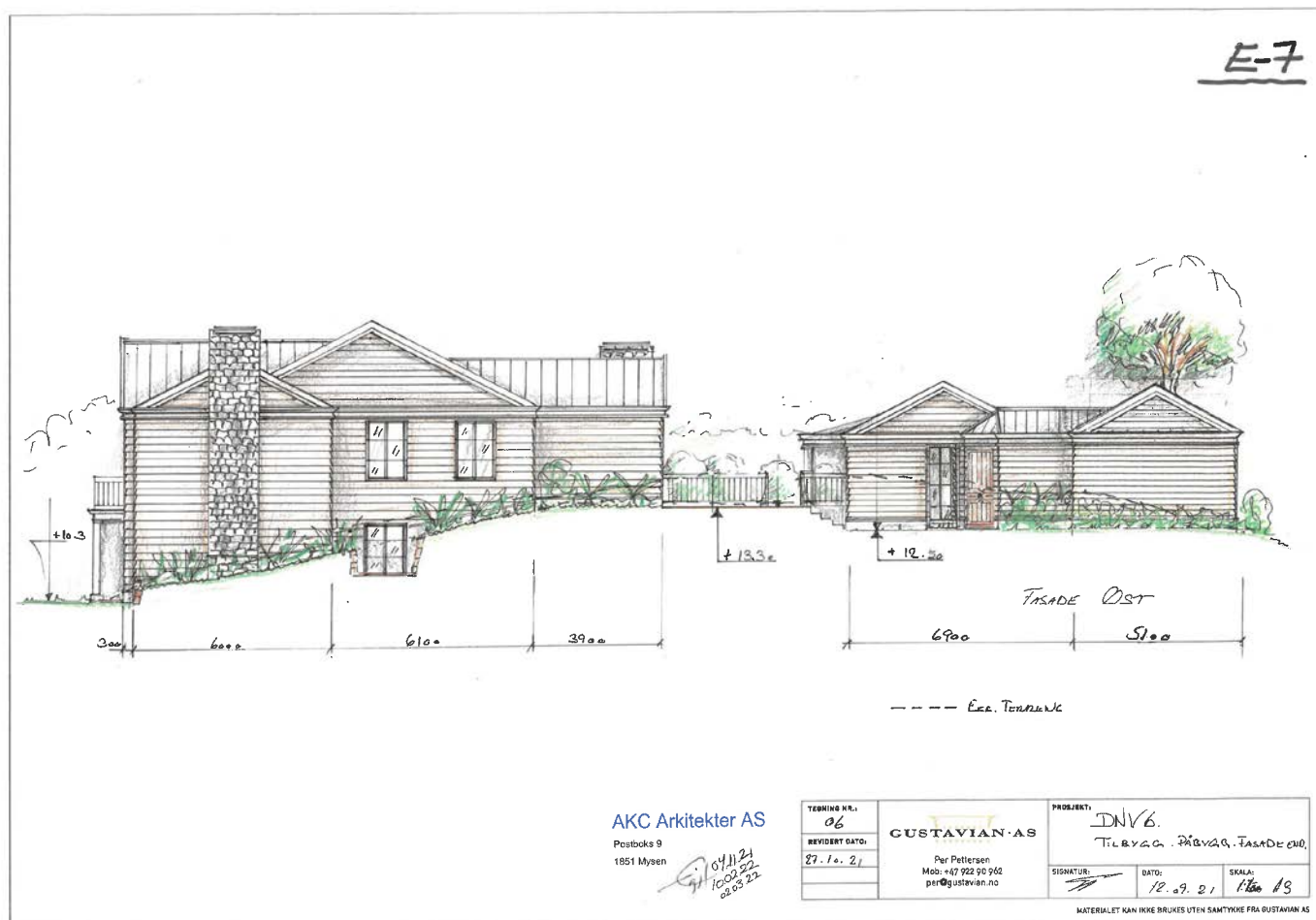
TEGNING NR.: 01	PROSJEKT: DNU.6 vers II FASADE Syd
REVIDERT DATO: 30.07.21	SIGNATUR: Per Pettersen
23.10.21	DATE: 13.07.21
	SKALA: 1:100 AS

