NORDVIK

Taglugnveien 15

4 soverom | 146 kvm | Enebolig



Velkommen til

Taglugnveien 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.08.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden mulighet til å skape drømmeeiendommen på Nesøya! Fantastisk beliggenhet. 4,3 mål tomt og 40 meter strandlinje!

Prisantydning	**28 000 000,-**
Omkostninger	**701 090,-**
Totalpris	**28 701 090,-**
BRA-i	**146 m²**
Soverom	**4 Soverom**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Eiet**

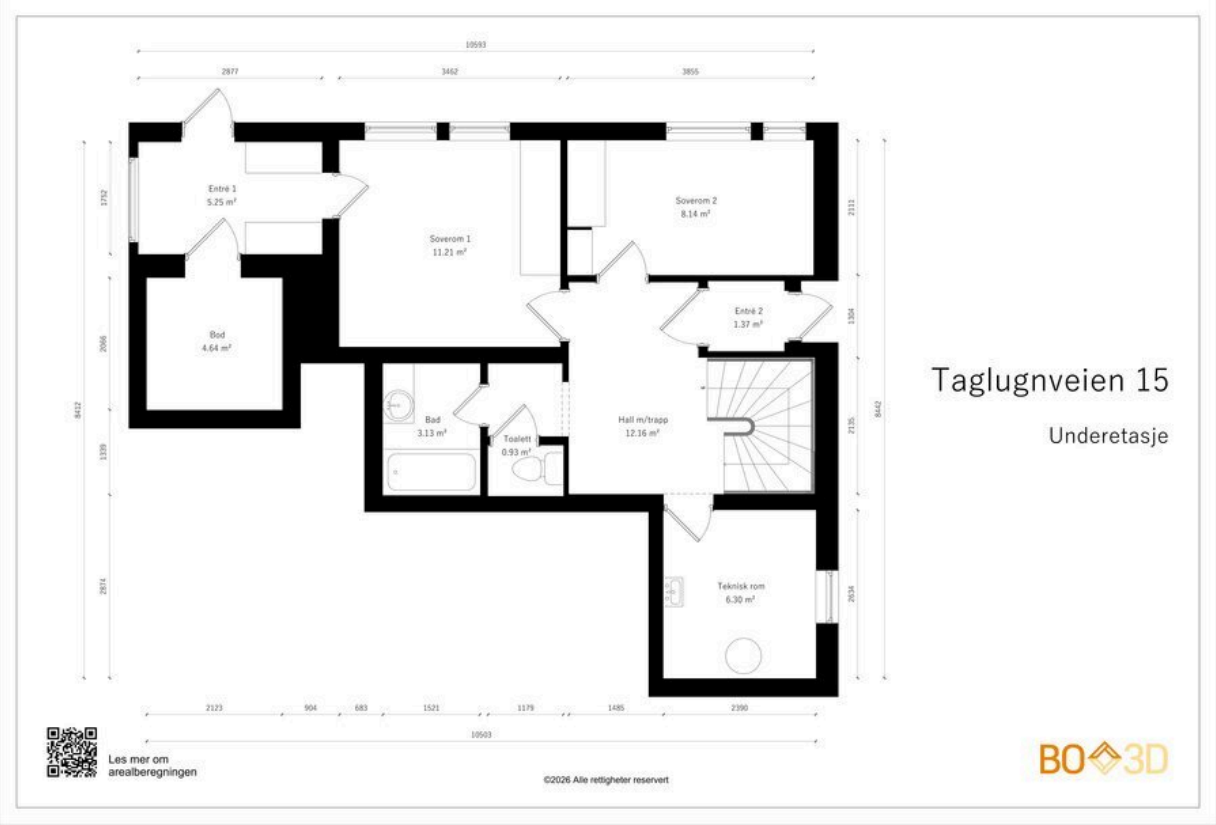
Kort fortalt

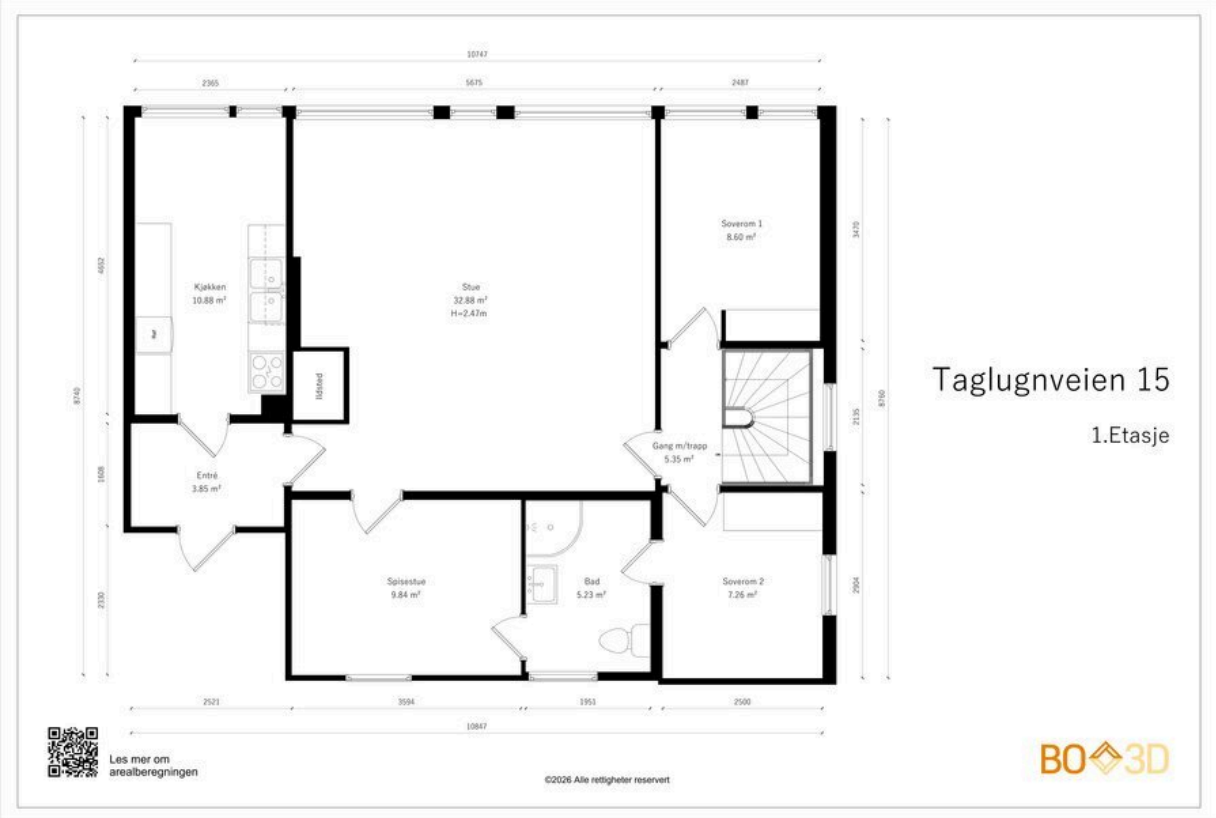
Velkommen til Taglugnveien 15 - en sjelden mulighet på Nesøya, med stor tomt på 4 361 m², egen strandlinje og store muligheter for den som ønsker å skape sin drømmeeiendom. Huset er fra 1934; oppført over to plan bærer preg av alder og slitasje. Huset ligger meget fint til, på toppen av et høydedrag, i et av Nesøyas mest attraktive villastrøk!

Verdt å merke seg:
- Stor og skjermet tomt på 4 361 m² - ca 40 meter med egen strandlinje
- Svært gode sol og lysforhold!
- Beliggende på høydedrag med skrående terreng ned mot sjøen
- Flott utsikt over sjøen og nærområdet
- Boligen ligger meget skjermet og usjenert til
- Rolig og attraktivt boligområde på Nesøya
- Nåværende boligmasse har omfattende oppussingsbehov
- En sjelden mulighet til å utvikle sin egen drømmeeiendom!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm





1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 98 kvm























Kjøkkenet har egen spiseplass og innredning av eldre dato.





Stuen i 1. etasje med utsikt mot sjøen.

Stuen har peis med Dovre peisinnsats.













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0095/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Taglugnveien 15, 1397 NESØYA
Gnr 40, bnr 202 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Bjørn Holmsen

Kjøpesum og omkostninger
28 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
700 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
701 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
720 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
28 701 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
28 720 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
2 etasjer

Antall soverom
4 soverom

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 184 kvm

Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré 1, bod og to soverom. Entré 2, hall med trapp, bad, vaskerom og toalettrom.
Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré/vindfang, kjøkken, spisestue, stue, soverom, trapperom og bad.
BRA-e: 28 kvm. Garasje
BRA-e: 10 kvm. Veslestua/uthus
Total BRA: 126 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig,
slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Innhold
Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:

- Underetasje med to inngangspartier, hall med trapp, bad, vaskerom, toalettrom, bod og to soverom.
- 1. etasje med entré/vindfang, kjøkken, spisestue, stue, soverom, trapperom og bad.

I tillegg er det oppført uthus (Veslehuset) og dobbelgarasje på tomten.

Standard
1. etasje:
Entré/vindfang med plass til yttertøy og skotøy.
Kjøkken med spiseplass, innredning med glatte fronter og benkeplater i laminat/rustfritt stål.
Spisestue i naturlig sammenheng med stuen, som har peis med Dovre peisinnsats.
Soverom med gulv i furu. Bad med dusjhjørne, badekar og skapinnredning.

Underetasje:
Egen inngang, adskilt fra 1. etasje.
To soverom. Bad med badekar og skapinnredning. Eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannsbereder. Separat toalettrom. Bod for oppbevaring. Det er luke i veggen som gir tilgang til krypkjeller (under den bakre del av huset).

Utvendig:
Dobbelgarasje med innlagt strøm og plass til to biler.
Frittstående uthus (Veslehuset).

Parkering
Dobbelgarasje med innlagt strøm, samt godt med biloppstillingsplasser på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Det er lagt ny takpapp på huset. Man gjorde ingenting med undertak og øvrige takkonstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taklekkasje i tilknytning til kjøkkenet skal ha blitt utbedret i løpet av de siste 5 årene.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Synlige skader på vegg i soverom og tak kjøkken. Lekkasje ifm tak kjøkken skal ha blitt utbedret i løpet av de siste årene men innvendig tak/himling er ikke utbedret.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast fjellgrunn.
Grunnmur i betong og Leca, samt natursteinsmur, med pusset overflate. Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje i trebjelkelag, med støpt betongdekke i underetasjen. Yttervegger oppført i tømmerkonstruksjon med liggende og stående trekledning.
Saltakkonstruksjon tekket med takpapp. Pipe i murstein, forblendet med naturstein over tak. Taknedløp og beslag i metall.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Boligen har salt takkonstruksjon tekket med takpapp. Det ble lagt ny takpapp, oppå den gamle sommer 2025 (ref eier). TG2 grunnet Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Tilstanden bør overvåkes jevnlig og utbedres på sikt.
- Vinduer og takvinduer: TG2 grunnet avvik ved innsettingsdetaljer samt isolerglassruter eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon. Avvik i innsetting kan gi utetthet, fuktinntrenging og varmetap. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene.
- Overflater-gulv: TG2 grunnet slitasjegrad utover det som kan forventes ved normal bruk. Overflateoppussing må påregnes for å bringe boligen opp til dagens standard.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: TG2 grunnet målt lokal høydeforskjell over 15 mm og registrert nivåforskjell mellom rom over 25 mm. Dette kan indikere ujevnheter eller bevegelser i konstruksjonen, og nærmere undersøkelse anbefales.
- Rom under terreng: TG2 grunnet indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv samt fuktskjolder/fuktskader på overflater. Årsak til fuktinntrenging bør avdekkes og utbedres.
- Bad underetasje - dokumentasjon for våtrom: TG2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt og diffusjonssperre mot kald sone.
- Bad underetasje - overflater gulv: TG2 grunnet avvik i fallforhold til sluk; målt høydeforskjell tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 25 mm.
- Sanitærutstyr og innredning: TG2 grunnet påviste skader/svelling på innredningen, som kan indikere begynnende fuktpåvirkning.
- Vaskerom underetasje - dokumentasjon for våtrom: TG2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.
- Vaskerom underetasje - overflater vegger/himling: TG2 grunnet påviste tegn til fuktskader i overflatene. Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser samt. at skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut.
- Vaskerom underetasje - overflater gulv: TG2 grunnet symptomer på sopp/misfarging som kan indikere fukt i

konstruksjonen.
- Vaskerom underetasje - ventilasjon: TG2 grunnet manglende tilluftsventilering; kun avtrekk er etablert. Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Bad 1. etasje - dokumentasjon for våtrom: TG2 grunnet manglende dokumentasjon på vanntett sjikt og diffusjonssperre mot kald sone.
- Bad 1. etasje - overflater vegger/himling: TG2 grunnet riss/sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Bad 1. etasje - overflater gulv: TG2 grunnet avvik i fallforhold til sluk. Målt høydeforskjell tilfredsstiller ikke forskriftskravet.
- Kjøkken - overflater og innredning: TG2 grunnet knirk i store deler av gulvet, noe som bør undersøkes nærmere med tanke på oppbygning og innfesting.
- Kjøkken - avtrekk: TG2 grunnet at det forserte avtrekket fra kokesonen ikke er tilfredsstillende. Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Innvendige vannledninger: TG2 grunnet kobberrør med loddede/klemte skjøter eldre enn 33 år, som følgelig har usikker fremtidig funksjon. Anbefales fulgt opp, med tanke på fremtidig utskifting.
- Innvendige avløpsrør: TG2 grunnet ABS-plastrør eldre enn 33 år med usikker fremtidig funksjon, selv om anlegget fungerer i dag. Avløpsrørene ble spylt i 2025 (ref. eier).
- Varmtvannsbereder/tank: TG2 grunnet manglende forskriftsmessig el-tilkobling (mangler egen bryter for frakobling), samt at berederen er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: TG2 grunnet at fuktsikring/drenering antas å være eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon. Registrerte fuktskjolder, saltutslag og fukt i grunnmur indikerer redusert funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: TG2 grunnet registrerte sprekkdannelser i grunnmuren, blant annet ved vaskerommet. Omfang og årsak bør vurderes nærmere.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG2 grunnet at lednings- og avløpstype er ukjent og fra 1943, noe som gjør fremtidig funksjon vanskelig å vurdere.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Takkonstruksjon/Loft: TG3 grunnet observerte fuktskjolder og begynnende soppdannelse i vegg/tak i skap på soverom i 1. etasje (mot trapp). Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og dokumentasjon på konstruksjonens oppbygging mangler. Fuktkilden må avdekkes og videre undersøkelser gjennomføres.
Kostnadsestimat: 20 000–100 000.
- Ytterdører: TG3 grunnet påvist råte/store skader i begge ytterdørene i underetasjen, noe som gir redusert styrke, tetthet og funksjon.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
- Innvendige overflater - vegger og himlinger: TG3 grunnet symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen, samt slitasjegrad utover forventet. Årsak til fukt bør undersøkes nærmere.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 (gjelder samlet for badene, se under).
Bad underetasje - generell - TG3 grunnet at badet er fra antatt før år 2000 og dermed har passert forventet teknisk levetid på 20–25 år, jf. NS 3600:2026. Funksjonen er ivaretatt i dag, men risiko for plutselige skader er økt.
Kostnadsestimat: 200 000-500 000.
- Bad underetasje - vanntett sjikt, membran og sluk: TG3 grunnet eldre våtromsløsning (før år 2000) uten dokumentasjon på utførelse, med usikker fremtidig funksjon.
Kostnadsestimat: 20 000-100 000.
- Vaskerom underetasje - generell: TG3 grunnet at rommet er fra antatt før år 2000 og har passert forventet teknisk levetid.
Kostnadsestimat: 100 000-200 000.
- Vaskerom underetasje - vanntett sjikt, membran og sluk: TG3 grunnet manglende registrert/dokumentert vanntett sjikt på gulvet og eldre soilsluk.
Kostnadsestimat: 20 000-100 000.
- Toalettrom underetasje - avtrekk/ventilasjon: TG3 grunnet manglende avtrekkspunkt/ventilasjons- og tilluftsløsning i rommet.
Kostnadsestimat: under 20 000.
- Bad 1. etasje - generell: TG3 grunnet at badet er antatt fra før år 2000 uten dokumentasjon på utførelse, og har dermed passert forventet teknisk levetid.
Kostnadsestimat: 200 000-500 000.
- Bad 1. etasje - vanntett sjikt, membran og sluk: TG3 grunnet skjult påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon, med usikker fremtidig funksjon.
Kostnadsestimat: 20 000-100 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Krypkjeller (Innvendig): Luken til krypkjelleren var for liten til at takstmannen kunne ta seg inn. Krypkjelleren er derfor kun vurdert visuelt fra luken. Det ble ikke observert synlige tegn til fukt eller vanninntrenging fra det tilgjengelige inspeksjonspunktet, men siden krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon for fukt- og råteskader i bunnsvill og bjelkelag, anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom - Vaskerom, underetasje: Det ble ikke utført hulltaking i vaskerommet siden veggene grenser mot terreng og består av mur/betong (i tråd med forskriften). Stikkprøvekontroll med fuktindikator viste imidlertid saltutslag og forhøyede fuktverdier i yttervegg mot terreng. Tilstanden i de tilliggende konstruksjonene er dermed usikker, og det kan finnes skjulte feil.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming fra panelovner
- Varmekabler på bad i 1. etasje og underetasjen.
- Peis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 009,-pr. 2025

Inkluderer:
- Avløp: kr. 3 918,-
- Feiing: kr. 178,-
- Renovasjon: kr. 5 144,-
- Vann: kr. 3 769,-

Det er vannmåler i huset - så kostnadene til vann / avløp avregnes årlig etter faktisk forbruk.
Offentlig vann og avløp (fra Asker kommune sin hjemmeside; https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/priser-og-beregninger/)
Når du har offentlig vann og/eller avløp betaler du hver termin en del av det faste beløpet (abonnement/fastledd) per boenhet og for forbruket (per kubikkmeter) fra boenheten.
Abonnement/fastledd
Vann: kr 635,75 (inkl. 15% mva). Det årlige fastleddet er på kr. 2 543,-.
Avløp: kr 695 (inkl. 15% mva). Det årlige fastleddet er på kr 2 780.