MATERIALET KAN BOKSE BRUKES UTEEN SAMTYKKE FRA GUSTAVIAN AS

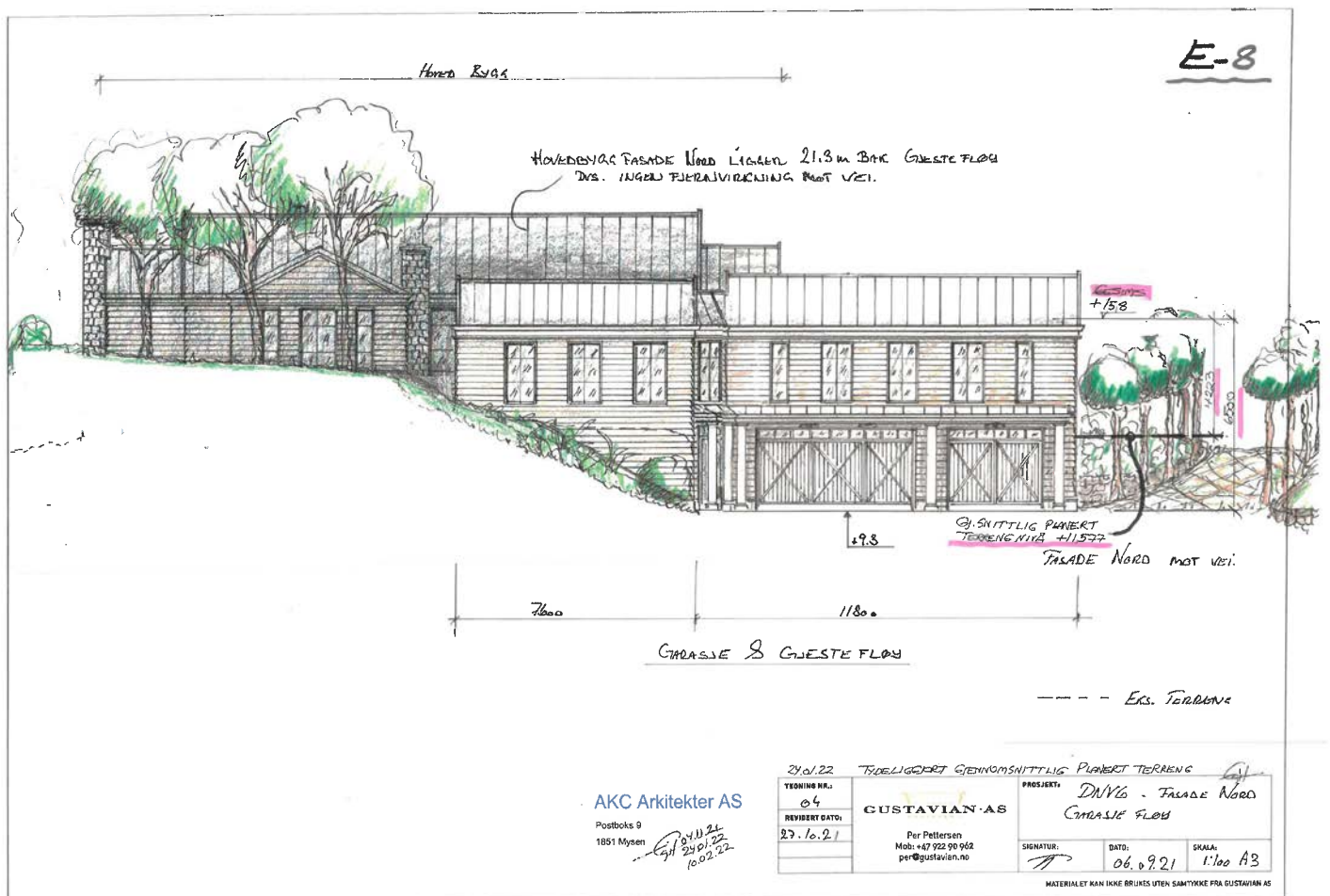




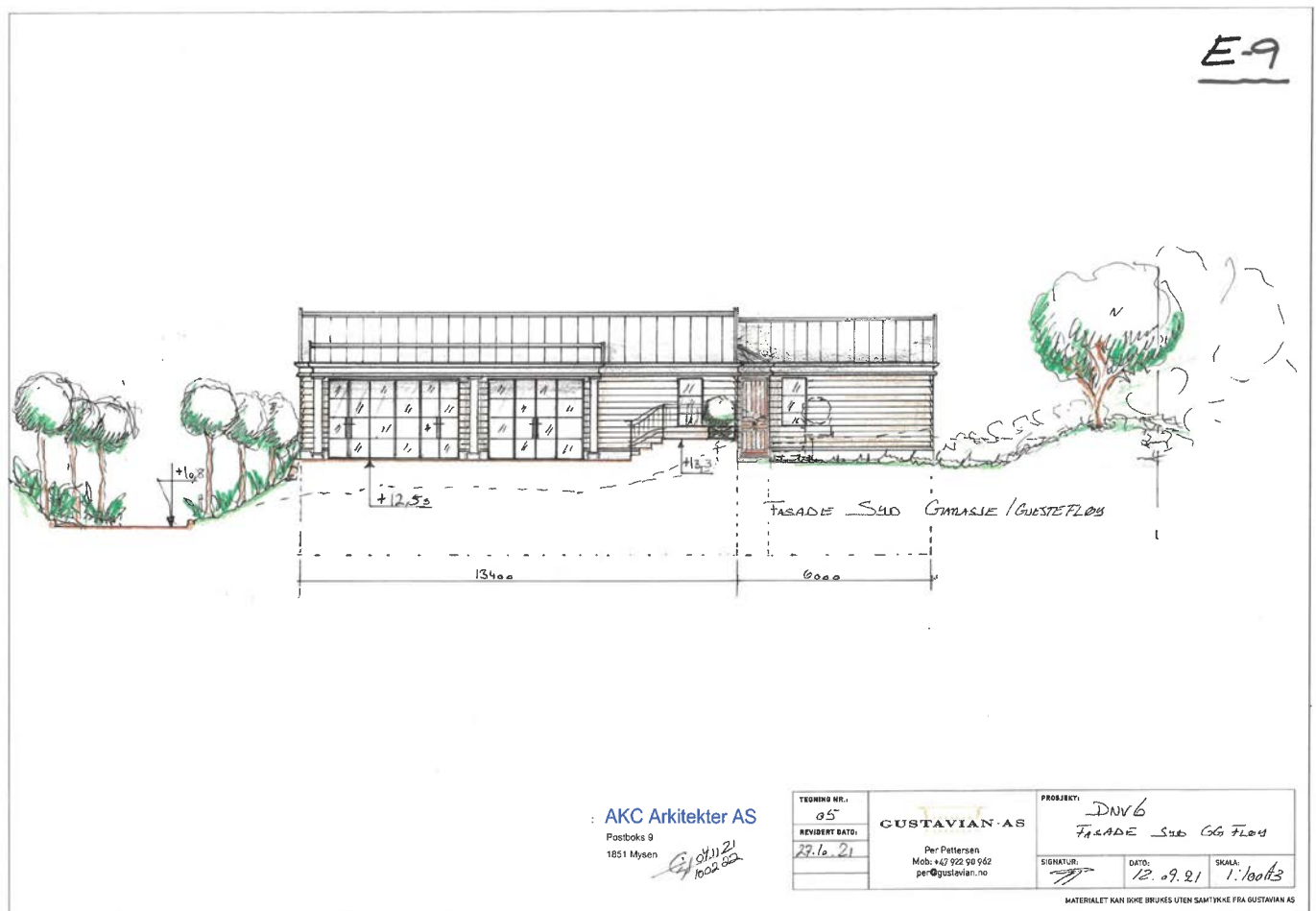
Vedlegg: Tegninger



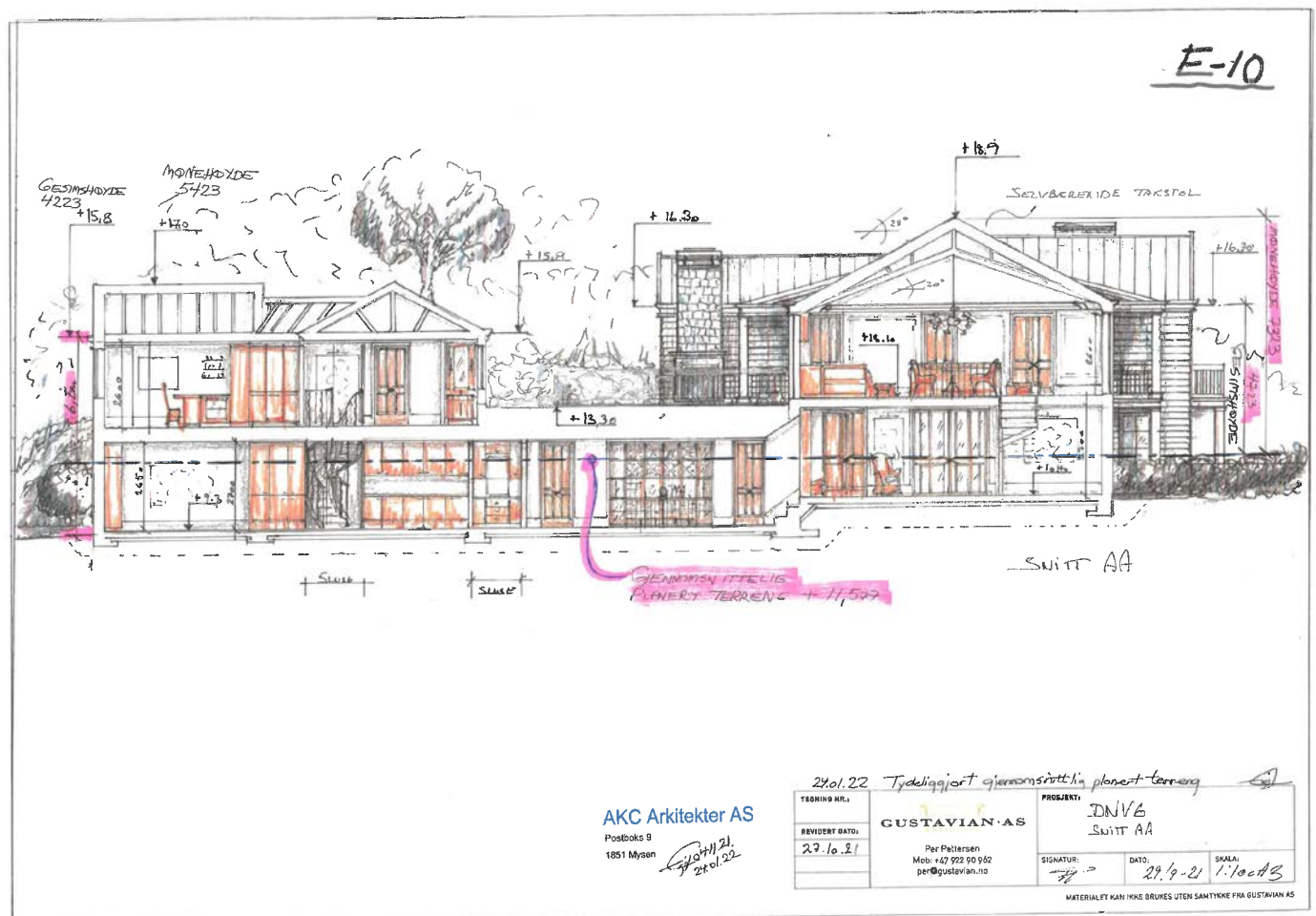
Vedlegg: Tegninger



Vedlegg: Tegninger



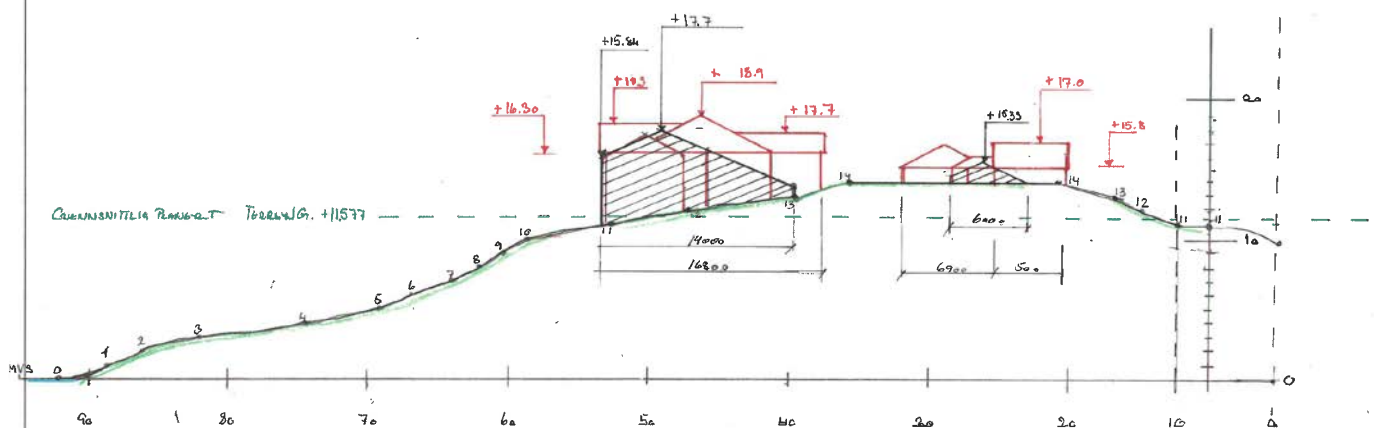
Vedlegg: Tegninger



Vedlegg: Tegninger

E-11

- GRESIMS HØVED BYGNING IFT. GJ. PLANSET TERRENG = 4.723 m MAKS GRENSE 5.5m
- GRESIMS GARDASJE / ØRSTEFLOY IFT. GJ. PLANSET TERRENG = 4.223 m MAKS GRENSE 5.5m
- TILTAKET EQ. I SNITT 1.027M LÅRERNE ENN TILLAT.