Forbruk per kubikkmeter (kbm)
Vann: kr. 34,66 per kbm (inkl. 15% mva)
Avløp: kr. 35,82 per kbm (inkl. 15% mva)

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

- Årlig byggforsikring ca. kr. 10 000,- pr år (avhenger av individuelle avtaler mm).
- Alarm fra ca. kr. 500,- pr. mnd.
- Kabel-tv/Internett fra ca. 500,- pr mnd. Avhenger av kanalvalg og hastigheter på nett mm.
- Andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Taglugnveien som privat vei.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 686 038,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 744 153,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr. 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 20256877

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 361 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger svært fint og usjenert til. Tomten skråner fra veien og opp til et høydedrag - hvor huset er oppført - før den faller jevnt ned mot sjøen, hvor eiendommen har 40 meter med egen strandlinje. Terrengfallet gir både utsyn fra de øvre delene av tomten og en fin gradvis overgang ned mot vannet, der en trapp fører helt ned til vannkanten.

Arealet er opparbeidet med gruslagt adkomstvei, hage og beplantning, og størrelsen gir rom for flere ulike uteplasser - enten man søker sol og utsikt oppe ved husene, eller ro nede ved sjøkanten. På eiendommen står i dag hovedhus, uthus og garasje.

På eiendommen befinner det seg rester av en gammel kalkovn, som er vernet i henhold til reguleringsbestemmelsene. Området er avsatt som spesialområde bevaring i reguleringsplanen og utgjør ca. 133 kvm. Teglovnen ligger ved siden av garasjen. Eventuelle byggeplaner på eiendommen må ta hensyn til dette vernet.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Taglungveien 15 ligger sentralt plassert på Nesøya, med kort gangavstand til mange av øyas fasiliteter. Nesøya byr på en rekke badeplasser, idylliske friområder og sommeridyll ved fjorden. Herfra er det fine tur- og treningsmuligheter, med Nesøytjern naturreservat og bilfrie Brønnøya i umiddelbar nærhet.

Nesøya har et aktivt idrettsmiljø gjennom Nesøya Idrettslag (NIL), som tilbyr to kunstgressbaner, løpebaner, basketballbane, skateboardrampe, Tuftepark og et flott tennisanlegg med både innendørs- og utendørsbaner. I tillegg har den nye barneskolen en stor flerbrukshall for håndball og andre idretter.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos den lokale Kiwi-butikken på Nesøya. Kajsas har også butikk med ferske bakervarer, delikatesser, dagens middag og steinovnsbakt pizza for take-away. Rett i nærheten finner du Slependen senter med Coop Mega, dyrebutikk, sportsbutikk, Elkjøp med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud, byr Sandvika sentrum på shopping og byliv i varierte omgivelser, samt Sandvika Storsenter, ett av Norges største kjøpesentre. Trekanten i Asker har også et variert utvalg av butikker og servicetilbud. Det er dessuten kort vei til Holmen, med kjøpesenter, svømmehall, ishall, turnhall, tennishall, klatresenter og flere fotballbaner.

For barnefamilier er det kort vei til populære Vendla barnehage, samt gangavstand til ytterligere to barnehager på øya. Nesøya barneskole ligger i nærheten og har en moderne idrettshall.

Kommunikasjonsmessig er det gode kollektivforbindelser med ekspressbuss til Oslo sentrum morgen og ettermiddag, samt hyppige avganger med buss 265 via Slependen og Sandvika - med busstopp (Taglugnveien) rett ved innkjørselen til veien.
Nærmeste togstasjon er Billingstad stasjon. I Sandvika ligger hovedbussterminalen med tog og flytog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Etter informasjon fra Kristian Nesbak ble veilaget for Taglugnveien etablert for et par år siden. Årlig kontingent har foreløpig vært 800 kroner og har dekket belysning og feiing, men fra kommende vinter vil også brøyting inngå i veilagets ansvar, noe som ventes å gi en økning i kontingenten. Det er ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider i nærmeste fremtid.

Regulerings- og arealplaner
Regulerings- og arealplaner
På eiendommen befinner det seg rester av en gammel teglovn som er vernet i henhold til reguleringsbestemmelsene. Området er avsatt som spesialområde bevaring i reguleringsplanen og utgjør ca. 133 kvm. Teglovnen ligger ved siden av garasjen. Eventuelle byggeplaner på eiendommen må ta hensyn til dette vernet.

På hjemmesiden til Asker kommune er det mer informasjon om det midlertidige forbudet mot tiltak (https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/aktuelt-plan-og-bygg/midlertidig-bygge--og-deleforbud-pa-bronnoya/) - det følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Saker i området:
- Ingen kjente saker pr. 28.07.2026

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/15388/20
20100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer Delareal 564 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
Delareal 4 361 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 4 360 m
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 022090C
Navn Østre vei, Storengveien
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.01.2005
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokum
enter/192/90C_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 47 m
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn KL.Fa
Delareal 273 m
Formål Kjørevei
Feltnavn KL.B2
Delareal 133 m
Formål Bevaringsområde
Delareal 133 m
Formål Annet spesialområde
Utdyp. Teglovn - bevaring
Delareal 3 883 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 25 m
Formål Naturvernområde i sjø/vassdrag
Feltnavn SN2

Konsesjon
Da eiendommen er over 2 mål er den i utgangspunktet underlagt konsesjonslovgivning, og kjøper må ved kontrakt undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet. Denne erklæringen må godkjennes fra kommunen før eiendommen kan overskjøtes til kjøper.

Det er ingen odel, bo eller driveplikt knyttet til omsetning av eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
15.06.1934 - Dokumentnr: 900106 - Erklæring/avtale ÅRLIG BIDRAG TIL BRO M M / MED FLERE BESTEMMELSER

15.06.1934 - Dokumentnr: 904200 - Bestemmelse om deleforbud. Bestemmelse om veg, bebyggelse, benyttelse, vann/kloakkledning, anlegg og vedlikehold av ledninger mm og gjerde. Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

09.03.1934 - Dokumentnr: 900045 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 3203 Gnr: 40 Bnr: 175

01.01.2020 - Dokumentnr: 441844 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr: 0220 Gnr: 40 Bnr: 202

01.01.2024 - Dokumentnr: 77644 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr: 3025 Gnr: 40 Bnr: 202

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 280 000,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 11 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 5 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade / drone ca. kr. 15000, - kr. 1 000,- Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 30000,- kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 391 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. september 2026

Ansvarlig megler
Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Megler 2
Ulrik Haaland Windingstad, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48137724

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

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

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

Taglugnveien 15

Skoler

Nesøya skole (1-7 kl.) 358 elever, 19 klasser	19 min 1.5 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	6 min 4.2 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 338 elever, 20 klasser	11 min 5.3 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	9 min 6 km
Holmen videregående skole 76 elever	6 min 4.2 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	9 min 4.6 km

Sport

Nesøya Idrettshall	19 min
Nesøya idrettsanlegg	4 min
SATS Billingstad	7 min
Feel24 Billingstad	9 min

Offentlig transport

Taglugnveien Linje 265, 265E	3 min 0.2 km
Billingstad stasjon Linje L1	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.8 km
Oslo Gardermoen	53 min

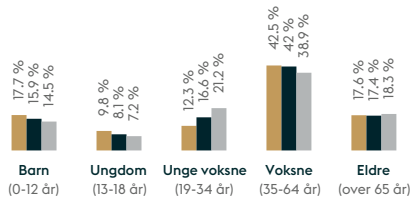
Barnehager

Bikuben barnehage (1-5 år) 41 barn	18 min 1.4 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 44 barn	20 min 1.7 km
Vendla barnehage (1-5 år) 135 barn	4 min 2.6 km

Dagligvare

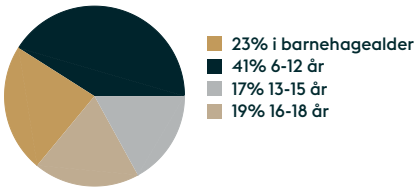
Kiwi Nesøya	18 min
Coop Mega Slependen	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vendla	1 876	737
Kommune: Asker	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



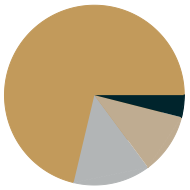
Ladepunkt for el-bil

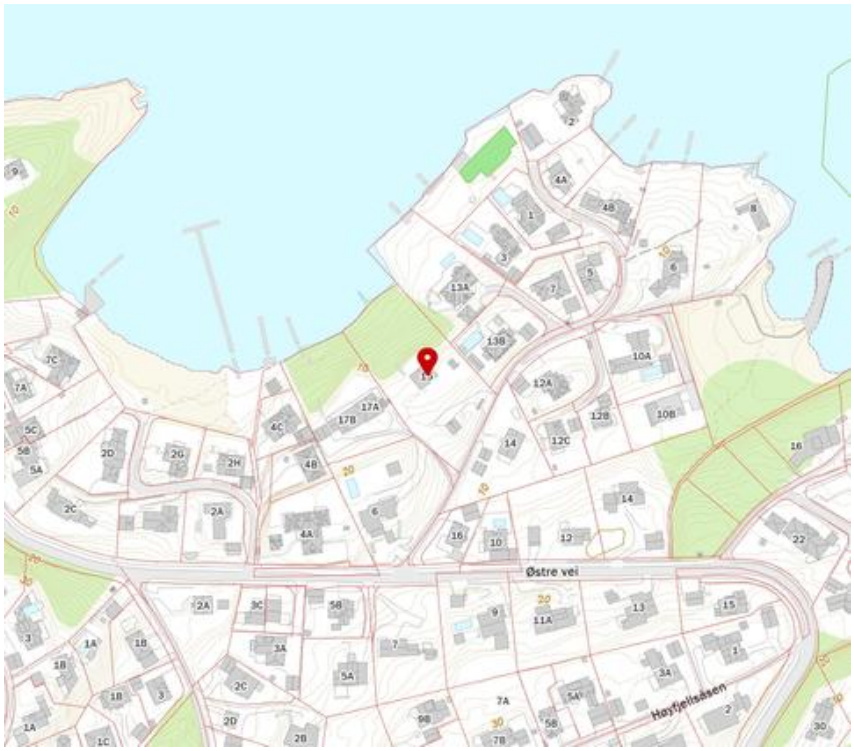
Kiwi Nesøya	18 min
Coop Mega Slependen	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig
Garasje
Uthus
Taglugnveien 15, 1397 NESØYA
ASKER kommune
gnr. 40, bnr. 202

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 16.07.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1890 **Eiendomsverdi ref nr:** HM1857

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i Taglugnveien 15 på Nesøya, på en romslig tomt på ca. 4 361 m². Eiendommen har adkomst via oppkjørsel til boligen, som ligger på en høyde i terrenget. Tomten har tilgang til sjøen og utsyn over nærområdet.
Eiendommen består av hovedhus over to plan, samt uthus og dobbelgarasje.
I underetasjen er det to inngangspartier, hall med trapp, bad, vaskerom, toalettrom, bod og to soverom. Det er i tillegg tilgang til krypkjeller.
I 1. etasje er det hovedentré/vindfang, kjøkken, spisestue, stue, to soverom, trapperom og bad.
Boligen bærer preg av alder og bruksslitasje. Flere bygningsdeler og overflater er av eldre dato, og det må påregnes omfattende oppgraderinger og renovering for å bringe boligen opp til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon tekket med takpapp. Taknedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra bygningen via utkast fra taknedløp.
Boligen har lukket takkonstruksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning.
Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon med liggende og stående trekledning. Boligen er fundamentert på pusset grunnmur og natursteinsmur.
Boligen har i hovedsak vinduer med 2-lags isolerglass. Det er i tillegg enkelte vinduer med blyglass og vinduer med enkelt glass.
Hovedinngangsdøren er malt og har glassfelt med 2-lags isolerglass. Underetasjen har to malte ytterdører med glassfelt.
Boligen har utvendige støpte betongtrapper på begge sider av bygningen. Trappene er belagt med skiferheller og har rekkverk i tre.
Fra hovedhuset og ned mot sjøen er det etablert en utvendig trapp i tre med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

I boligens 1. etasje er gulvene utført med belegg, furugulv og tepper, samt fliser på badet. I underetasjen er det belegg, fliser, furugulv, tepper samt malte og ubehandlede betonggulv.
Veggene har overflater av trepanel, malte plater, slette, malte flater og fliser. Himlingene har slette, malte overflater og trepanel.
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I underetasjen er det støpt betongdekke.
Boligen har mursteinspipe som er forblendet med naturstein over tak. I stuen i 1. etasje er det etablert peis med peisinnsats fra Dovre.
i deler av underetasjen er gulvet utført med plater og betong, og veggene er kledd med plater. Fra luke i vaskerommet er det tilgang til krypkjeller.
Boligen har en lakkert tretrapp mellom underetasjen og 1. etasje. Trappen har lukkede opptrinn og rekkverk i tre.
Innvendige dører består av malte, glatte dører, finerdører og profilerte dører. Enkelte dører har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom alle av alder. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har separat kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har glatte fronter.
Gulvet har belegg, mens vegger og himling har malte overflater.
Belysningen består av vegglamper. Kjøkkenvinduet gir naturlig lysinnslipp og utsyn.
Benkeplatene er utført i laminat og rustfritt stål.
Kjøkkenet har naturlig avtrekk via luftekanal over komfyren. Tilluft skjer via ventiler i kjøkkenvinduet.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer.

SPESIALROM Gå til side

I underetasjen er det et separat toalettrom. Gulvet har belegg, veggene har malt, pusset muroverflate, og himlingen har slett, malt overflate.
Toalettrommet har gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobberrør med loddede, klemte og andre typer skjøter. Det er synlige utenpåliggende kobberrør i enkelte rom. Fra inspeksjonsluke til krypkjeller er det synlige, isolerte kobberrør.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet i underetasjen.
Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder videre til hovedavløpsrør/soilrør utført i støpejern og PVC-plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
På vaskerommet er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Produksjonsår er ukjent.
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på badene i 1. etasje og underetasjen. I stuen i 1. etasje er det en større peis med peisinnsats.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell, som er synlig fra krypkjelleren.
Dreneringen er fra byggeåret.
Grunnmuren er utført i betong og Leca og antas fundamentert på faste masser. Forstøtningsmuren er utført i betong.
Tomten er planert over to nivåer, og boligen ligger på en mindre høyde med skrånende terreng.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for nærmere detaljer og informasjon om de enkelte konstruksjonene og bygningsdelene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Ifølge grunnboken ble eiendommen etablert 09.03.1934.
Tømmerhytta ble ombygget til helårsbolig i 1965-66
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller annen offentlig godkjent dokumentasjon for takstmann.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ifølge grunnboken ble eiendommen etablert 09.03.1934.
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller annen offentlig godkjent dokumentasjon for takstmann.

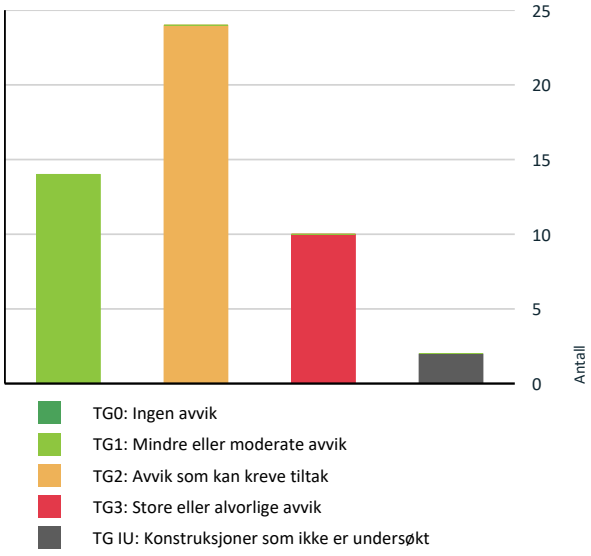
Uthus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Veslehuset som det kalles ble bygget i 1952 (Ref eier)
Det er ikke forelagt tegninger eller ferdig attest for uthuset.

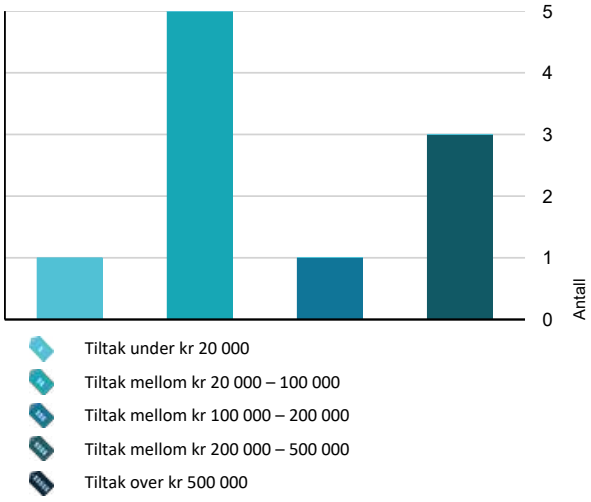
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Standard
Boligen går over to plan, med hovedinngang i 1. etasje og to separate utganger fra underetasjen. På eiendommen er det i tillegg oppført uthus og dobbelgarasje.
Hovedhuset består av:
Underetasje: Entré/vindfang 1, entré/vindfang 2, hall med trapp, bad, vaskerom, toalettrom, bod og to soverom.
1. etasje: Entré/vindfang, kjøkken, spisestue, stue, to soverom, trapperom og bad.

Boligen bærer preg av alder og slitasje. Det må påregnes omfattende oppgraderinger og renovering for å bringe boligen opp til dagens standard.

Vedlikehold
Boligen har alders- og bruksslitasje og må anses som et oppussingsobjekt, med flere bygningsdeler av eldre dato. Se tilstandsrapporten for nærmere vurdering av de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har salt takkonstruksjon tekket med takpapp.
Det ble lagt ny takpapp, oppå den gamle sommer 2025 (ref eier).

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom utkast fra taknedløp. Taknedløp er av alder.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har lukket takkonstruksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonens oppbygging.
Undertak og takkonstruksjon er ikke videre tilgjengelig for inspeksjon, og TGIU er derfor satt på resterende undertak.

Videre undersøkelser av undertak og takkonstruksjon anbefales for å avklare årsak og eventuelt skadeomfang.

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktskjolder og begynnende soppdannelse på vegg og tak i skap på soverom i 1. etasje (Mot trapp).
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
• Årsaken til fuktdannelse i vegg og tak i skap må avdekkes. Nødvendige tiltak og reparasjoner må utføres på bakgrunn av resultatene fra videre undersøkelser.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsanslaget for utbedring er foreløpig og basert på et anslag for videre undersøkelser. Det må ikke oppfattes som et fullstendig estimat for nødvendig utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon med liggende og stående trekledning. Boligen er oppført på pusset grunnmur og natursteinsmur.

Det er utført stikkprøvevis fuktsøk på enkelte fasadebord på alle sider av boligen ved bruk av Protimeter med pigger. Kontrollene avdekket ingen unormale fuktverdier i de undersøkte områdene.

Det bemerkes at fuktkontrollen er stikkprøvebasert og ikke gir en fullstendig vurdering av tilstanden til hele fasaden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak vinduer med 2-lags isolerglass. De fleste vinduene er uten synlig produksjonsdato, mens enkelte vinduer er datert 1988. Det er også vindu med blyglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er en malt hovedytterdør, med glassfelt med 2-lags isolerglass fra 1987 (produksjonsår på glass)

Underetasjen har to malte ytterdører med glassfelt.

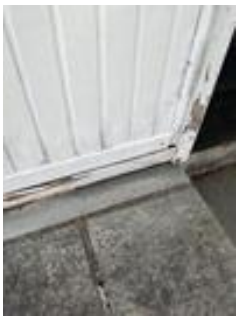
Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i begge dørene i under etasjen.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har utvendige støpte betongtrapper på begge sider av bygningen. Trappene er belagt med skiferheller og har rekkverk i tre.

Fra hovedhuset og ned mot sjøen er det etablert en utvendig trapp i treverk med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

I boligens 1. etasje er gulvene utført med belegg, furugulv og tepper, samt fliser på bad.
I underetasjen er det belegg, fliser, furugulv, tepper samt malte og ubehandlede betonggulv.
TG2 settes på gulvoverflatene grunnet alder og registrert alders- og bruksslitasje.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Det må påregnes overflateoppussing for å bringe boligen opp til dagens standard.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har overflater av trepanel, malte plater, malte glatte flater og fliser. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.
Overflatene er generelt av eldre dato, og det må påregnes oppussing av samtlige overflater for å oppnå dagens standard.

Vurdering av avvik:
• Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. støpt dekke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe som er forblendet med naturstein over tak.
I stuen i 1. etasje er det etablert peis med Dovre peisinnsats.

Det foreligger innvilget søknad fra Asker og Bærum brann og redning om fritak for feiegebyr. Det antas at fritaket er gitt fordi pipe og ildsteder ikke er i bruk. Fritaket ble innvilget 11.09.2025.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med plater og betong, og veggene er kledd med plater. Hulltaking er ikke utført da veggen ligger mot grunn og består av mur/betong.
Det er registrert fukt og saltutslag på yttervegg mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.



Tilstandsrapport



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Fra luke i vaskerommet er det tilgang til krypkjeller. Luken er for liten til at undertegnede kunne ta seg inn i krypkjelleren for nærmere undersøkelser og målinger. Krypkjelleren er derfor kun visuelt vurdert fra luken.

Det er synlig fjell i krypkjelleren. Fra tilgjengelig inspeksjonspunkt ble det ikke observert synlige tegn til fuktutslag eller vanninntrenging.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp fra underetasjen til 1. etasje. Trappen har lukkede opptrinn og rekkverk i tre.

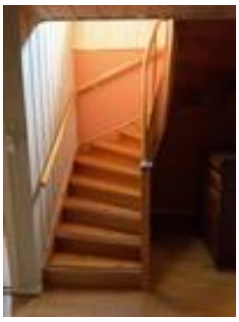
Rekkverkshøyden i trappen er målt til ca. 80 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører, finerdører og profilerte dører, med glassfelt i enkelte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

På bakgrunn av boligens alder og beliggenhet kan det likevel ikke utelukkes forekomst av skadedyr eller insekter i boligen eller på eiendommen

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i under etasjen er fra antatt før år 2000.
Forventet levetid for bad er normalt 20–25 år. Badet har dermed passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600:2026.
Badets funksjonskrav er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder kan behov for fremtidig renovering ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har sokkelfliser og våtroms-/baderomsplater på veggene. Himlingen er utført med himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 8 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

I henhold til forskriftskrav skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Målt høydeforskjell tilfredsstiller ikke dette kravet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er badekar med dusjdør på skinne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra toalettromsvegg bak våtsone. Måleresultatet er 7.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaslkerom i underetasjen er fra antatt før år 2000.
Forventet levetid for våtrommet er normalt 20–25 år. vaskerommet har dermed passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600:2026. Badets funksjonskrav er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder kan behov for fremtidig renovering ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Tilstandsrapport

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har pussede vegger på samtlige sider og malt, slett himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde. Fall mot sluk er 25.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene nærmere for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Fuktkilden må identifiseres og utbedres, og berørte materialer bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke registrert eller dokumentert vanntett sjikt/membran på gulvet. Vaskerommet har et eldre soilsluk.
Høydeforskjellen fra overkant slukrist til overkant ved dørterskel er målt til ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt utslagsvask, varmtvannsbereder og stoppekran i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig avtrekk med lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da veggene grenser mot terreng og består av mur/betong. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift.

Det ble utført stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter). Det er registrert saltutslag, og fuktindikatoren påviste forhøyede fuktverdier i yttervegger mot terreng.

Se også vurdering under «Rom under terreng».

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er antatt fra før år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Forventet levetid for bad er normalt 20–25 år. Badet har dermed passert forventet levetid og gis TG3 i henhold til NS 3600:2026.

Badets funksjon var ivaretatt på befaringstidspunktet. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes behov for renovering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har sokkelfliser og våtroms-/baderomsplater på veggene. Himlingen er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 9 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.
I henhold til forskriftskrav skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Målt høydeforskjell tilfredsstiller ikke dette kravet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på veggene som skjult vanntett sjikt. Vanntett sjikt på gulvet er ikke synlig, og utførelsen er ukjent.

Badet har plastsluk. Høydeforskjellen fra overkant slukrist til overkant ved dørterskel er målt til ca. 9 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skapinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger montert på skinner.

Lysarmatur over speil mangler deksel.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.





1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling fra spisestuen i vegg bak våtsone på badet. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold.

Måleresultat: 0 vekt-%.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har separat kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Gulvet har belegg, mens vegger og himling har malte overflater.
Det er registrert alders- og bruksslitasje på vegger og himling.

Kjøkkenet har vegglamper som lyskilde og naturlig lysinnslipp fra vindu med utsikt.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplatene er utført i laminat og rustfritt stål.

Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk via luftekanal plassert over komfyren. Tilluft tilføres via lufteventiler i kjøkkenvinduet.

Kjøkkenet har ikke mekanisk avtrekk eller kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.





TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I underetasjen er det et separat toalettrom. Gulvet har belegg, veggene består av malt, pusset mur, og himlingen har slett, malt overflate.

Rommet har elektrisk panelovn som varmekilde.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvmontert toalett.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via lufteventil i vegg. Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobberrør med loddede, klemte og andre typer skjøter. Det er synlige utenpåliggende kobberrør i enkelte rom.
Fra inspeksjonsluke til krypkjeller er det synlige isolerte kobberrør.
Boligen har utvendig vannkran. Egen stoppekran til denne ble ikke lokalisert ved befaringen.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til hovedavløpsrør/soilrør utført i støpejern og PVC-plast.

Det er stakeluker i bodrom i underetasjen og på vaskerommet.
Det ble utført spyling av avløpsrør 2025. (ref eier)

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På vaskerommet er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Produksjonsår er ukjent.

Varmtvannsberederen har fast elektrisk tilkobling, men det er ikke etablert egen bryter for frakobling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etableres forskriftsmessig el-tilkobling. Tanken er av eldre dato, og det er ikke behov for utbedringstiltak nå da den fungerer som den skal. Likevel kan skader oppstå plutselig på varmtvannstanker av høy alder.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det var ikke mulig å lokalisere sikringsskapet på befaringstidspunktet. Sikringsskapet og det elektriske anlegget er derfor ikke nærmere undersøkt.

Det anbefales å lokalisere og kontrollere sikringsskapet.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad i 1. etasje og underetasjen. I stuen i 1. etasje er det en større peis med peisinnsats.

Varmekilder og varmeanlegg er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell (Synlig fra krypkjeller)



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke registrert synlig drenering eller grunnmursplast rundt boligen. Med bakgrunn i byggeåret antas det at grunnmuren opprinnelig er fuktsikret med tjære/asfaltbasert behandling eller slemming. Grunnmursplast var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Terrengforholdene vurderes ikke å medføre særlig belastning fra overflatevann mot boligen.

TG2 settes da eventuell drenering og utvendig fuktsikring må antas å være av eldre dato. Registrerte fuktskjolder, saltutslag og fukt i grunnmur indikerer redusert funksjon, og tiltak på drenering og utvendig fuktsikring må påregnes.

Se også vurdering under «Rom under terreng».

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong og Leca og antas fundamentert til faste masser.

Det er registrert enkelte mindre riss i grunnmuren ved vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert over to nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. med skrående terreng.
Ifølge tilgjengelige offentlige kartdata er eiendommen ikke registrert innenfor kartlagt faresone for skred i bratt terreng eller kartlagt kvikkleiresone. Det bemerkes at fravær av registrert kvikkleiresone ikke utelukker lokale forekomster av kvikkleire.

Området er registrert med lav til moderat aktsomhet for radon. Radonkart viser generell aktsomhet i området og dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bolig. Faktisk radonnivå må eventuelt avklares ved måling.

På bakgrunn av tilgjengelige kartopplysninger er det ikke registrert forhold som tilsier særskilt forhøyet fare for ras eller kvikkleireskred på eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1943. Vannledningene er av ukjent type og fra 1943. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje ble bygget i 1967

Byggeår **Kommentar**
1967

Standard
I oppkjørselen er det oppført en dobbelgarasje med innlagt strøm og utvendig belysning.
Garasjen har to garasjeporter, men består innvendig av ett sammenhengende garasjerom.
Det er ikke kjent når garasjen ble oppført.

Vedlikehold
Garasje som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Beskrivelse
Eiendommen har en uisolert dobbelgarasje oppført i bindingsverk med støpt betonggulv.
Garasjen har to manuelle garasjeporter. Takkonstruksjonen er tekket med pappshingel og har takrenner og nedløp i metall.
Det er vinduer samt egen dør på baksiden av garasjen.
Innlagt strøm og utvendig belysning.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1952

Standard
I hagen, på samme nivå som boligens inngangsparti, er det oppført et uthus over ett plan med ett innvendig rom.
Uthuset var låst på befaringstidspunktet og var derfor ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Uthuset er dermed ikke nærmere vurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse
I hagen er det oppført et uthus i bindingsverk med stående trekledning. Uthuset har saltakskonstruksjon tekket med takpapp.
Uthuset var låst på befaringstidspunktet og var derfor ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Innvendige konstruksjoner og overflater er dermed ikke vurdert.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

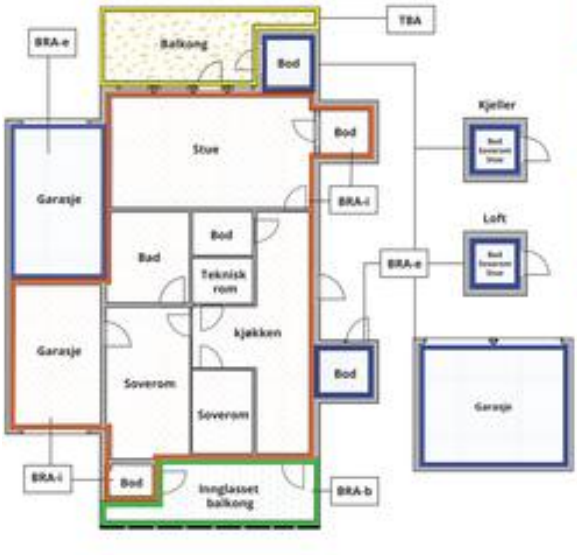
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	58			58	
1.Etasje	88			88	5
SUM	**146**				**5**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré / vindfang 1, entré / vindfang 2, hall m/trapp, bad, vaskerom, toalettrom, bod, soverom, soverom 2		
1.Etasje	Kjøkken, entré /vindfang, spisestue, stue, soverom 1, soverom 2, trapperom, bad		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.
Foran hovedinngang er det overbygget inngangsparti oppmålt til 5 kvm og ført opp som TBA.
I kjeller er det krypkjeller som ikke er måleverdig, rommet har et flateareal på ca 14 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ifølge grunnboken ble eiendommen etablert 09.03.1934.
Tømmerhytta ble ombygget til helårsbolig i 1965-66
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller annen offentlig godkjent dokumentasjon for takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasjen er oppført som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Ifølge grunnboken ble eiendommen etablert 09.03.1934.
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller annen offentlig godkjent dokumentasjon for takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Uthus er oppført som BRA-e

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det var ikke tilgang til uthuset på befaringstidspunktet. Arealet er derfor beregnet ut fra utvendige mål, med fratrekk for antatt veggtykkelse på
15 cm. Det tas forbehold om at arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Veslehuset som det kalles ble bygget i 1952 (Ref eier)
Det er ikke forelagt tegninger eller ferdig attest for uthuset.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	40	202		0	4361 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Taglugnveien 15

Hjemmelshaver

Lund Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har umiddelbar nærhet til sjøen og flotte badestrender, samt fine turstier som egner seg perfekt for søndagsturen.
Området er svært barnevennlig, og her finner man flere kommunale og private barnehager i nærområdet. Nesøya barneskole er også innenfor kort avstand til boligen, samt er det nærhet til Landøya Ungdomsskole for ungdomsskoleeleven. Det er også flere videregående skoler i nærområdet, og egner seg derfor fint for barn og ungdom i alle aldre.
Nærmeste dagligvarehandel sørger også for at det daglige behovet for matvarer og andre nødvendigheter blir dekket. For den shoppinglystne er både Holmen Senteret, Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter en kort kjøretur unna, og kan by på et stort og variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter og andre fasiliteter. Kajsas delikatesseforretning er et hyggelig samlingspunkt på øya hvor man kan kjøpe delikatesser/ interiør eller bestille catering

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate.
Fra offentlig vei er det gruslagt oppkjørsel frem til dobbelgarasje og videre til hovedhuset. Det er biloppstillingsplasser foran boligens inngangsparti. Hovedinngangen ligger på samme nivå som biloppstillingsplassen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiertomt på 4 361 m². Tomten er opparbeidet med gruslagt adkomstvei, hage og beplantning.
På eiendommen er det oppført hovedhus, uthus og garasje. Tomten er skrånende med utsikt og har trappeadkomst ned til vannkanten.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, lovligheter, tinglyste rettigheter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	
2	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomas Os	9578-5999-4-1234846	2026-07-28 08:29:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. juli 2026

Oppdragsnummer
45-0095/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Taglugnveien 15, 1397 NESØYA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Bjørn Holmsen

Fullmektige
Thomas Os for Bjørn Holmsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. desember 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Tore Lund, dødsbo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tore Lund

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 20256877
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taklekkasje i tilknytning til kjøkkenet skal ha blitt utbedret i løpet av de siste 5 årene.