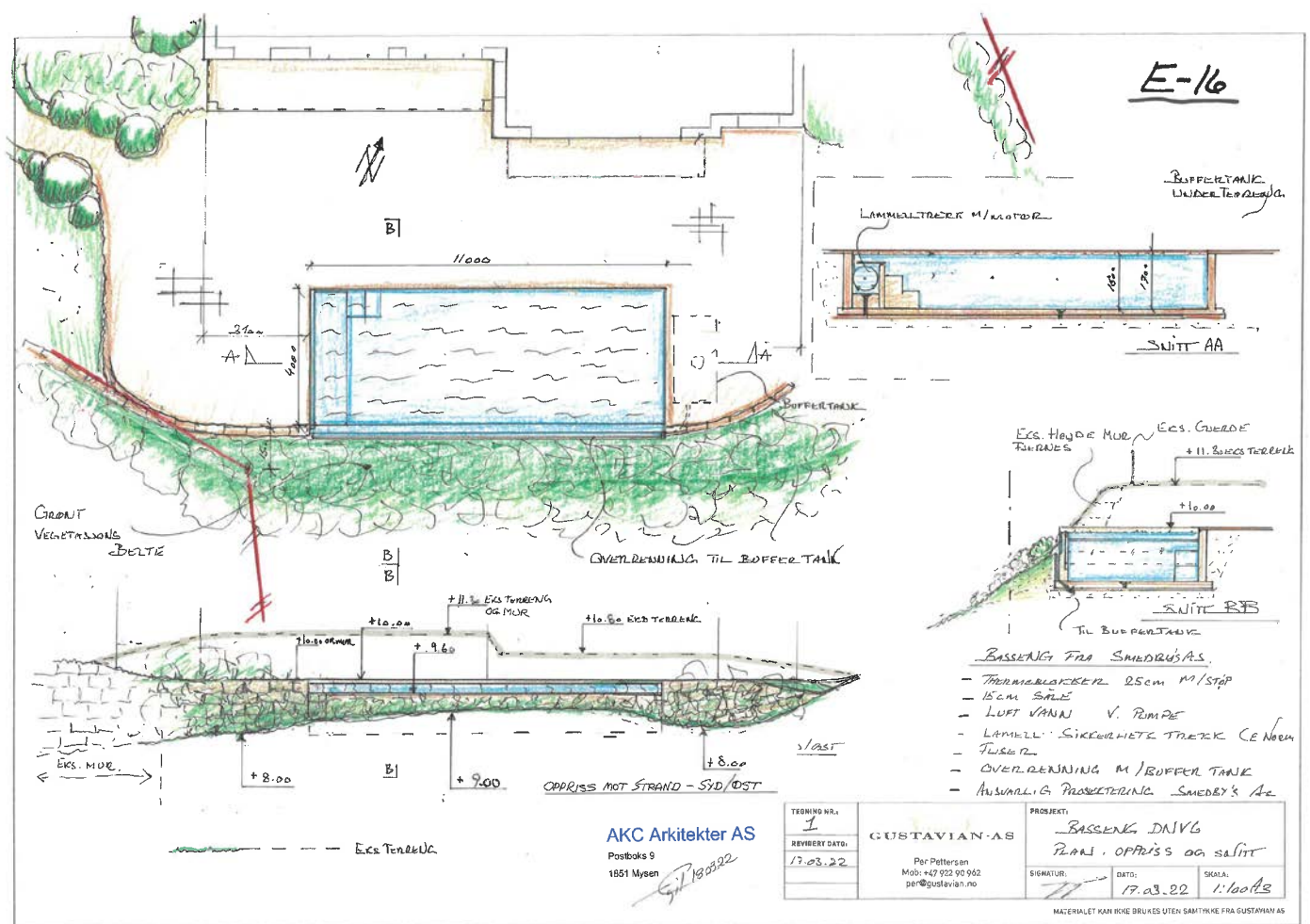
— Gammle BEBYGGELSE
— **NS BEBYGGELSE**

AKK Arkitekter AS
Postboks 9
1851 Mysen

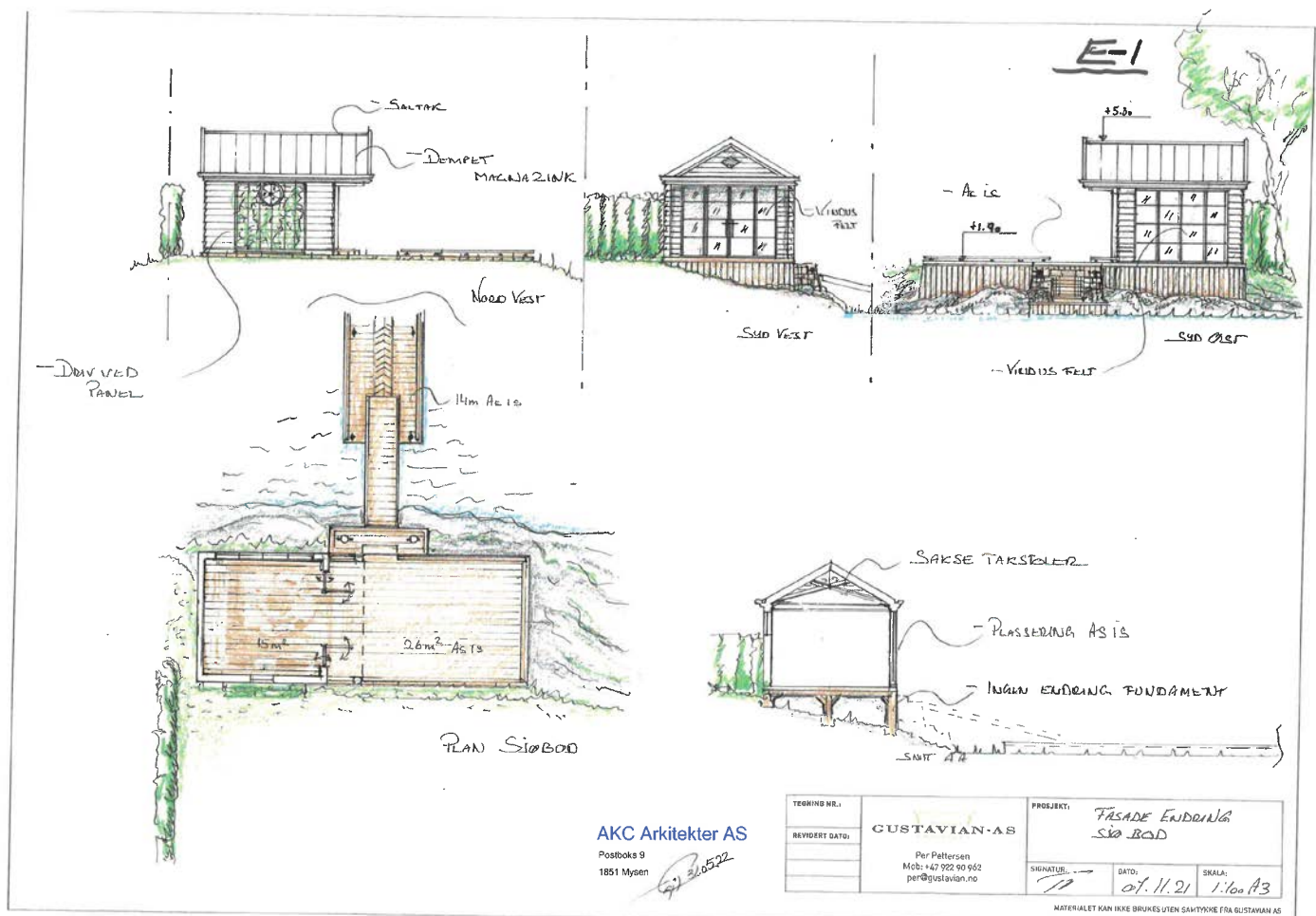
TEGNING NR.:	GUSTAVIAN-AS	PROSJEKT:	DN V6
REVIDERT DATO:	Per Pettersen Mob: +47 922 90 962 pe@gustavian.no	LENGDE PROFIL ØST - Mot NARØ -	
		SIGNATUR:	25.11.21
		SKALA:	1:250 A3