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Synlige skader på vegg i soverom og tak kjøkken. Lekkasje ifm tak kjøkken skal ha blitt utbedret i løpet av de siste årene men innvendig tak/himling er ikke utbedret.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0095/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thomas Os	**2026-07-28**

Identifikasjon

Thomas Os

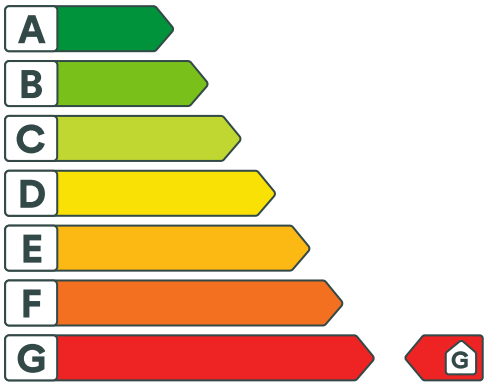
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Taglugnveien 15, 1397 NESØYA**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331557**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149872930**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **202**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **146,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **395,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **446,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **65 173 kWh**



Taglugnveien 15, 1397 NESØYA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Taglugnveien 15, 1397 NESØYA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 202	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Taglugnveien 15, gatenr 1204 1397 Nesøya	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	104 1	Vendla Nesøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.03.1934	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	4 361,0 kvm	**Skyld:**	0,11		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.05.2026	Berørt	3203/40/202	0,0
	Matrikkelført:	22.05.2026	Berørt	3203/40/297	0,0
			Berørt	3203/40/393	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.05.2026	Berørt	3203/40/153	0,0
	Matrikkelført:	22.05.2026	Berørt	3203/40/202	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/202	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/202	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	09.03.1934	Avgiver	3203/40/175	-4 325,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/202	4 325,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Taglugnveien 15	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149872930			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149873023			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2017
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300611703			Antall etasjer:	

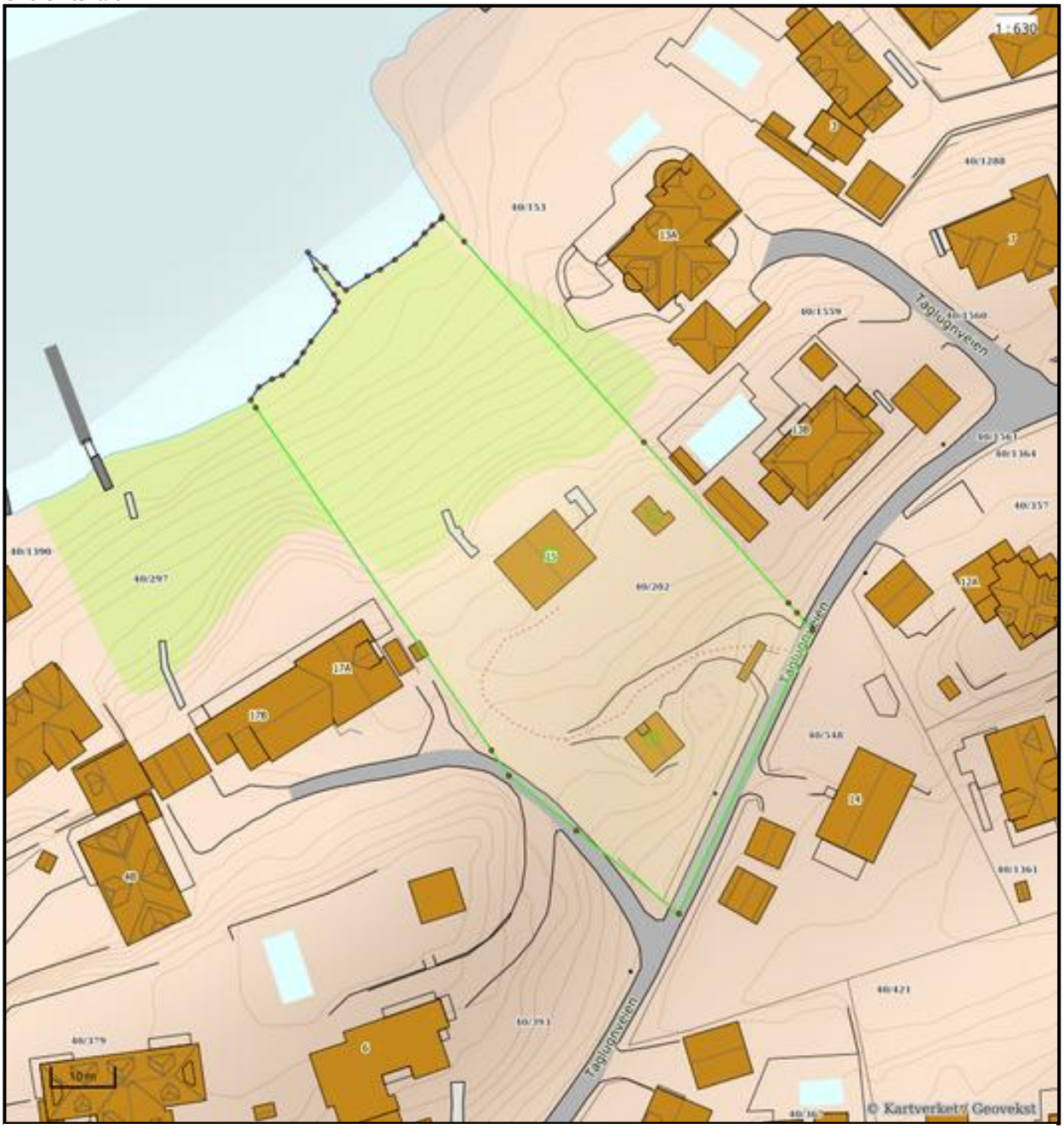
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

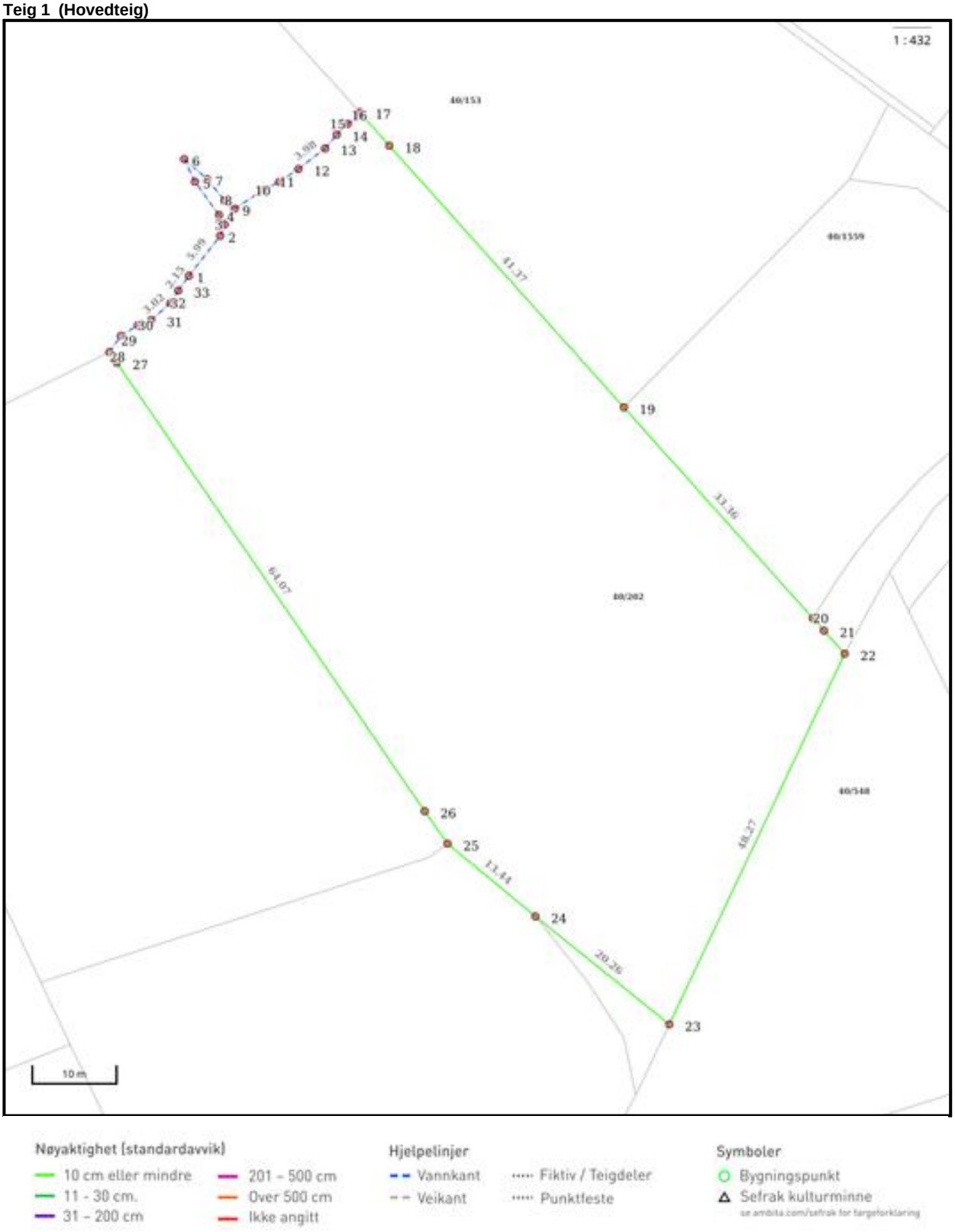
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 4 361,00m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 470,24	585 950,24	5,99m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
2	6 638 475,27	585 953,49	1,42m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
3	6 638 476,64	585 953,88	1,30m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
4	6 638 477,70	585 953,12	4,83m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
5	6 638 481,34	585 949,94	2,94m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
6	6 638 483,87	585 948,45	3,62m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
7	6 638 481,75	585 951,38	3,21m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
8	6 638 479,44	585 953,61	1,53m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
9	6 638 478,60	585 954,89	3,95m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
10	6 638 481,04	585 957,99	2,18m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
11	6 638 482,21	585 959,83	2,73m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
12	6 638 483,93	585 961,95	3,98m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
13	6 638 486,64	585 964,86	2,12m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
14	6 638 488,37	585 966,08	1,80m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
15	6 638 489,74	585 967,24	1,70m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
16	6 638 490,86	585 968,52	0,39m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
17	6 638 491,25	585 968,53	5,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 638 487,63	585 972,36	41,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 638 459,46	586 002,66	33,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 638 436,75	586 027,09	1,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 638 435,41	586 028,53	3,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 638 432,92	586 031,21	48,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 638 387,60	586 014,58	20,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 638 398,83	585 997,72	13,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 638 406,42	585 986,63	4,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 638 409,98	585 983,61	64,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 638 459,29	585 942,70	1,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 638 460,45	585 941,74	2,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
29	6 638 462,48	585 942,90	2,34m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
30	6 638 463,90	585 944,76	1,69m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
31	6 638 464,65	585 946,28	3,02m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
32	6 638 466,85	585 948,35	1,73m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
33	6 638 468,39	585 949,14	2,15m	Fastsatt punkt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

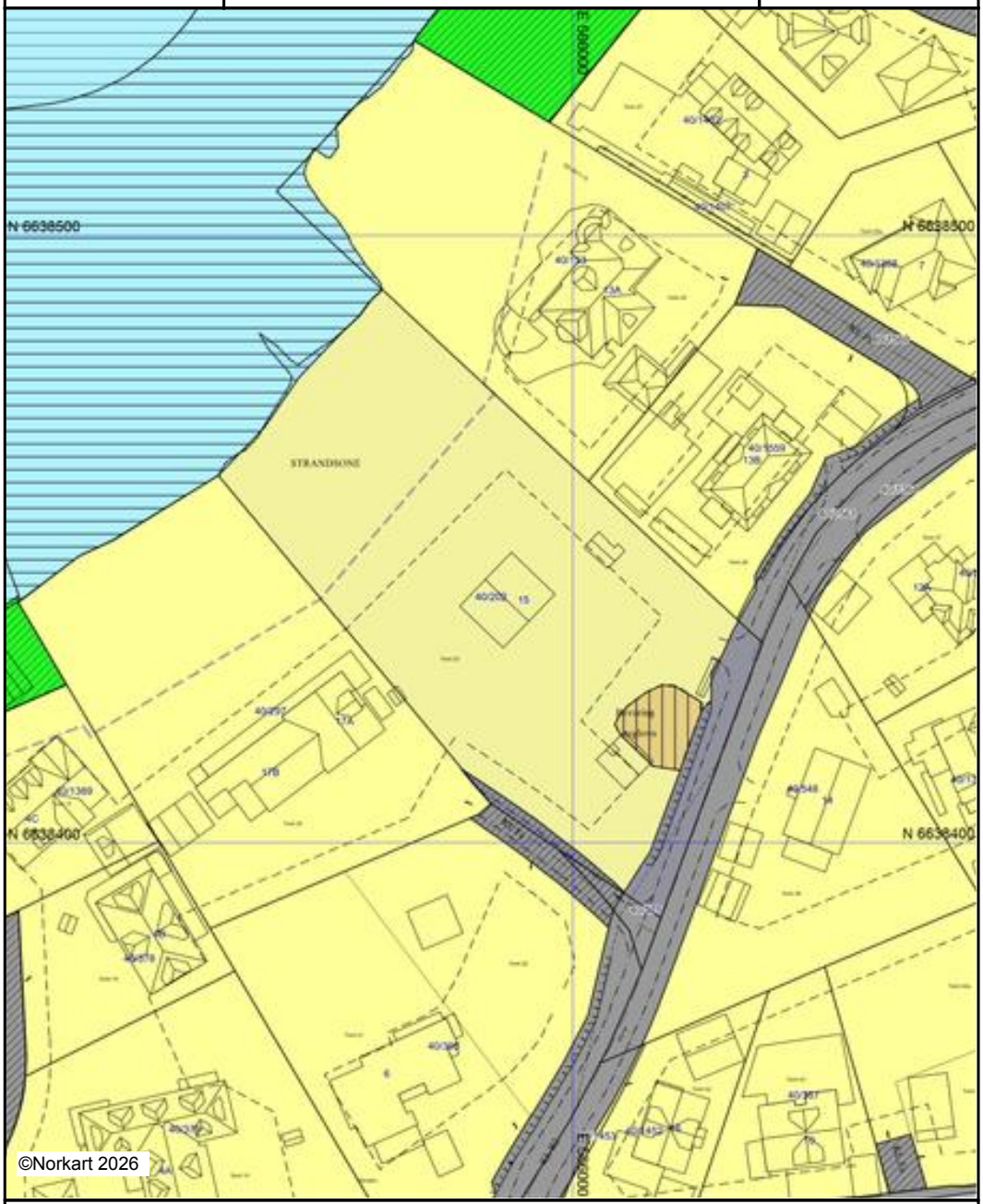
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/202
Adresse: Taglugnveien 15
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

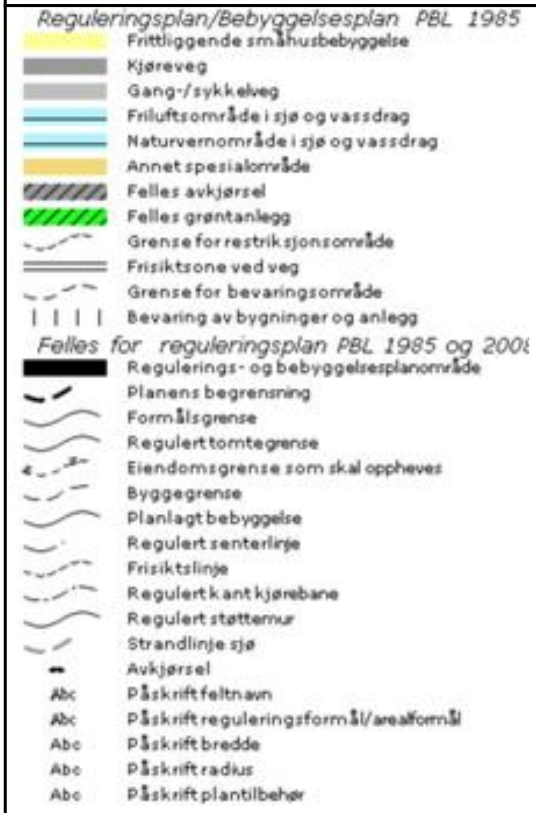
N

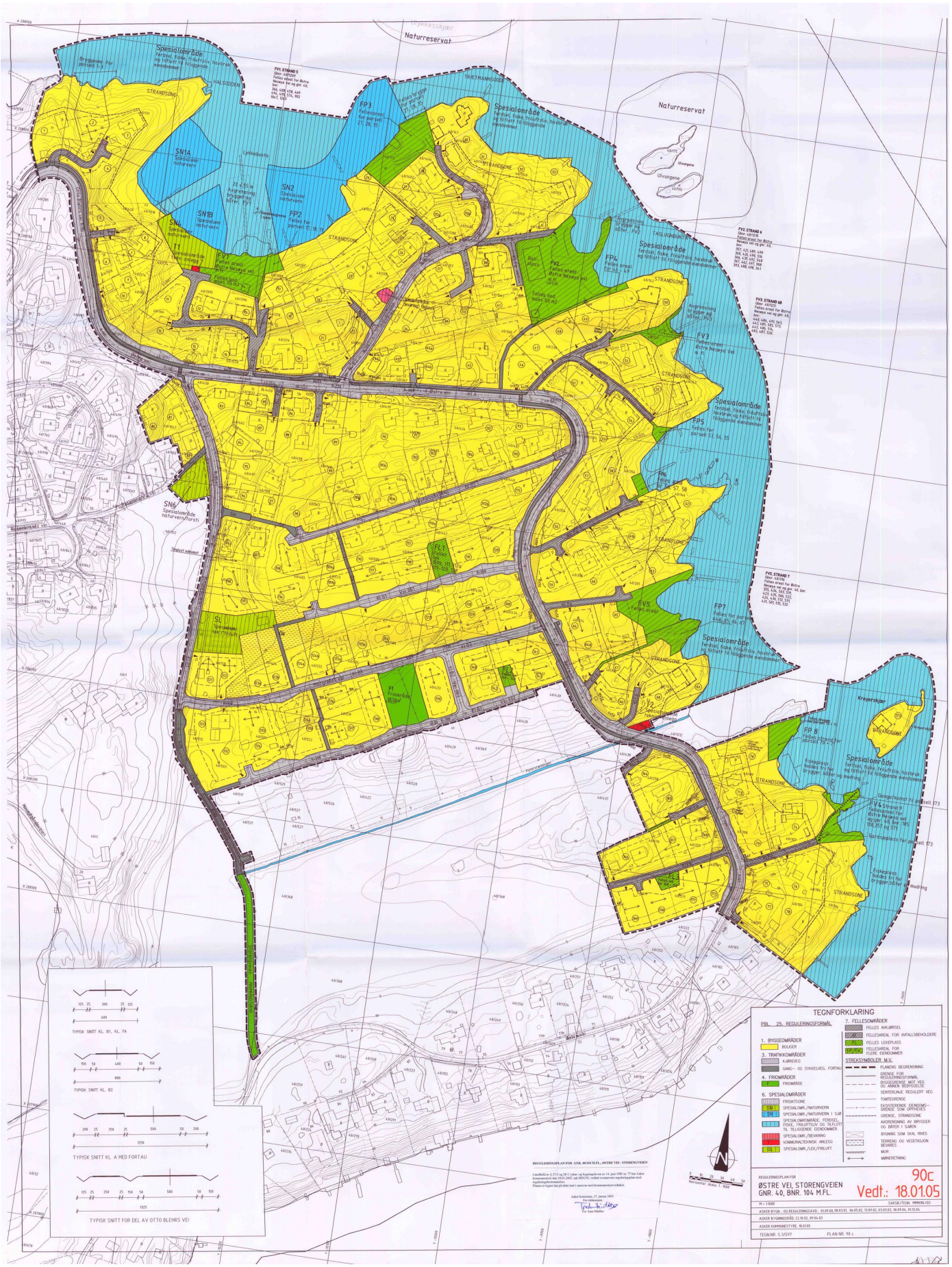
UTM-32



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

Tegnforklaring




Naturreservat
Spesialområde
Ferdsel, fiske, friluftsliv, hobbyrelatert og tilhørt til tilliggende eiendommer
STRANDSONE
SN1A
SN1B
SN2
SN3
SN4
SN5
SN6
FP1
FP2
FP3
FP4
FP5
FP6
FP7
FV1 STRAND 5
FV2 STRAND 6
FV3 STRAND 6B
FV4 STRAND 7
FV5
T1
T2
SL
Naturreservat
Ulvungene
Krøyerskjær
Bolt plass
Bolt Aasen
Nedre Nesveg
Nesveien
TAGLUGNBUKTA
HALSODDEN
TRIETMANNSVIKA
TYPISK SNITT KL. B1, KL. FA
TYPISK SNITT KL. B2
TYPISK SNITT KL. A MED FORTAU
TYPISK SNITT FOR DEL AV OTTO BLEHRS VEI
REGULERINGSPLAN FOR GNR. 40/104 M.FL., ØSTRE VEI - STORENGVEIEN
TEGNFORKLARING
PBL 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
FRIOMRÅDE
6. SPESIALOMRÅDER
FRISIKTSONE
SPESIALOMR./NATURVERN
SPESIALOMR./NATURVERN I SJØ
SPESIALOMRÅDE, FERDSEL, FISKE, FRILUFTSLIV OG TILFØLT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER
SPESIALOMR./BEVARING
KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
SPESIALOMR./LEK/FRILUFT
7. FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL
FELLESAREAL FOR AVFALLSBEHOLDERE
FELLES LEKEPLASS
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
SENTERLINJE REGULERT VEG
TOMTEGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
GRENSE, STRANDSONE
AVGRENSNING AV BYGGER OG BATER I SJØEN
BYGNING SOM SKAL RIVES
TERRENG OG VEGETASJON BEVARES
MUR
MØNERETNING
REGULERINGSPLAN FOR
ØSTRE VEI, STORENGVEIEN
GNR. 40, BNR. 104 M.FL.
90c
Vedt.: 18.01.05
M = 1:1000
SAKSB./TEGN. HMM/BLI/GS
ASKER BYGN.- OG REGULERINGSAVD.: 01.09.00, 08.03.01, 06.05.02, 13.09.02, 03.03.03, 30.09.04, 01.12.04
ASKER BYGNINGSRÅD: 22.10.02, 09.04.03
ASKER KOMMUNESTYRE: 18.01.05
TEGNNR. S-3/597
PLAN NR. 90 c

90c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 18.01.2005 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27.01.2005.
For rådmannen

Tor Arne Midtbø.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE VEI – STORENGVEIEN, GNR. 40 BNR. 104 M.FL.
PLAN DATERT 01.09.00 SIST REVIDERT 01.12.04

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for tiltetting med frittliggende boliger i samsvar med føringer gitt i kommunedelplanen for Nesøya,

å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og

å legge rammer for utvikling i strandsonen og tilliggende sjøområder.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	frittliggende boliger	
Trafikkområder	-	offentlige veier	- kjørevei
			- gangvei
			- fortau
			- sti
Friområder	-	friområder	
Spesialområde	-	kommunalteknisk anlegg	
	-	naturvern	- på land
			- i sjøen
	-	bevaring	
	-	lek/friluft	
	-	ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv og tilflott til tilliggende eiendommer	
Fellesområder	-	felles atkomst	
	-	felles leke-/oppholdsareal	

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

§ 3 Områder for frittliggende boliger

3.1 Områdene kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt èn integrert sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal, BRA.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 16% av tomtens nettoareal, dog inntil maks. 340m^2.
I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m^2 pr. plass.
Adskilte strandparseller medregnes ikke i nettotomt.
For parsell 4, 25, 33, 58, og 62 er maks. tillatt bebygd areal 240 m^2

3.2 På tomter over 1500 m^2 kan sekundærleiligheten tillates oppført som frittliggende sidebygning med et areal på inntil 80 m^2 BRA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Sidebygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.

3.3 Bygningsrådet kan godkjenne deling i maks. 2 tomter av parsellene 45, 76, 78, 98 og 165 når det foreligger rammetillatelse for detaljprosjekt som ivaretar hensynet til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse. Før deling skal det foreligge brukstillatelse for prosjektet.

3.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

For de bratte parsellene 4, 5, 58, 63, 65 og 114, kan bygningsrådet vurdere noe større byggehøyde under forutsetning av at bebyggelsen er tilpasset terreng og nabobebyggelse.

For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

3.5 Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader.
Det skal redegjøres for valg av takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse.

1 ark, oppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

3.6 Strandsonen i byggeområdene er særskilt avmerket på plankartet. Eksisterende bygg og anlegg i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.

3.7 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

§ 4 Offentlige veier

4.1 Regulerte veiskråninger skal beplantes som del av veianlegget. Plan for beplantning skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

4.2 Forstøtningsmurer skal inngå som del av veianlegget. De skal utføres eller kles med stedsegen naturstein.

§ 5 Friområde

5.1 Område F1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulert formål.

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

§ 6 Spesialområder, naturvern

6.1 I områdene SN1 – SN2 er anlegg i sjøen ikke tillatt.

6.2 I områdene SN4 og SN6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

6.3 Innenfor SN4 tillates ikke anlegg av båtfester. Området skal opprettholdes som våtmark.

§ 7 Spesialområder, bevaring

7.1 Innen området skal restene av teglovnen bevares uberørt og inngå som en del av hageanlegget. Tiltak som er melde-/søknadspliktig etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

7.2 Tiltak som kan komme i konflikt med eller på annen måte berøre teglovnen, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

§ 8 Spesialområde, lek/friluft

8.1 Område SL skal nyttes til lek og friluftsområde.

8.2 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

8.3 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for bruk av området etter egen detaljeplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverkesettes.

§ 9 Spesialområde, ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

9.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på felles arealene FP2 – FP8 og FV1 – FV5.
Bøyer tillates ikke anbragt i områdene.

9.2 Til strandtomter innenfor boligområder samt felles områder FP2 – FP8 skal areal på fast brygge ikke overstige henholdsvis 10 m^2 (for strandtomter) og 15 m^2 (for felles områder). Der hvor det er langgrunt kan det i tillegg til den faste bryggen monteres en flytebrygge ut til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelsvannstand. Flytebryggen skal ha en bredde på maks. 2 m. Avstand fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal dog ikke overstige 15 m.

Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.

9.3 Ved felles arealene FV1 – FV5 skal brygger og båter ligge innenfor de avgrensninger som er særskilt angitt på plankartet. Kommersiell utleie av båtplasser tillates ikke.

I tillegg kan bygningsrådet godkjenne èn fast eller flytende badebrygge til hvert område.

9.4 Brygger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10 Felles atkomst

10.1 Områdene skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

10.2 Atkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling.

10.3 Atkomstene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 11 Felles leke-/oppholdsareal

11.1 Områdene FL1 – FL3 og FP2 – FP8 skal benyttes til felles leke- og oppholdsareal for tilhørende parseller som særskilt angitt på plankartet.
Områdene FV1 – FV5 skal benyttes til felles friluftsaktiviteter og opphold for Østre Nesøya vel og tilhørende hjemmelshavere som særskilt angitt på plankartet. Områdene skal være åpne for alle og tillates ikke privatisert med skilt eller stengsler.

11.2 På område FV4 skal det være 1 garasjeplass og rett til gangatkomst til gbnr. 40/12, Kreyerskjær, som særskilt avmerket på plankartet.

11.3 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulert formål.

På områdene FV1 og FV2 kan bygningsrådet godkjenne sjøboder som særskilt anvist på plankartet. Bodene skal ha saltak med 30 grader vinkel. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m regnet fra eksisterende terreng. Utvendige farger skal være avdempede.

11.4 Før felles brygger kan godkjennes ved FV1 – FV5 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet, som innbefatter tilhørende områder i sjøen og som viser avsatt plass til opphold og bading.

11.5 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

11.4 Områdene skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling eller samtidig med igangsettingstillatelse for nye bolighus.

§ 12 Fellesbestemmelser

12.1 I planområdet tillates ikke deling eller bygging før hovedvannledninger mellom krysset Halsåsen/Broveien og Otto Blehrs vei er forsterket etter planer godkjent av kommunen.

12.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger eller barnehagen skal Otto Blehrs vei og Østre vei med gang- og sykkelvei/fortau fra Vestre vei og frem til avkjørsel til aktuell parsell være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

12.3 I strandsonen og områder skravert ”terreng og vegetasjon bevares,” særskilt avmerket på plankartet, skal naturlig terreng og vegetasjon bevares. Formålet er å bevare den stedstypiske vegetasjon, særlig edelløvskog samt kalkfuru trær som grønn skjerm langs kysten.
Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering tillates ikke.

I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningmessig konstruksjoner, forstøtningsmurer eller gjerder.

12.4 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart. Modne furu og edelløvtrær skal være innmålt før forhåndskonferanse og /eller prosjektering igangsettes og det skal legges vekt på bevaring.
I anleggsperioden skal bevaringsverdig vegetasjon beskyttes mot skader.

12.5 Utvendige materialer skal ha matt overflate og det anbefales diskret fargesetting.

12.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

12.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisikt sonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Rådmannen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Utskriftsdato: 01.07.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Taglugnveien 15, 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_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 564 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 4 361 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 360 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

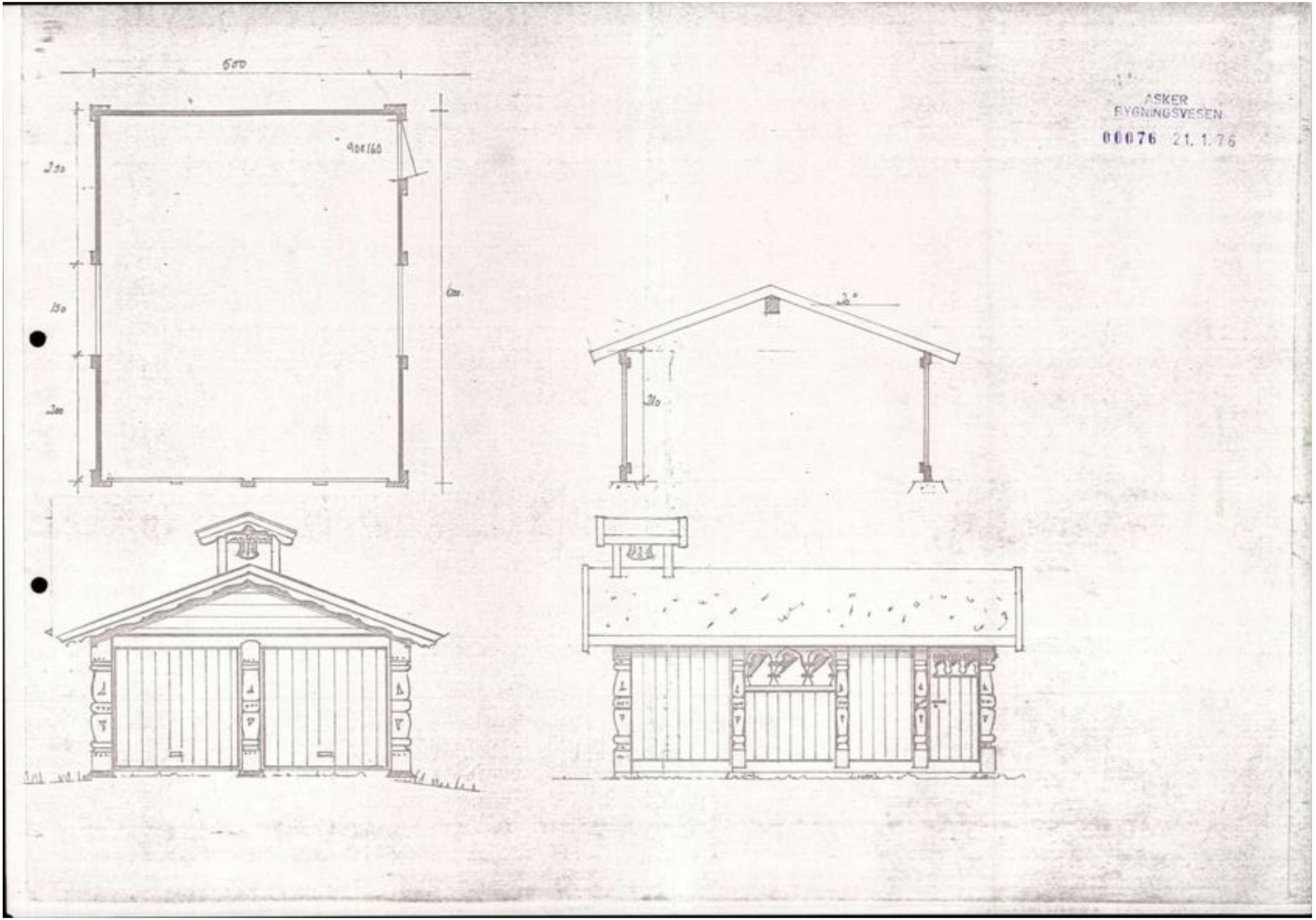
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

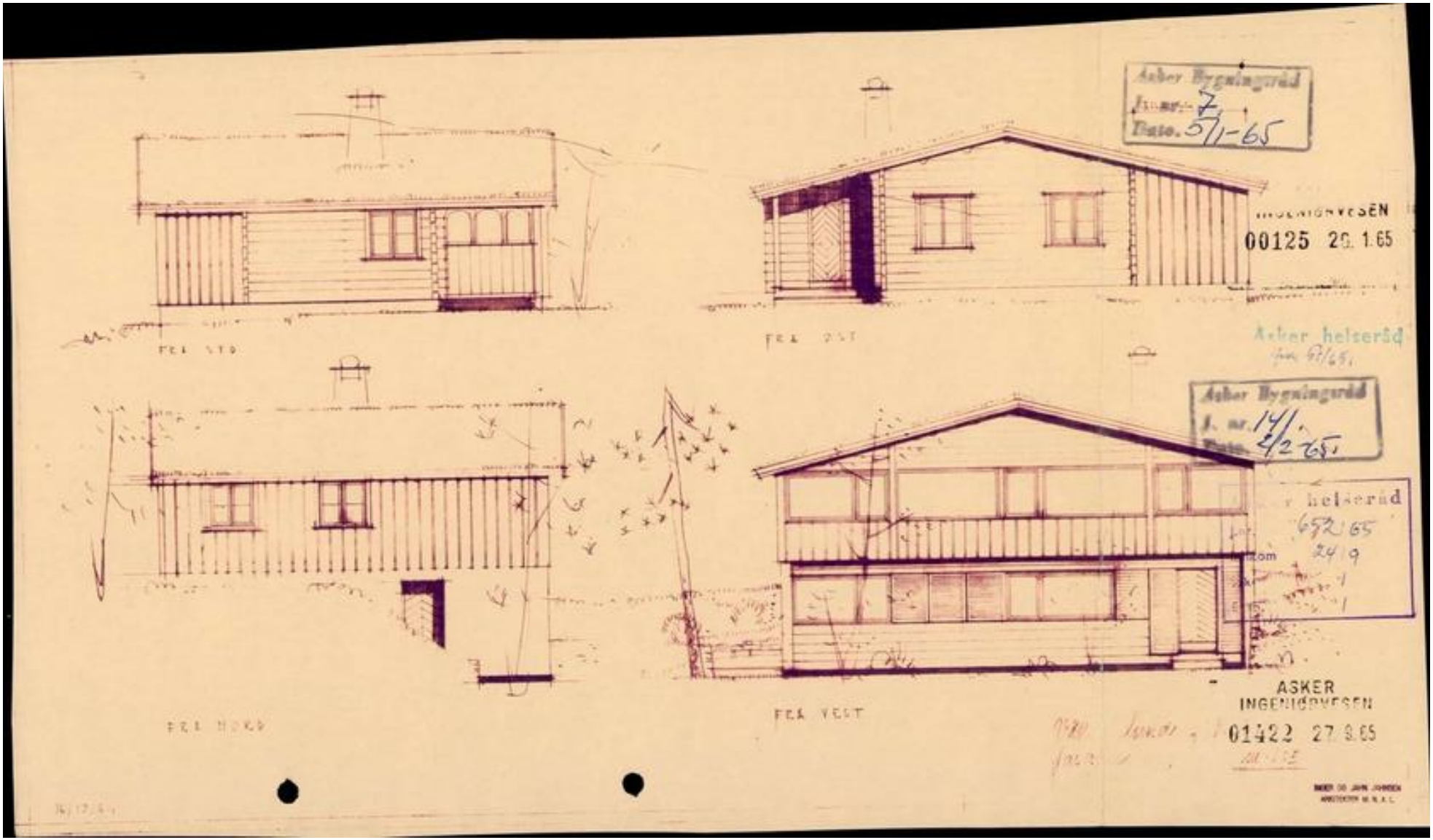
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

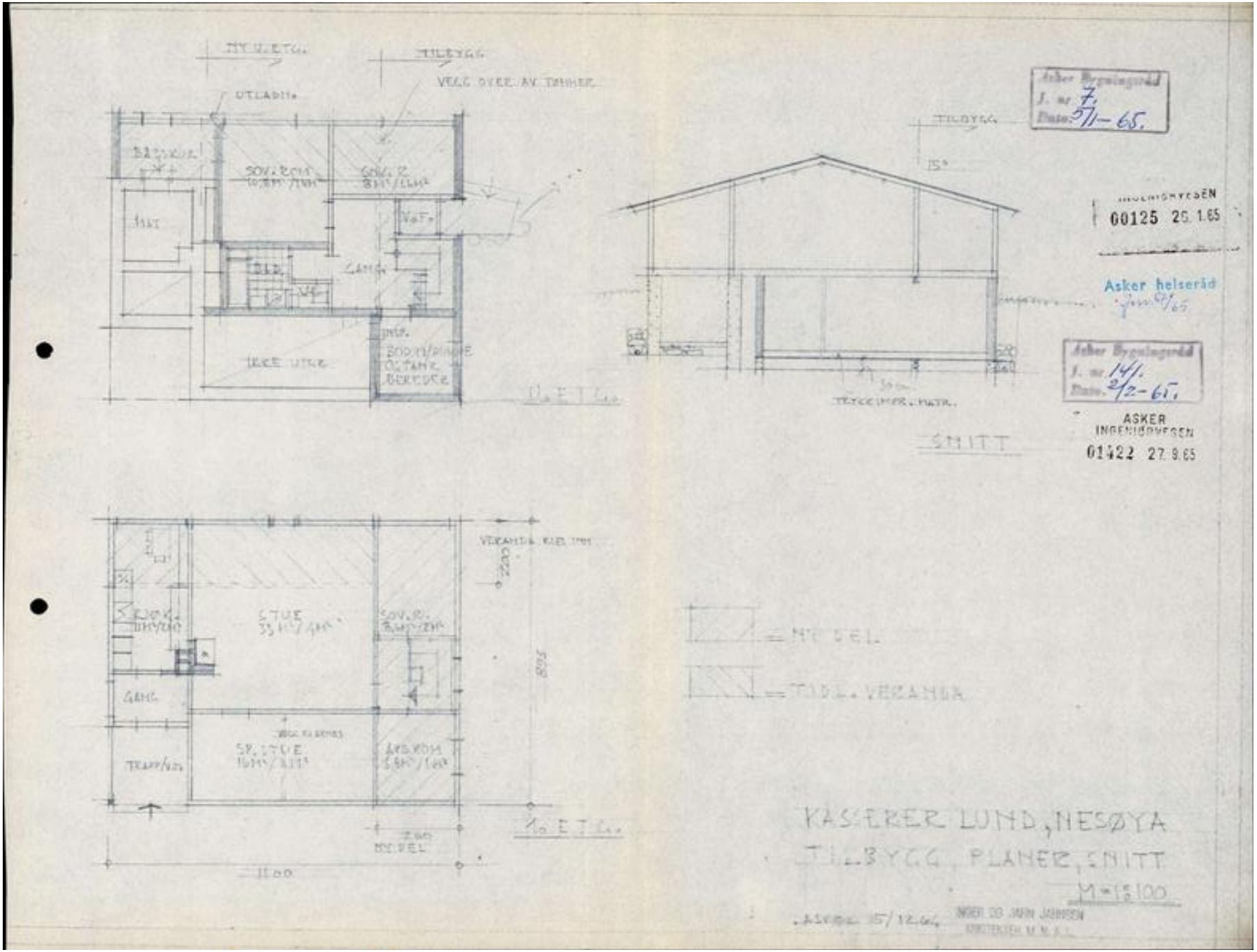
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022090C
Navn	Østre vei, Storengveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.01.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/192/90C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 47 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** KL.Fa
	Delareal 273 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** KL.B2
	Delareal 133 m^2 **Formål** Bevaringsområde
	Delareal 133 m^2 **Formål** Annet spesialområde **Utdyp.** Teglovn - bevaring
	Delareal 3 883 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 25 m^2 **Formål** Naturvernområde i sjø/vassdrag **Feltnavn** SN2


ASKER
BYGNINGSVESEN
00076 21.1.76


Asker Bygningsråd
J. nr. 7
Dato. 5/1-65
INGENIØRVESEN
00125 26. 1.65
Asker helseråd
jnr. 97/65.
Asker Bygningsråd
J. nr. 14/2 65.
helserad
652/65
24/9
ASKER
INGENIØRVESEN
01422 27. 8.65


TILBYGG
VELG OVER AV TAKHEL
UTLADN.
SOV.ROM
GANG
TRAPP
INNG.
BOD/DUSJ/WC
OLJETANK
BEREDSK.
IKKE UTNR.
SNITT
Asker Byggingsråd
J. nr. 7
Dato 21-65.
ASKER INGENIØRVESEN
00125 20.1.65
Asker helseråd
jan 65
Asker Byggingsråd
J. nr. 14/1
Dato 2/2-65.
ASKER INGENIØRVESEN
01422 27.9.65
STUE
SOV.R.
GANG
TRAPP/GG
SP.STUE
ARB.ROM
MYR DEL
TILB. VERANDA
KASSERER LUND, NESØYA
TILBYGG, PLANER, SNITT
M=1:100
ASKER 15/12.64
NORD OG JAHN JAHNSEN

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 40	Bnr.: 202	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Daniel Øverbye Andresen 03.07.2026

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

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 01.07.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Taglugnveien 15, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 917,54 kr
Feiing	177,50 kr
Renovasjon	5 144,00 kr
Vann	3 768,54 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 03.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**40**	Bnr:	**202**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Taglugnveien 15, 1397 NESØYA**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 03.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**202**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Taglugnveien 15, 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

Grunnkart

Eiendom: 40/202
Adresse: Taglugnveien 15
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

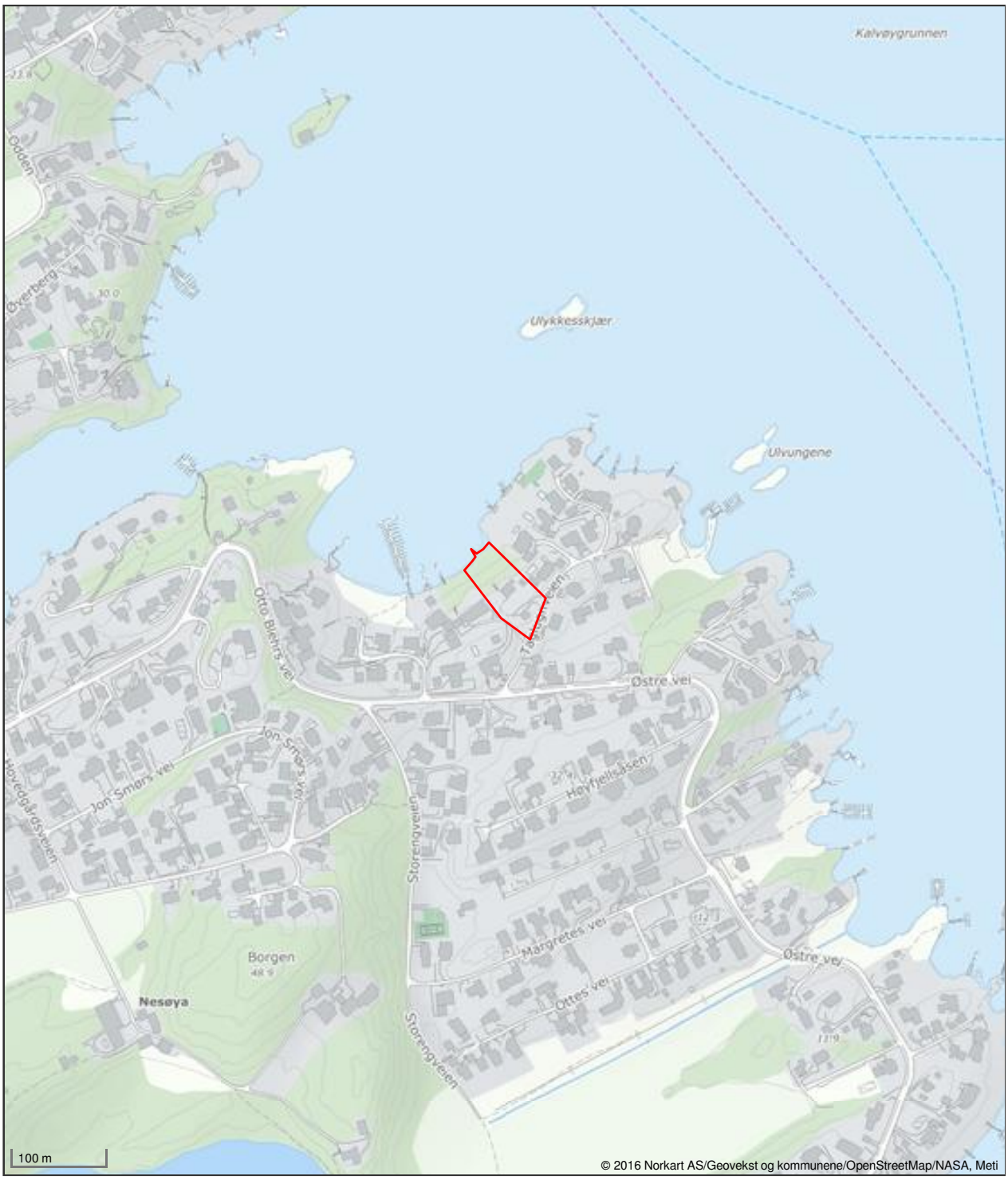
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 01.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/202//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 40/202
Adresse: Taglugnveien 15
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

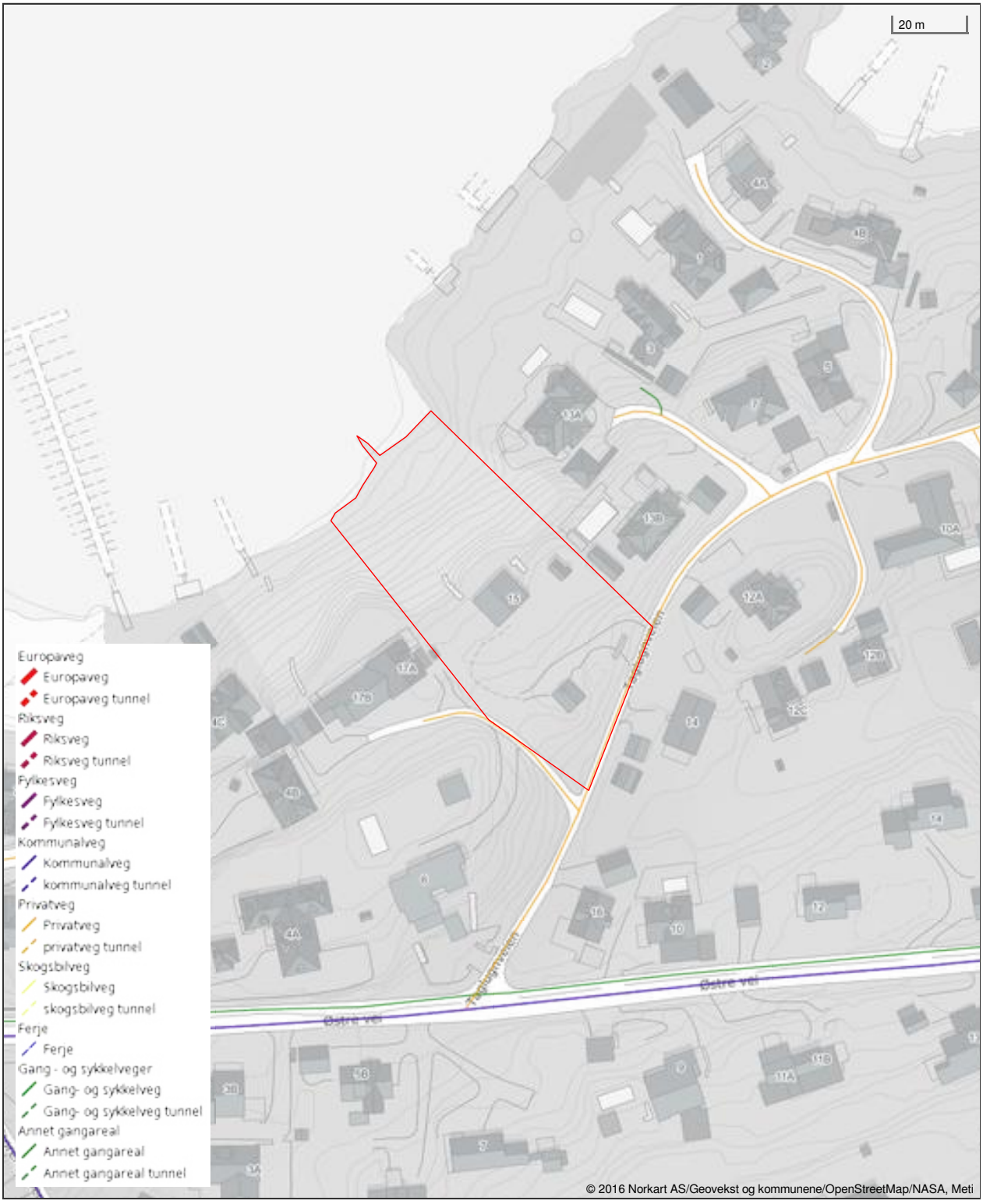
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 01.07.2026

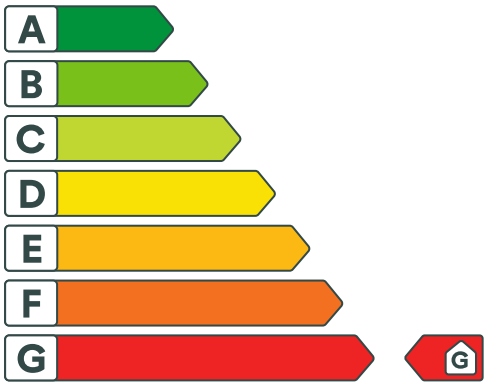
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/202//



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.



Adresse	
Taglugnveien 15, 1397 NESØYA	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331557**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149872930**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **202**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **146,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
395,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
446,39 kWh/m²	**65 173 kWh**



Taglugnveien 15, 1397 NESØYA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Taglugnveien 15, 1397 NESØYA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tinglest den
15. JUN. 1934

SKJØTE.

Ved behörig stemplet kjöpekontrakt av 18.september 1933 solgte undertegnede Eivind B l e h r til undertegnede kasserer R. L u n d en parsell tomt no.41 av Östre Nesöy villakvarter, Nesöy i Asker for en kjöpesum av kr.0.80 pr.m2. Ved opmålings- og skylddelingsforretning den 15.januar 1934 er parsellens areal opmålt til 4325 m2, hvorfor kjöpesummen blev kr.3460.oo. Skyld... blev satt til 11 öre. Ved skylddelingsforretningens tinglysning er tomten gitt gnr.40, bnr.202.-

Da kjöpesummen er avgjort overensstemmende med kjöpekontraktens punkt 2, skjöter undertegnede Eivind Blehr herved ovennevnte eiendom gnr.40, bnr.202 av skyld 11 öre i Asker til Kasserer R. Lund for kr.3460.oo - tretusenfirehundreogseksti kroner-

Av kjöpekontrakten inntas :

" 4

" Kjöperen er gjort bekjent med at bygningsloven og (med visse
" undtagelser) de almindelige bestemmelser for utparsellering i
" Asker er gjort gjeldende i ströket og med at halv bredde av de
" til parsellen stötende ferdige eller projekterte veier og sti-
" er medregnes i parsellens areal.

5.

" Parsellen kan ikke deles. Den kan kun bebygges villamessig
" med en frittliggende enebolig i höist 1½ etasje uten lofts-
" etasje, samt uthus. I kjeller og uthus må ikke innredes be-
" boelsesrum, dog kan selgeren tillate at der innredes tjener-
" bolig i forbindelse med uthuset.

A 33.

6

" På stranden må kun has badehus (eller båthus) båtplass, brygge
" og båtslip til parsellens eget bruk. Stranden må ikke opfylles
" uten samtykke av hovedböllets eier.

7

" Tegninger til bygning og anlegg av enhver art, samt rids visende deres plasering, skal för opförelsen tilstilles hovedböllets
" eier til godkjennelse. Plaseringen skal skje efter de bygge-
" linjer som bygningsrådet fastsetter.

8

" Selgeren er fritatt for gjerdeplikt overfor kjöperen, som, hvis
" selgeren forlanger det, skal holde et av selgeren approbert,
" pent åpent stakitt, eller fletverks gjerde. Mellem frasolgte
" parseller gjelder gjerdeloven. Gjerder mot veier plaseres efter
" veilovens bestemmelser.

9

" Alle bygninger og anlegg, gjerder innbefattet, skal holdes i god
" stand, så de ikke virker skjemmende.

10

" Söppel og avfall skal henlegges i tettsluttende beholdere og, i
" mangel av annen avtale med naboen, ikke nærmere parsellens gren-
" ser enn 10 m. Det er forbudt å henlegge söppel, avfall, kvist
" o.l. på usolgte parseller eller på hovedböllets grunn eller der
" å ta sten, jord, grus m.v.

11

" Parsellen skal alene anvendes til sommersted eller til villames-
" sig beboelse for 1 - en - familie, og all virksomhet eller benyt-
" telse, som skjemmer ströket eller som forstyrrer ved stöv, rök,
" rystelse, lukt eller stöi er forbudt. Således maa der ikke på
" parsellen haves gårdsbruk, handelsgartneri, håndverksmessig el-

" ler industriel bedrift, forlystelsessted, dansel̨okale o.l.,
" bevertning, utsalg, utskjenkning eller handel av noensomhelst
" art, hotel eller forsamlingslokale.

12.

" a) Forsåvidt en på reguleringskartet inntegnet vei eller sti
" måtte være projektert på parsellens grunn i halv bredde
" (kfr.punkt 4 foran) skal parsellen vederlagsfritt avgi den
" grunn som er nödvendig til bygning av veien med banketter,
" grøfter, skråninger og eventuelt kurver i veikryss, samt
" til sti grunn i 1.25 meters bredde.
" b) De på reguleringskartet inntegnede gjennemgangsveier, samt
" sideveier, som tjener mere enn 3 nu innlagte parseller til
" adkomst, anlegges av selgeren. Sideveier, som tjener inn-
" til 3 nu innlagte parseller til adkomst anlegges av kjöper-
" ne. Tvist mellem kjöperne om fordelingen av utgifterne av-
" gjöres ved lensmannsskjönn. Hvis, ved utvidelse av regu-
" leringsområdet, flere enn tre tomter senere kommer til å
" benytte en sådan sidevei, tilkommer der ikke dem, som har
" anlagt den, refusjon herfor. Det samme gjelder, om en så-
" dan sidevei senere ved forlengning går over til å bli en
" gjennemgangsvei. Fotstier oparbeides av kjöperne.
" c) Ved anlegg av sideveie eller avkjörsler skal perseleierne
" ikke sperre veigröftens, men legge stikkrende av minste di-
" mensjon 9", hvor Asker Reguleringskommisjon finner det nöd-
" vendig.

13.

" Hovedböllets eier, eller den han dertil bemyndiger, har veder-
" lagsfritt rett til å legge vannledninger og kloakkledninger
" gjennem parsellen og til å vedlikeholde dem. I tilfelle of-
" fentlig kloakk enlegges, skal parsellen söke tilknytning til
" samme. Kloakkanlegg blir å godkjenne av Asker Bygningsråd,

" likesom helserådet kan påby anlegg av eller tilslutning til
" kloakkanlegg hvor det kan befrykte s at kloakkvannet ved sig
" eller tilsig kan genere brönn eller naboeiendom. Asker kom-
" mune skal ha uhindret adgang til å anlegge og reparere vann-
" kloakk- telefon- og elektriske ledninger i utparsellerings-
" geltet mot å erstatte den forvoldte skade.-

14.

" Kjöperen erklærer å ha gjort sig bekjent med overenskomst mel-
" lem selgeren og Asker kommunale Elektricitetsforsyning, datert
" 13.november 1924 angående anlegg og vedlikehold av kraftledning-
" er på Nesöy. Kjöperen vedtar nevnte overenskomst som gjeldende
" for sin parsell, forsåvidt den berörer samme.

15.

" Parsellens adkomst til "Östre Brygge" og til broen over Grön-
" sund er ad "Otto Blehrs Vei". Denne og andre gjennemgangsveie
" og brygger, som måtte bli anlagt i ströket til almindelig bruk,
" vedlikeholdes av alle strökets fraselgte parseller med en like
" stor andel på hver, likesom de skal delta i vedlikeholdet av
" "Broveien".
" Parsellen skal bidra til broens vedlikehold med kr.30.- pr.år,
" å betale uten påkrav til hovedböllets eier innen 1.juni, förste
" gang for neste kalenderår~~/og ellers innen 1.juni/~~. Såfremt kro-
" nens kjöpekraft faller med mere enn 20% i forhold til slutten
" av året 1931 efter Statistisk Bureaus indeks, reguleres avgif-
" ten i overensstemmelse med den nye kjöpeverdi, og likeså hver
" gang yderligere fall på 20% måtte inntrede."

O s l o, den april 1934.

Steinar Blehr

R. Lund

Kjöpekontrakt eksemplar for kr. 35.-
forevist
Ullern herredsskriverembete den 15/6 34
For Herredsskriveren

Kontrakten forelagt og tinglyst
Ullern Herredsskriverembete den 15/11 34 / 27/6 35
For Herredsskriveren
K. Fredriksen

Utskriftsdato: 01.07.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Taglugnveien 15, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 917,54 kr
Feiing	177,50 kr
Renovasjon	5 144,00 kr
Vann	3 768,54 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 03.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**40**	Bnr:	**202**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Taglugnveien 15, 1397 NESØYA**						

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

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

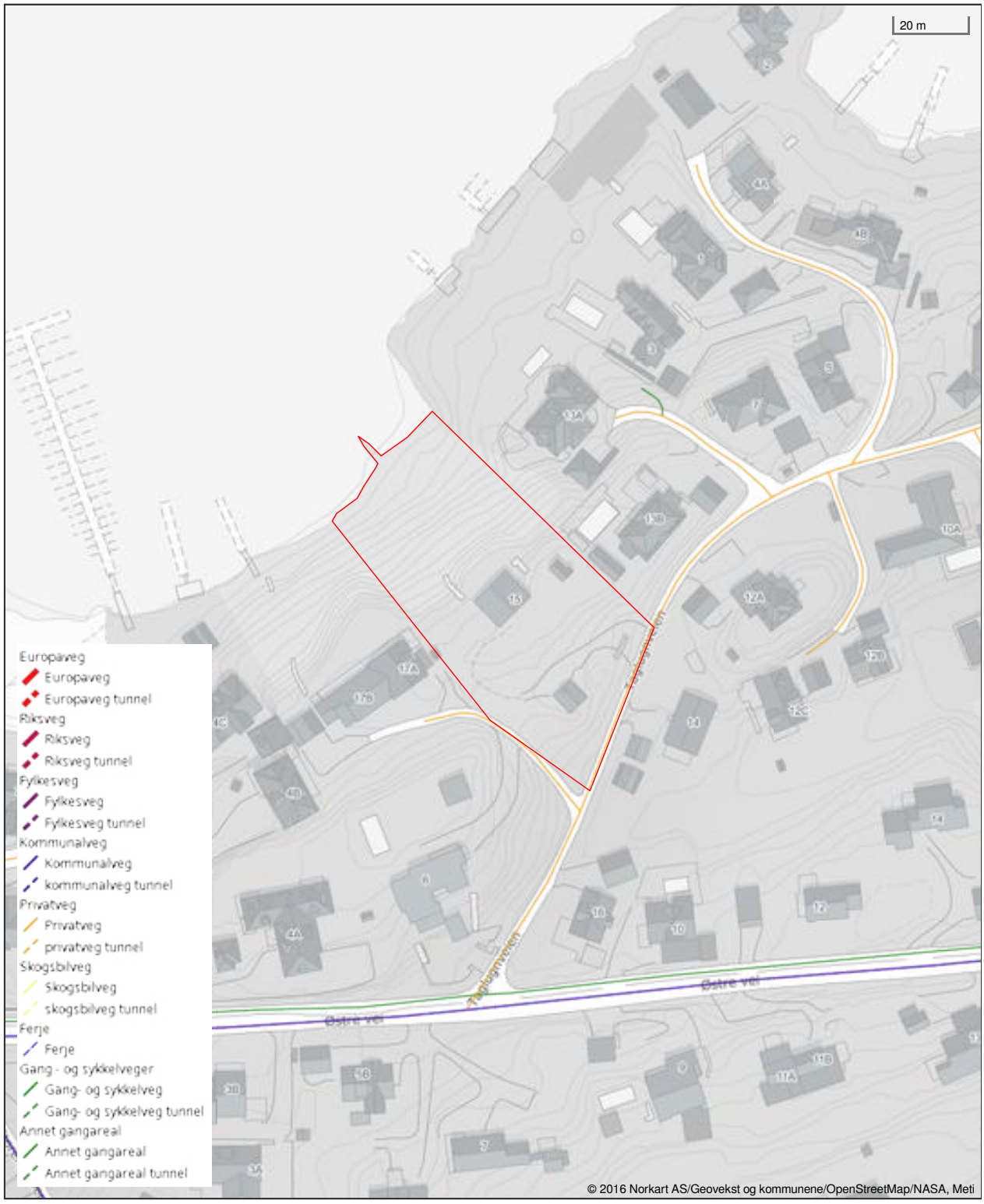
Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Utskriftsdato: 01.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/202//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 03.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**202**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Taglugnveien 15, 1397 NESØYA**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

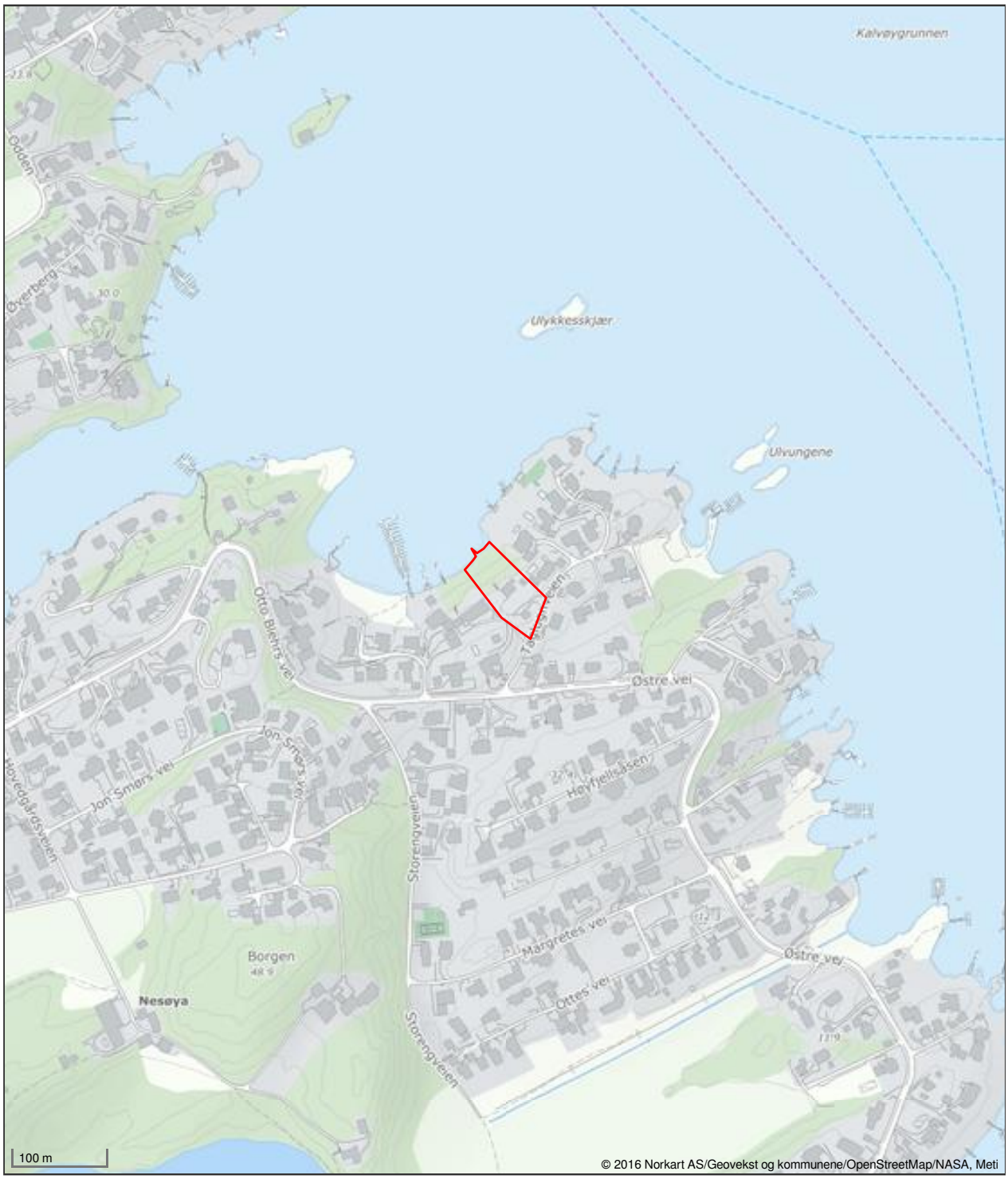
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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.

Utskriftsdato: 01.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/202//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/202
Adresse: Taglugnveien 15
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 40/202
Adresse: Taglugnveien 15
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 40	Bnr.: 202	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Daniel Øverbye Andresen 03.07.2026

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

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

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

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

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

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

90c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 18.01.2005 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27.01.2005.
For rådmannen

Tor Arne Midtbø.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE VEI – STORENGVEIEN, GNR. 40 BNR. 104 M.FL.
PLAN DATERT 01.09.00 SIST REVIDERT 01.12.04

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for tiltetting med frittliggende boliger i samsvar med føringer gitt i kommunedelplanen for Nesøya,

å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og

å legge rammer for utvikling i strandsonen og tilliggende sjøområder.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	frittliggende boliger	
Trafikkområder	-	offentlige veier	- kjørevei
			- gangvei
			- fortau
			- sti
Friområder	-	friområder	
Spesialområde	-	kommunalteknisk anlegg	
	-	naturvern	- på land
			- i sjøen
	-	bevaring	
	-	lek/friluft	
	-	ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv og tilflott til tilliggende eiendommer	
Fellesområder	-	felles atkomst	
	-	felles leke-/oppholdsareal	

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

§ 3 Områder for frittliggende boliger

3.1 Områdene kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt èn integrert sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal, BRA.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 16% av tomtens nettoareal, dog inntil maks. 340m^2.
I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m^2 pr. plass.
Adskilte strandparseller medregnes ikke i nettotomt.
For parsell 4, 25, 33, 58, og 62 er maks. tillatt bebygd areal 240 m^2

3.2 På tomter over 1500 m^2 kan sekundærleiligheten tillates oppført som frittliggende sidebygning med et areal på inntil 80 m^2 BRA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Sidebygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.

3.3 Bygningsrådet kan godkjenne deling i maks. 2 tomter av parsellene 45, 76, 78, 98 og 165 når det foreligger rammetillatelse for detaljprosjekt som ivaretar hensynet til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse. Før deling skal det foreligge brukstillatelse for prosjektet.

3.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

For de bratte parsellene 4, 5, 58, 63, 65 og 114, kan bygningsrådet vurdere noe større byggehøyde under forutsetning av at bebyggelsen er tilpasset terreng og nabobebyggelse.

For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

3.5 Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader.
Det skal redegjøres for valg av takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse.

1 ark, oppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

3.6 Strandsonen i byggeområdene er særskilt avmerket på plankartet. Eksisterende bygg og anlegg i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.

3.7 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

§ 4 Offentlige veier

4.1 Regulerte veiskråninger skal beplantes som del av veianlegget. Plan for beplantning skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

4.2 Forstøtningsmurer skal inngå som del av veianlegget. De skal utføres eller kles med stedsegen naturstein.

§ 5 Friområde

5.1 Område F1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulert formål.

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

§ 6 Spesialområder, naturvern

6.1 I områdene SN1 – SN2 er anlegg i sjøen ikke tillatt.

6.2 I områdene SN4 og SN6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

6.3 Innenfor SN4 tillates ikke anlegg av båtfester. Området skal opprettholdes som våtmark.

§ 7 Spesialområder, bevaring

7.1 Innen området skal restene av teglovnen bevares uberørt og inngå som en del av hageanlegget. Tiltak som er melde-/søknadspliktig etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

7.2 Tiltak som kan komme i konflikt med eller på annen måte berøre teglovnen, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

§ 8 Spesialområde, lek/friluft

8.1 Område SL skal nyttes til lek og friluftsområde.

8.2 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

8.3 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for bruk av området etter egen detaljeplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverkesettes.

§ 9 Spesialområde, ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

9.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på felles arealene FP2 – FP8 og FV1 – FV5.
Bøyer tillates ikke anbragt i områdene.

9.2 Til strandtomter innenfor boligområder samt felles områder FP2 – FP8 skal areal på fast brygge ikke overstige henholdsvis 10 m^2 (for strandtomter) og 15 m^2 (for felles områder). Der hvor det er langgrunt kan det i tillegg til den faste bryggen monteres en flytebrygge ut til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelsvannstand. Flytebryggen skal ha en bredde på maks. 2 m. Avstand fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal dog ikke overstige 15 m.

Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.

9.3 Ved felles arealene FV1 – FV5 skal brygger og båter ligge innenfor de avgrensninger som er særskilt angitt på plankartet. Kommersiell utleie av båtplasser tillates ikke.

I tillegg kan bygningsrådet godkjenne èn fast eller flytende badebrygge til hvert område.

9.4 Brygger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10 Felles atkomst

10.1 Områdene skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

10.2 Atkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling.

10.3 Atkomstene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 11 Felles leke-/oppholdsareal

11.1 Områdene FL1 – FL3 og FP2 – FP8 skal benyttes til felles leke- og oppholdsareal for tilhørende parseller som særskilt angitt på plankartet.
Områdene FV1 – FV5 skal benyttes til felles friluftsaktiviteter og opphold for Østre Nesøya vel og tilhørende hjemmelshavere som særskilt angitt på plankartet. Områdene skal være åpne for alle og tillates ikke privatisert med skilt eller stengsler.

11.2 På område FV4 skal det være 1 garasjeplass og rett til gangatkomst til gbnr. 40/12, Kreyerskjær, som særskilt avmerket på plankartet.

11.3 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulert formål.

På områdene FV1 og FV2 kan bygningsrådet godkjenne sjøboder som særskilt anvist på plankartet. Bodene skal ha saltak med 30 grader vinkel. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m regnet fra eksisterende terreng. Utvendige farger skal være avdempede.

11.4 Før felles brygger kan godkjennes ved FV1 – FV5 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet, som innbefatter tilhørende områder i sjøen og som viser avsatt plass til opphold og bading.

11.5 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

11.4 Områdene skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling eller samtidig med igangsettingstillatelse for nye bolighus.

§ 12 Fellesbestemmelser

12.1 I planområdet tillates ikke deling eller bygging før hovedvannledninger mellom krysset Halsåsen/Broveien og Otto Blehrs vei er forsterket etter planer godkjent av kommunen.

12.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger eller barnehagen skal Otto Blehrs vei og Østre vei med gang- og sykkelvei/fortau fra Vestre vei og frem til avkjørsel til aktuell parsell være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

12.3 I strandsonen og områder skravert ”terreng og vegetasjon bevares,” særskilt avmerket på plankartet, skal naturlig terreng og vegetasjon bevares. Formålet er å bevare den stedstypiske vegetasjon, særlig edelløvskog samt kalkfuru trær som grønn skjerm langs kysten.
Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering tillates ikke.

I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningmessig konstruksjoner, forstøtningsmurer eller gjerder.

12.4 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart. Modne furu og edelløvtrær skal være innmålt før forhåndskonferanse og /eller prosjektering igangsettes og det skal legges vekt på bevaring.
I anleggsperioden skal bevaringsverdig vegetasjon beskyttes mot skader.

12.5 Utvendige materialer skal ha matt overflate og det anbefales diskret fargesetting.

12.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

12.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisikt sonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Rådmannen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Utskriftsdato: 01.07.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Taglugnveien 15, 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_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 564 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 4 361 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 360 m^2 **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	022090C
Navn	Østre vei, Storengveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.01.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/192/90C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 47 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** KL.Fa
	Delareal 273 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** KL.B2
	Delareal 133 m^2 **Formål** Bevaringsområde
	Delareal 133 m^2 **Formål** Annet spesialområde **Utdyp.** Teglovn - bevaring
	Delareal 3 883 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 25 m^2 **Formål** Naturvernområde i sjø/vassdrag **Feltnavn** SN2

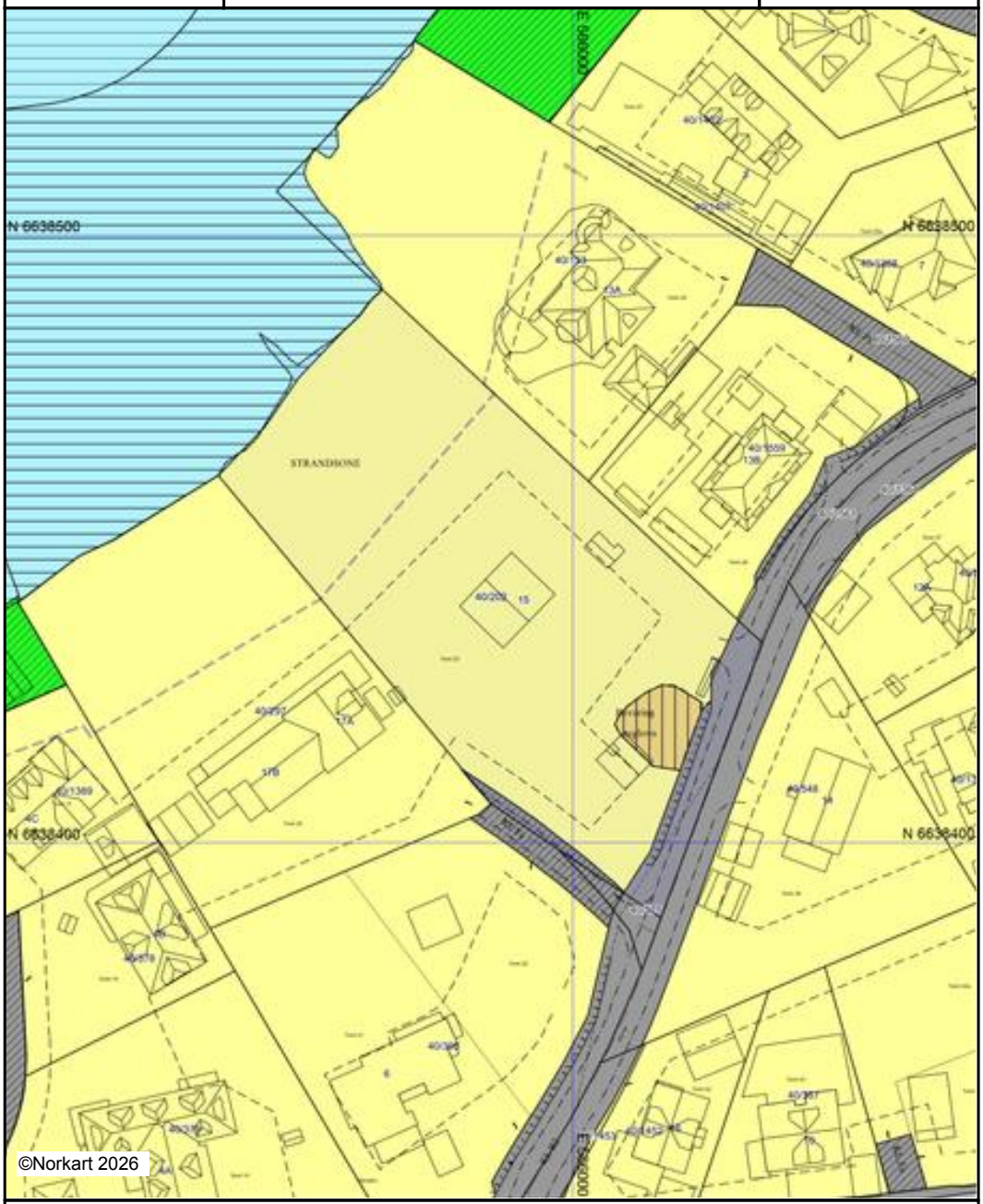
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/202
Adresse: Taglugnveien 15
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

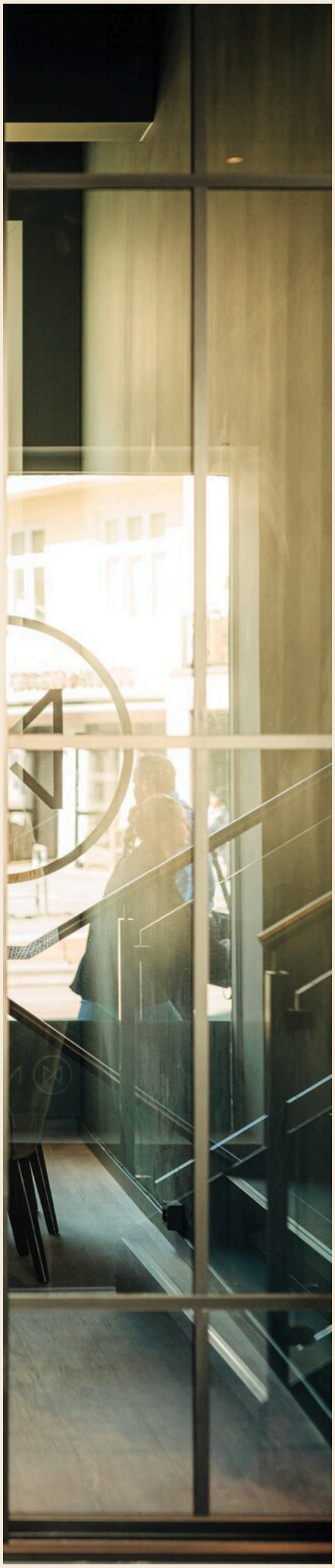
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Strandlinje sjø
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

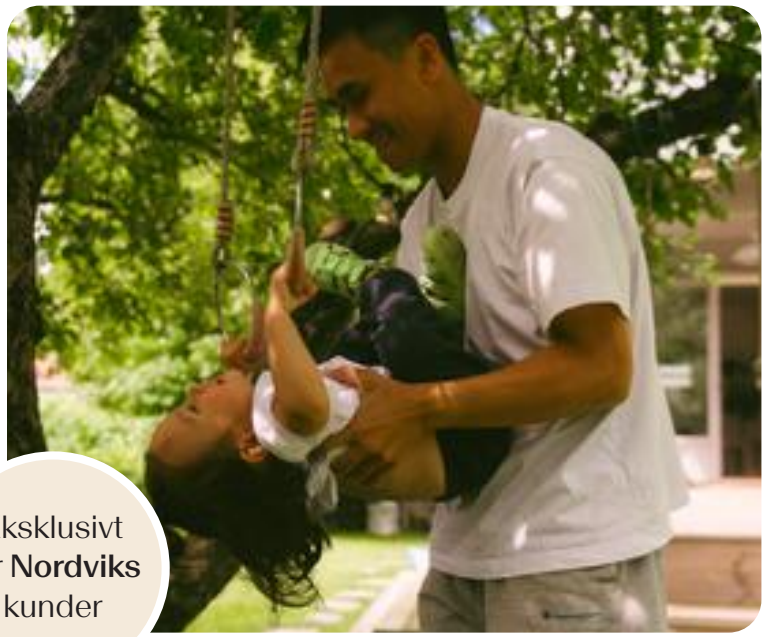


Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0095/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Taglugnveien 15 1397 NESØYA
Matrikkel: Gnr 40, bnr 202 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Børre Gåsvær
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
b.gasvar@nordvikbolig.no
920 72 780



Ulrik Haaland Windingstad
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
u.windingstad@nordvikbolig.no
481 37 724

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