MATERIALET KAN VIDE BRUKES UTEN SANTYKKE FRA GUSTAVIAN AS

Vedlegg: Tegninger



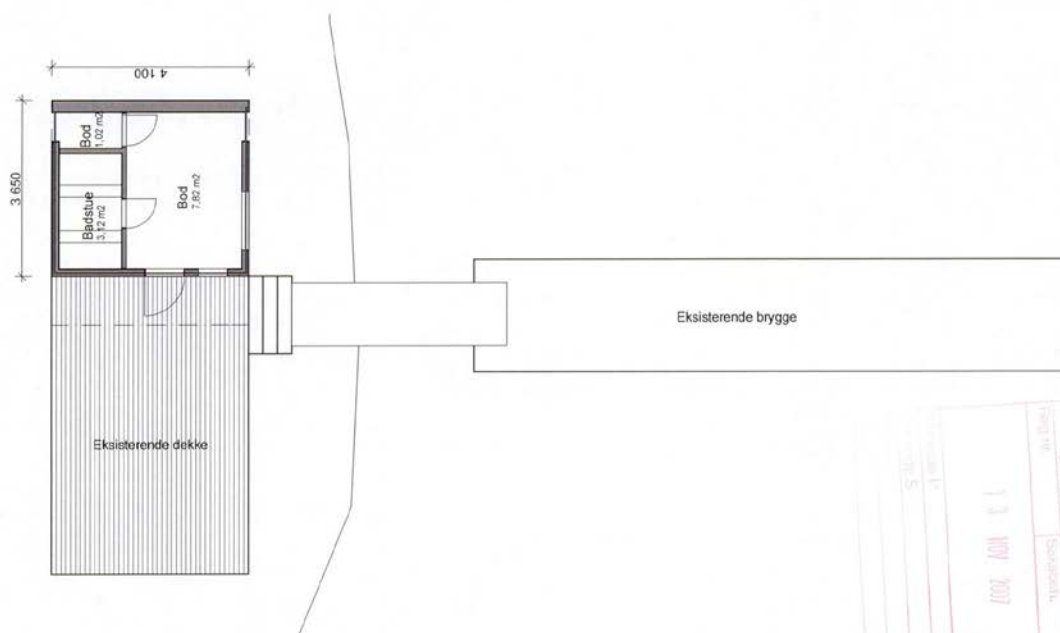
Vedlegg: Tegninger



Vedlegg: Tegninger Sjøbud



E-02

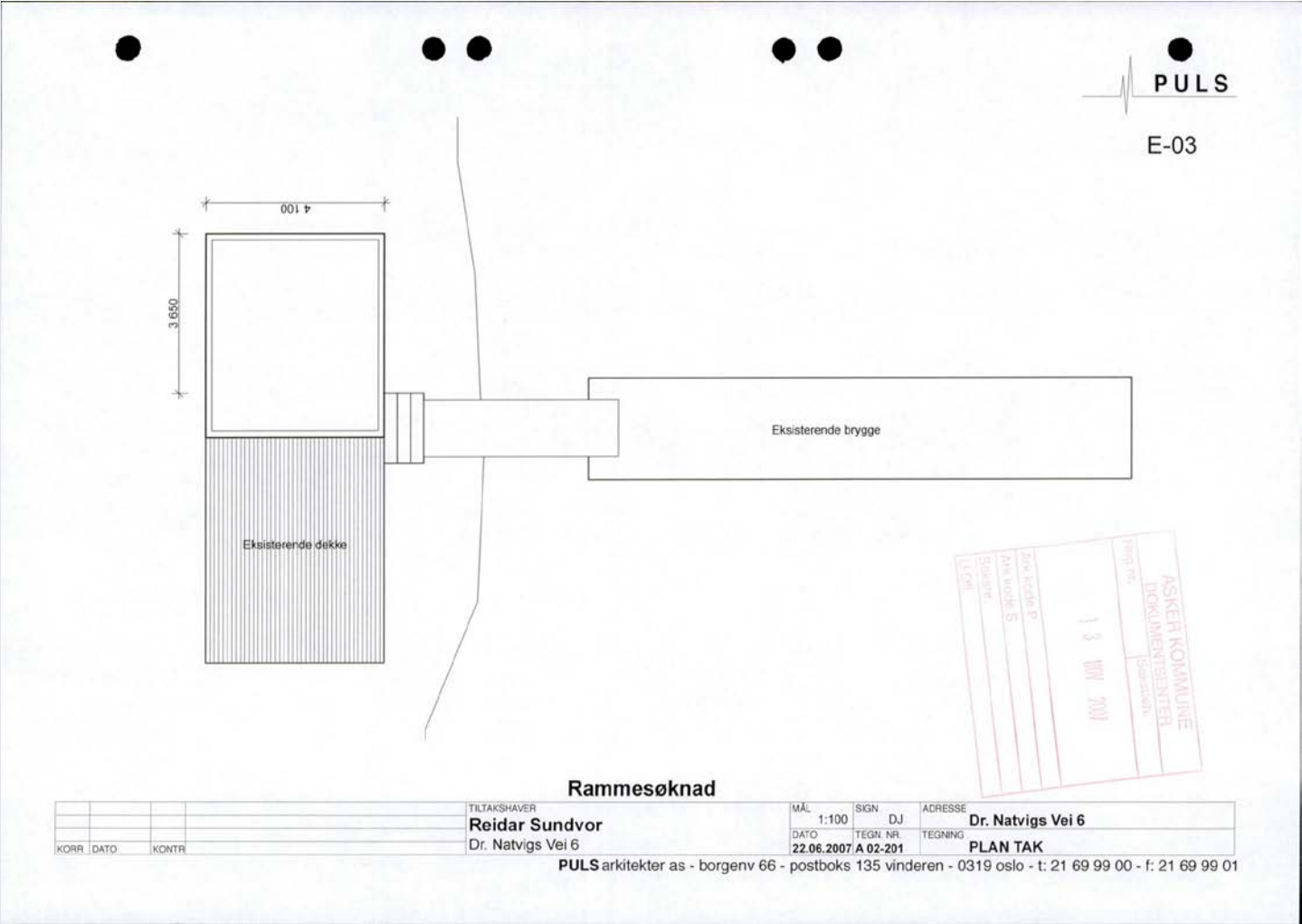


Rammesøknad

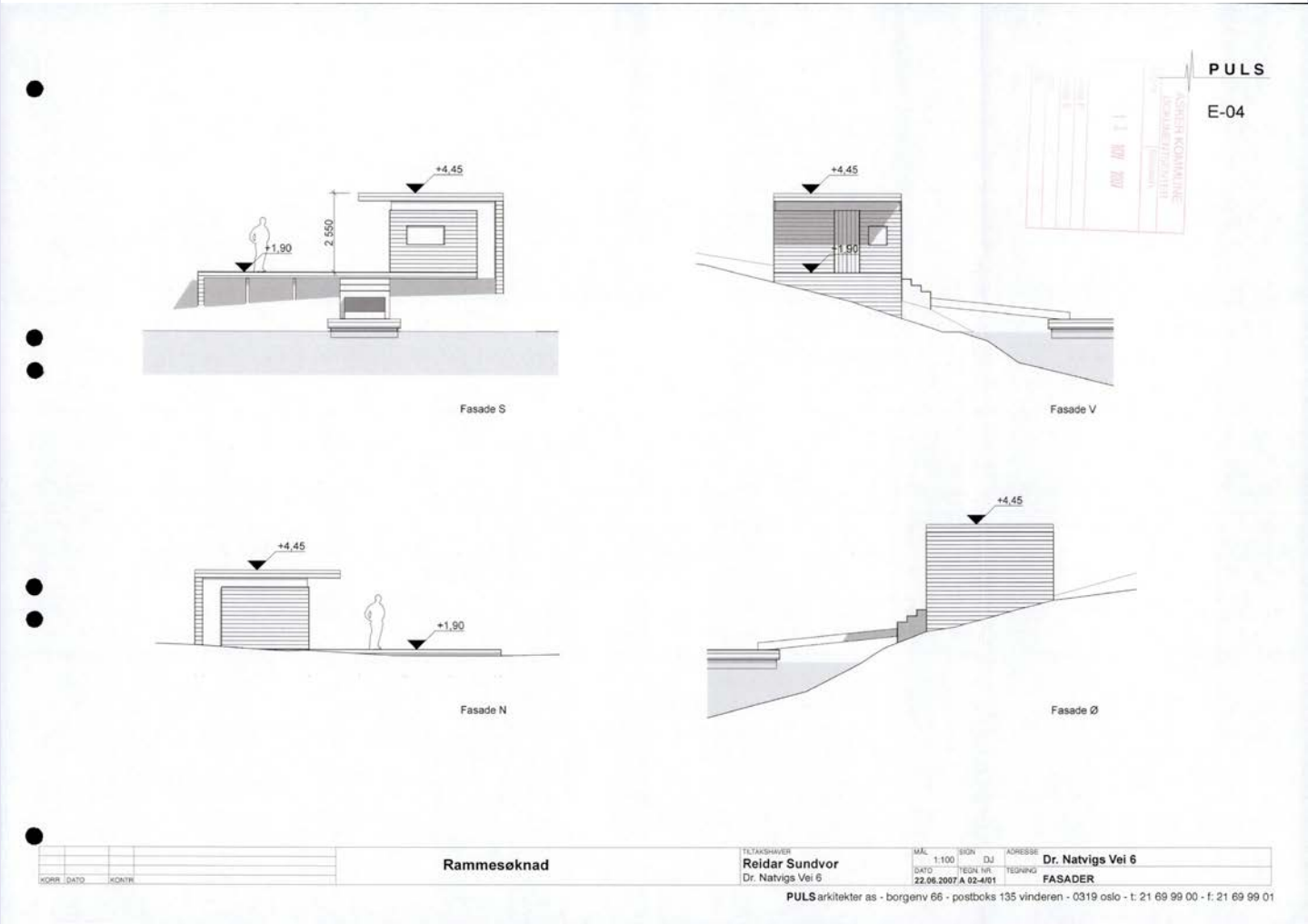
			TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	DJ	ADRESSE
			Reidar Sundvor	1:100		DJ	Dr. Natvigs Vej 6
			Dr. Natvigs Vej 6	DATO	TEGN. NR.	TEGNING	
				22.06.2007	A 02-202		PLAN 1. ETG

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

Vedlegg: Tegninger Sjøbud



Vedlegg: Tegninger Sjøbud





Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	390	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dr. Natvigs vei 6, 1397 NESØYA								

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_oppdateret_06_05_2025.pdf		
Delarealer	Delareal	554 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H560_2	
	Delareal	3 047 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	7 m ²	
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	

Delareal 3 039 m²
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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022088B
Navn	Østre del av Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/153/88B_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	2 936 m ²
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	1 578 m ²
	Formål	Bevaringsområde
	Feltnavn	Støyutsatt område fr
	Delareal	103 m ²
	Formål	Kjørevei

Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

	Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
		Dato: 31.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	40	Bnr:	390	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Dr. Natvigs vei 6, 1397 NESØYA						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 25.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	390	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dr. Natvigs vei 6, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	3 781,78 kr
Felling	79,36 kr
Renovasjon	5 070,00 kr
Vann	3 612,65 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Dr. Natvigs vei 6, 1397 NESØYA

Gnr 40, bnr 390, i Asker kommune.

Oppdragsnr. 6030260057

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Petter Hauge
avdelingsleder

Telefon: 948 94 889
E-post: petter.hauge@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet