

Askåsen 40



Velkommen til

Askåsen 40



Salgsoppgaven produsert 15. september 2025

Nes Hageby Vel/Mellom-Nes

Velholdt, innbydende familiebolig m/stor, solrik terrasse, hage og nydelig sjøutsikt. 2 carporter og tinglyst båtplass

Prisantydning	17 900 000,-
Omkostninger	448 850,-
Totalpris	18 348 850,-
BRA-i	218 kvm
Totalt BRA	261 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1967

Ansvarlig megler	Nadia Strand
Telefon	970 98 060
E-post	n.strand@nordvikbolig.no
Megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no







HØYDEPUNKTER

- Stor, innholdsrik og velholdt enebolig fantastisk, sjønær beliggenhet!
- Sti ned til brygge med tinglyst båtplass i vellets bryggeanlegg og til
- stranden "Lille Hawaii"
- 2 carporter, én med elbillad er fra 2019
- Boligen har misunnelsesverdig sjøutsikt
- Solrik og flott terrasse på ca. 65 kvm
- Lune uteplasser i en stor, pen hage
- Entré og hall med garderobeløsninger
- Stor, innbydende stue med ildsted
- Velutstyrt Kvik-kjøkken fra 2011
- Kjellerstue/soverom med gulvarme og ildsted
- 2 helflisede bad/wc og et vaskerom
- Hobbrom/bod med god lagringsplass
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter
- Elskap med automatsikringer fra 2024

Arealer og innhold

BRA-i:	218 kvm
BRA-e:	23 kvm
BRA-b:	20 kvm
Totalt BRA:	261 kvm
TBA:	85 kvm

Beskrivelse

Enebolig med følgende planløsning:
Underetasje 103 kvm BRA-i: Entré, hall/gang, baderom, rom benyttet som soverom, vaskerom, kjellerstue/soverom og bod/hobbyrom.

1. etasje 115 kvm BRA-i: Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom, bod og vinterhage.

BRA-e: Bod under carport på ca 15 kvm og redskapsbod under terrassen på ca 8 kvm.

BRA-b: Innglasset vinterhage på 20 kvm.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Skiferbelagt platting mot nordvest på 20 kvm i underetasjen og syd-østvendt terrasse ved stue/spisestue i 1. etasje på 65 kvm.

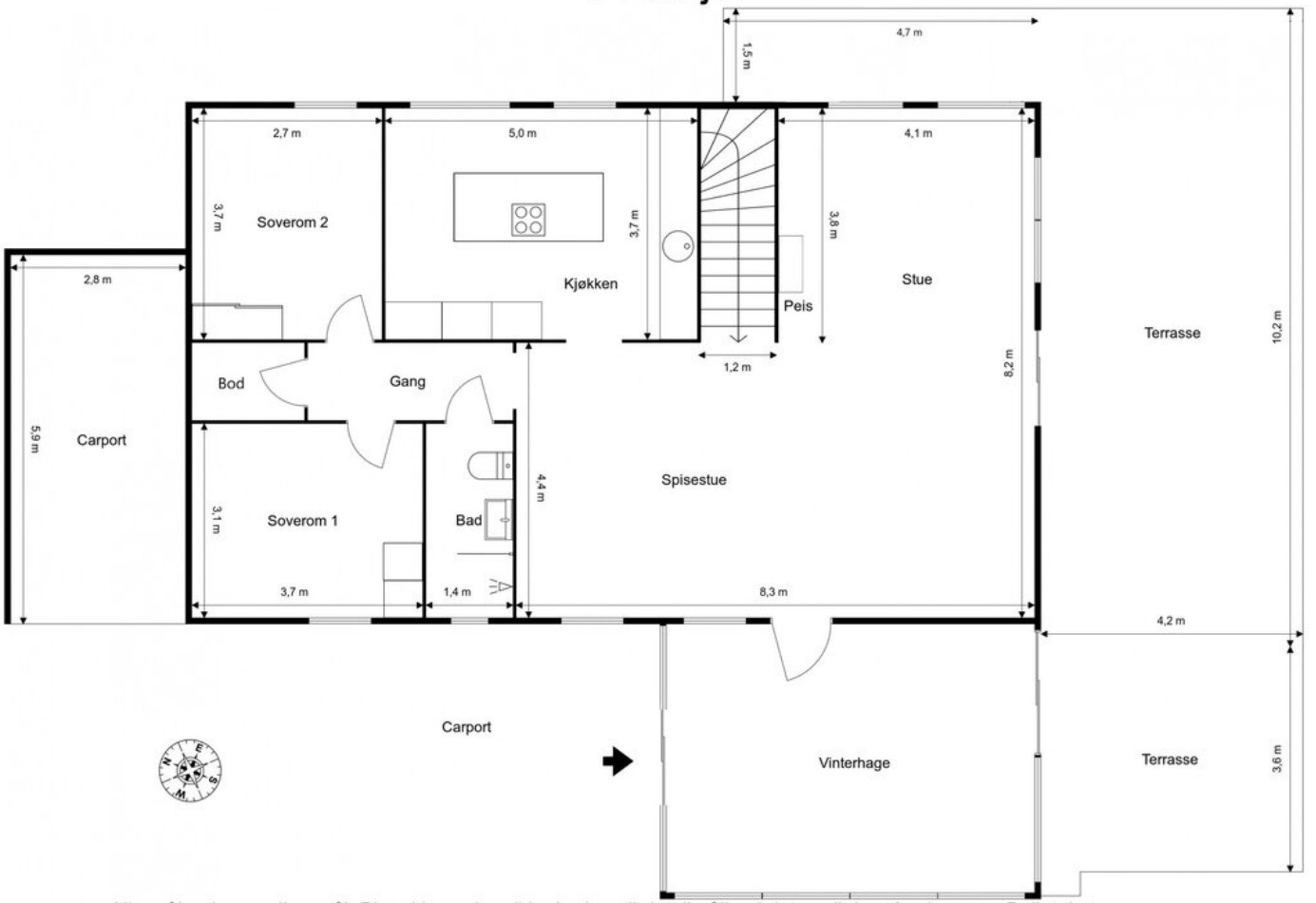
Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Rom benyttet som soverom i underetasjen, samt deler av badet i samme etasje er opprinnelig byggemeldt som redskapsbod og matbod. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

BOLIGTAKSTMANNEN

Askåsen 40 1394 Nesbru

1. Etasje

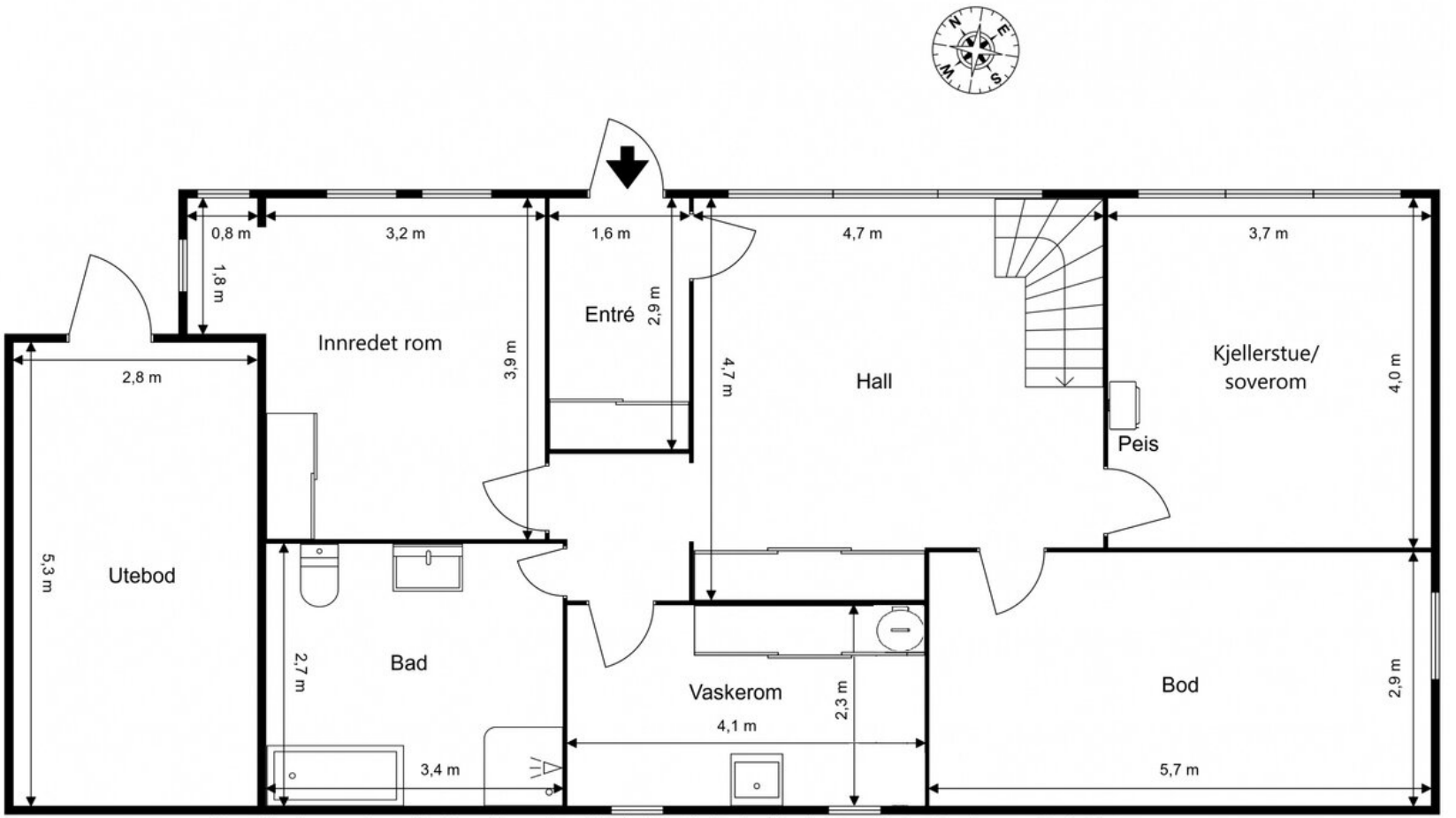


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Askåsen 40 1394 Nesbru

U. etasje



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





Kort om eiendommen

I barnevennlige omgivelser ligger denne velholdte, store eneboligen og troner høyt på pynten av åsen med utsikt mot fjorden.

Her bor man i umiddelbar nærhet til sjø, strand og vellets eget bryggeanlegg med tinglyste båtplasser. Kort vei til skoler, barnehager og lekeplasser.

Panoramautsikt over fjorden nytes på en stor, solrik terrasse, og en lun hagestue kommer godt med på kjøligere sommerkvelder.

Boligen har en god planløsning, og kan skilte med luftig atmosfære. I en stor stue er det møbleringsfrihet og ildsted, og Kvik-kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Videre har u.etg en stue, stor hall, to bad, vaskerom og 3 gode sov. Boligen har godt m/lagringsplass.

Boligen ligger stille og usjenert ved bilfri gangvei, få min gange til buss mot Oslo. Bilene parkeres i 2 carporter, én m/lader.



Ditt nye hjem – rom for rom

Entré

Eneboligen er oppført over to plan, og fremstår som meget godt vedlikeholdt både inne og ute opp gjennom årene. Inngangspartiet har steinbelagt adkomst og vakker beplantning, og vel inne blir vi ønsket velkommen i en lys og pen entré med varme i flislagt gulv. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en skyvedørsgarderobe, og mer oppbevaringsplass finnes i en garderobeløsning i den store hallen innenfor.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger fint adskilt fra stuen, har nydelig utsikt til sundet, og ble ble totalrenovert i 2011 med flott heltre gulv. Sentralt plassert er det en stor kjøkkenøy med barløsning og integrert induksjonstopp i en solid benkeplate i massivt tre. Innredningen fra Kvik har hvite fronter, og byr på rikelig med oppbevaringsplass og smarte løsninger. En planlimt, stor kum har svingbart armatur, og veggen bak beskyttes av mosaikkfliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap.

Stue og spisestue

Stuen oppleves som stor, luftig og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Store vinduer i to himmelretninger sørger for unik, naturlig lyssetting, og det er nydelig utsikt ut mot Grønsund, hvor alle båtene går forbi Nesøya på vei til Middagsbukta. Det er gyllent, trestavs parkett på gulvet, og rommet har en oppmurt, åpen peis. Fra stuen er det utgang til den store terrassen og til en innglasset vinterhage på ca. 20 kvm.

Kjellerstue/soverom

I underetasjen er det en lys og luftig stue med god møbleringsfrihet – et kjærkomment element for barnefamilier. Rommet har tidligere vært benyttet som soverom, men er i dag innredet til en kjellerstue. Rommet ble oppgradert med nye vinduer i 2011, og utsikten er langstrakt og nydelig. Det er lagt fliser på gulv over elektrisk gulvvarme, og kjellerstuen har i tillegg en åpen peis for ytterligere oppvarming.

Bad/wc 1

Eneboligen inneholder to bad/wc og et vaskerom. Badet i underetasjen ble etablert i 2011, og innbyr til velvære og egentid med lun atmosfære. Her er det kvalitets fliser på vegger og gulv, downlights ihimlingen og lekre detaljer som Hansgrohe Axor armaturer og interiør i gyllen eike finér. I tillegg til badekar har badet en regnfallsdusj i en stor, innglasset nisje. Over en vegghengt Villroy Bosh dobbelservant er det et bredt speilskap medintegrert belysning, og badet er videre utstyrt med et høyskap, mekanisk avtrekk og elektrisk gulvvarme. Deler av badet i underetasjen er byggemeldt som matbod.

Bad/wc 2 og vaskerom

Badet i første etasje er helfliset og arealeffektivt, og er utstyrt med både downlights og elektrisk gulvvarme. Innredningen er plassbygd og flislagt, og har en nedfelt servant i en støpt benk. I en nisje er det glasshyller, og over servanten er det et stort speil. Videre har badet et toalett, mekanisk avtrekk og et dusjhjørne bak en glassvegg. Vaskerommet ligger i underetasjen, og er et praktisk rom med benk, garderobeløsning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom – to i første etasje og ett i underetasjen som i dag er innredet til kjellerstue. Dagslyset strømmer inn via store vinduer og gjenspeiles fint i lyse overflater, og soverommene i første etasje har gylne parkettgulv. På soverommet/kjellerstuen i underetasjen er det fliser på gulv med gulvvarme. Det er garderobløsninger på soverommene, i hobbyrommet og i hallen, og boligen har for øvrig lagringsplass i innebod og i to uteboder. Videre er det innredet til en fjerde soverom som er lokalisert ved badet i underetasjen, men dette er ikke bruksendret. Se punkt om "Ferdigattest".

1. Etasje


















SIEMENS
SIEMENS





























Underetasje
















Miele


CHRISTIANIA.



Uteområde

Velkommen til en nydelig, attraktiv eiendom med stor hage og en spektakulær beliggenhet nær sjøen. Fra eiendommen har du direkte adgang til friarealene via egen trapp, og en stor, solrik terrasse gir deg fantastisk utsikt – perfekt for rolige morgener eller sosiale sammenkomster. Huset ligger usjenert til på toppen av åsen, i enden av blindveien og med flott utsikt mot fjorden med gode solforhold hele dagen.

På nordsiden av boligen er det en trapp med solide betongblokker som gir adkomst fra innkjørsel til boligens hovedinngang. I hagen er det en skiferbelagt trapp somleder ned til en skiferbelagt bålplass som eierne kalle "den hemmelige haven". I tillegg er det fra eiendommen en flott stor tretrappp med adkost direkte til friareale og gangveien. Disse gir enkel og trygg adkomst til både eiendommen og omkringliggende områder som lekeplass og ballbinge. Her bor du fredelig og naturskjønt – med sjøen som nærmeste nabo. Det er kun 100 meter i luftlinje fra boligen til en brygge hvor det medfølger egen båtplass.

Tomten på 1183 kvm er meget pent opparbeidet med store plenarealer, vintergrønn hekk og høye, skjermende trær. Det er rikelig med boltreplass i den store hagen, og det er flere lune plasser for sittegrupper og hageselskaper. En flaggstang er med på å understreke den sjønære idyllen, og til stor glede for familiens minste er det god plass til både lekestativer og trampoline i hagen.

Fra stuen er det utgang til den sydøstvendte terrassen på ca. 65 kvm. Her kommer den fantastiske utsikten virkelig til sin rett, og rekkverket i glass gjør at den kan nytes til det fulle selv om man tar livet helt med ro på en solseng. Terrassen ble renovert og utvidet i 2016, og byr på utmerket plass til det man måtte ønske av utemøblement.

En tilliggende vinterhage på ca. 20 kvm kommer godt med på dager med litt ruskevær, og har adkomst både fra stuen og terrassen. Vinterhagen har flislagt gulv og gjennomskinnelig tak, og vinduene rundt det hele gir en luftig atmosfære.















Høydepunkter fra selger

Eiendommen ligger innenfor 100-meterssonen mot sjøen, med privat gangvei mellom huset og vannet. Veien nedenfor er en gangvei som er sperret med bom og eies av vellet. Området mellom huset og sjøen er regulert som friområde og tilhører vellet, som også delvis står for vedlikehold av vegetasjonen i fellesområdene.

Rett nedenfor gangstien finnes både lekeplass og ballbinge, og langs sjøen går det en fin tursti som fører helt til Nesøyabroen, hvor ekspressbussen til Oslo har holdeplass. Gangveien langs sjøen strekker seg også til Mellom-Nes skole, og vellet organiserer gå-grupper for de minste elevene. Vellet er veldrevet. De forvalter også felles fasiliteter som den private stranden «Lille Hawaii», bryggeanlegg og kajakkstativ som ligger rett nedenfor huset ved båtplassen.

For den som er glad i sjøliv, er både badebrygge og dypvannsbrygge lett tilgjengelig rett nedenfor eiendommen. I tillegg følger det en tinglyst rett til båtplass i bryggeanlegget, hvor man søker om ønsket størrelse.

Beliggenheten byr på et særegent utsyn, blant annet rett over sundet mot huset kjent fra TV-serien Exit. Området har i tillegg nylig fått et nytt tilskudd med Landøya svømmehall, og skolekretsen til Landøya ungdomsskole dekker både Mellom-Nes og Nesøya.





Ditt nye nabolag?

Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Mellom-Nes i Asker kommune. Huset ligger usjenert til på en høyde i enden av blindveien, og har flott utsikt. Nærområdet har skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. I tillegg er det kort vei til fantastiske leke- og rekreasjonsområder ved sjøen.

Det er sykkelavstand til Holmen idrettspark, et av Asker og Bærums flotteste og mest rikholdige idrettsanlegg. Parken byr på flere fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisanlegg og lysløyper. Området er mye benyttet til utendørsaktiviteter, og det er plassert ut benker langs stiene i skogen rett ved. I tillegg tar det ca. 14 min med bil til Vestmarksetra utfartsparkering, med godt preparerte løyper vinterstid.

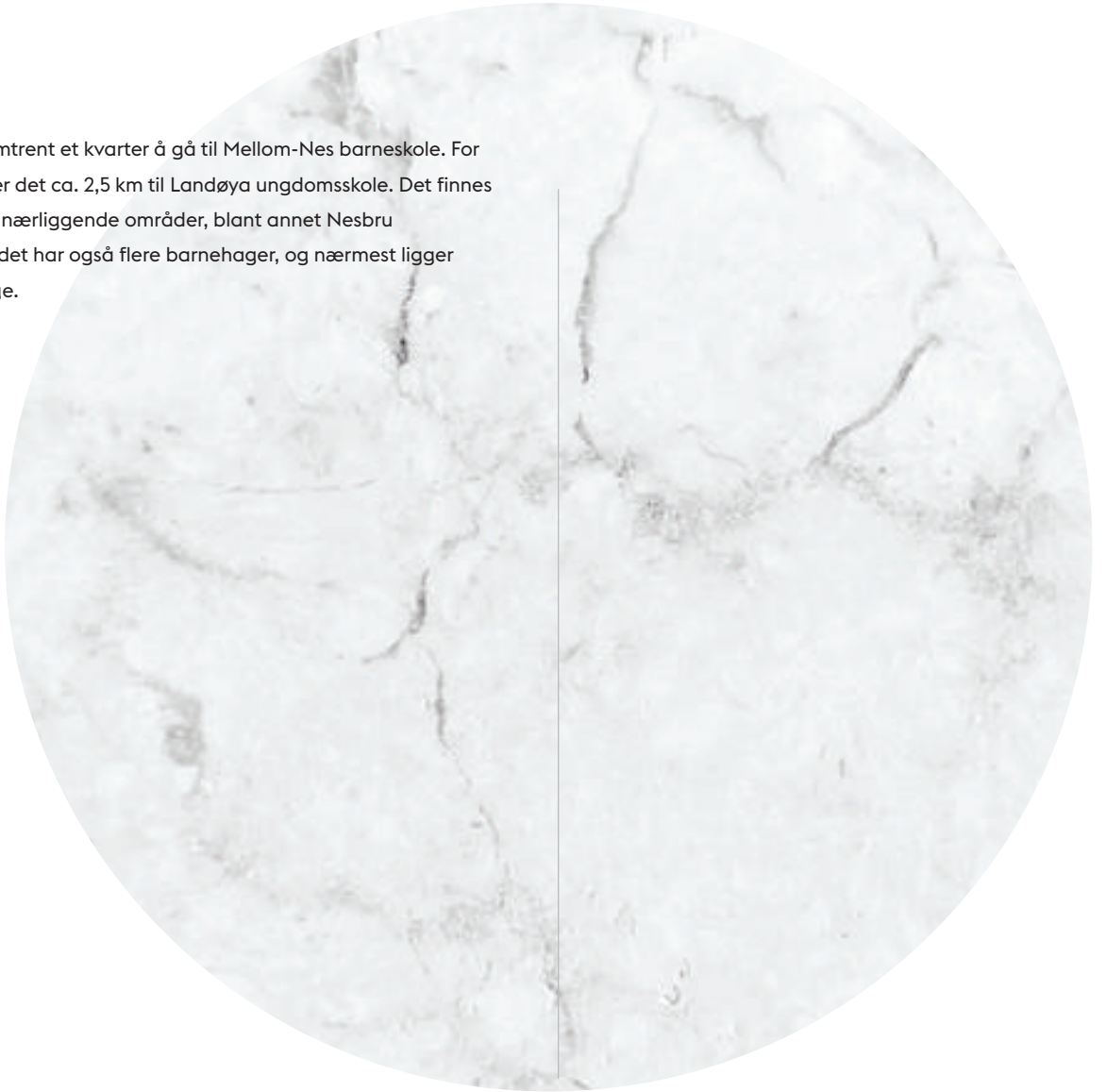
Hvalstrand Bad er et populært samlingspunkt sommerstid. Området er tilrettelagt for rullestolbrukere og har egen parkering, sandstrand, sletter og stupetårn. Her finner du også en av Norges flotteste funkisrestauranter.

Kyststien passerer forbi og tar deg videre til flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser m.m.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi og Meny. Slependen senter har utviklet seg i det siste og tilbyr nå det meste av det man trenger. I tillegg er det kort vei til Sandvika Storsenter og Holmen Senter, og effektiv kommunikasjon til Oslo.

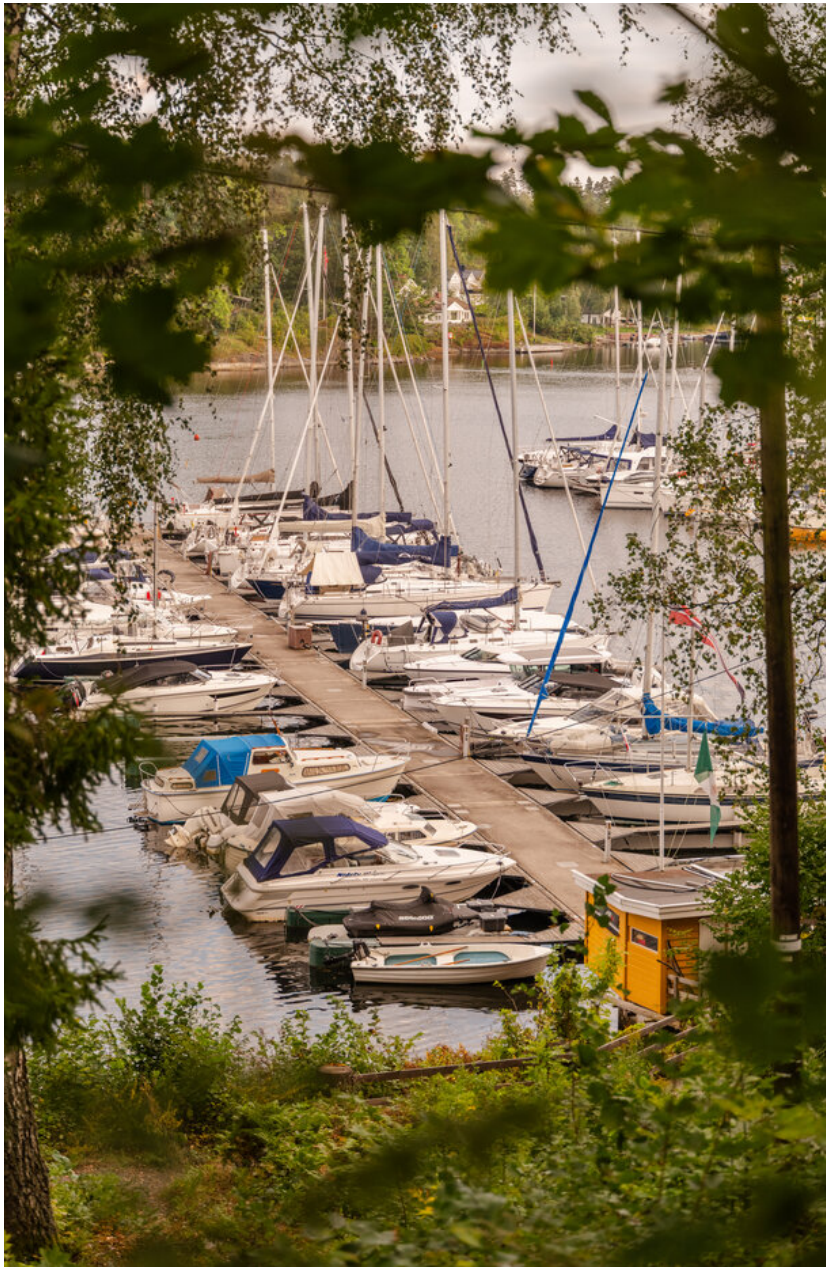
Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass er Grønsund, som ligger ca. 600 meter fra boligen. Fra holdeplassen Ikea Slependen, som ligger ca. 1 km unna, er det bussavganger til Oslo. Med bil tar det ca. 5 min til Sandvika, 6 min til Holmen senter, 8 min til Asker sentrum, 20 min til Oslo S og 55 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen tar det omtrent et kvarter å gå til Mellom-Nes barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 2,5 km til Landøya ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Nesbru videregående skole. Området har også flere barnehager, og nærmest ligger Mellom-Nes FUS barnehage.










40





Askåsen 40

Nabolaget Grønsund/Mellomnes - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	**16 min**
412 elever, 26 klasser	1.5 km
Nesøya skole (1-7 kl.)	**21 min**
398 elever, 19 klasser	1.7 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl...	**22 min**
185 elever, 11 klasser	1.9 km
Holmen skole (8-10 kl.)	**19 min**
7 elever, 4 klasser	1.6 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	**5 min**
326 elever, 20 klasser	2.4 km
Holmen videregående skole	**19 min**
76 elever	1.6 km
Nesbru videregående skole	**21 min**
715 elever, 37 klasser	1.8 km

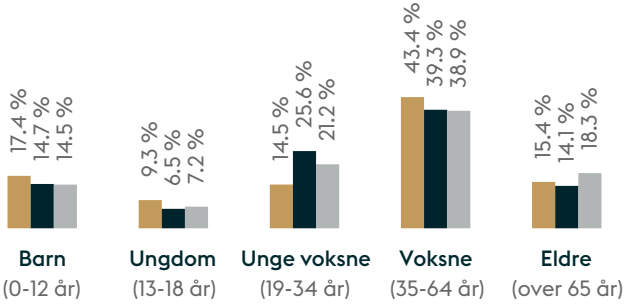
Offentlig transport

Grønsund	**8 min**
Linje 265, 265E	0.5 km
Billingstad stasjon	**23 min**
Linje L1	1.8 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	19.1 km
Oslo Gardermoen	**51 min**

Barnehager

Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 ...	**11 min**
111 barn	1 km
Holmentoppen barnehage (1-5 år...	**15 min**
16 barn	1.3 km
Vekstbarnehagen (1-5 år)	**16 min**
28 barn	1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønsund/Mellomnes	1 244	465
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nes hageby ballbinge	1 min
Mellom-Nes ballplass	11 min
SATS Billingstad	14 min
Feel24 Billingstad	17 min

«Stabilt, hyggelig, fredelig, vennlig, trygt også på lang sikt, båthavn, badestrand»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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















Informasjon

Askåsen 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0206/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Askåsen 40, 1394 NESBRU
Gnr 39, bnr 722 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Tor Arnesen
Silje Nesvik

Kjøpesum og omkostninger
17 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
447 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
448 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
468 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 348 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 368 050,- (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
1967

Antall soverom
3

Solforhold
Selger opplyser om at det er gode solforhold på eiendommen. På terrassen har man stort sett sol fra soloppgang og utover. Deler av terrassen har sol frem til ca kl 1930 midtsommers. Den hellebelagte plattingen på nordsiden av huset har kveldsol frem til ca kl 21 midtsommers.

Parkering
Det er parkering i to carporter og på en steinbelagt gårdsplass, og i 2019 ble det installert elbillader i en av carportene.

Modernisering og påkostninger
2011:
- Deler av underetasjen med ombygging av bad og soverom/gang. Arbeider ble gjennomført av Bico AS.
- Kjøkkenet ble totalrenovert. Kjøkkenet ble levert og montert av Kvik Slependen.

2014:
- Det ble installert radonavsuger.

2016:
- Terrassen i 1. etg ble renovert og utvidet.

2019:
- Det ble installert el-billader.

2024:
- Innmaten i sikringsskapet med oppdatert innhold og kursfordeling ble gjennomført av selskapet Elektroentreprenør Guriby AS.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i august 2010. I forbindelse med salget har selger fylt ut en meget detaljert egenerklæring. Denne ligger vedlagt til salgsoppgaven og interessenter bes lese gjennom da egenerklæringen er en del av grunnlaget for kjøp.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Enebolig over to plan, herav en underetasje. Byggeår er 1967. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takplater av galvanisert stål. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass og foldet glass.

Avløpsrør av plast. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom, vaskerom og kjøkken. Vannrør av kobber og rør i rør system. Deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

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.

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis, datert 29.09.2025. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 15
TG-2: 12
TG-3: 2
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-3 med estimert utbedringskostnad:
- Vaskerom i underetasje: Står foran en full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Kr 50.000-100.000.
- Bad i 1. etasje: Bygget før 1997, og det finnes ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt. Full oppgradering nødvendig, nytt tettesjikt/membran må etableres. Over kr 300.000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Gammel drenering/fuktsikring uten grunnmursplast, tegn til fukt i nedre del av grunnmur.
- Grunnmur og fundament: Riss og sprekker i grunnmur.
- Støttemur: Skjevheter/retningsavvik, trolig pga. jordtrykk eller tele.
- Rom under terreng: Fukt indikert i murflater på bod og vaskerom.
- Vinduer: Mange vinduer eldre enn 30 år, redusert isolasjonsevne, nær slutten av levetid.
- Yttervegger: Bruk av klosser som musesperre har gitt stedvis redusert lufting.
- Innetrapp: Åpninger >10 cm i rekkverk og mangler håndløper på begge sider, avvik fra dagens forskriftskrav.
- Utvendige trapper: Mangler rekkverk og håndløper på begge trapper, avvik fra dagens forskriftskrav.
- Avløpsør: Deler fra byggeår, høy alder gir økt risiko for skader.
- Vannledninger: Eldre rør fra byggeår øker risiko for lekkasjer.
- Bad i underetasje: Høydeforskjell slukrist–terskel <25 mm. Svakt fall på gulv. Tettesjikt >10 år, usikker restlevetid. Hakk i hjørnet på speil ved servantskap.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Oljetank: Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken ble sanert etter pålegg fra kommunen, Nortank Emitek AS gjennomførte saneringen 02.07.2019.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. For mer informasjon om byggemåte og teknisk tilstand henvises det også til rapporten. Meglerforetaket anbefaler alle interessenter å lese gjennom hele salgsoppgaven med vedlegg og å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Integrerte hvitevarer.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvarme på begge bad og i hele underetasjen, med unntak av vaskerom og bod/hobbyrom. Enkelte rom har panelovn, og det er åpen peis i både stue og kjellerstue/soverom.

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

Sikringsskapet har automatsikringer fra 2024, og boligens varmtvannsbereder fra 2006 rommer ca. 300 liter.

Det ble installert radonavsuger i boligen i 2014.

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. 40 000 kWh inkludert lading av to elbiler. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 917,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 220,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia ca kr 1 000,- pr mnd.
- Kontigent til Nes Hageby vel kr 800,- pr år.
- Medlemskap i Nes Hageby Båtforening kr 350,- pr år for passivt medlemskap uten båt. Dette medlemskapet er pliktig.
- Aktivt medlem i båtforeningen betaler 1290kr per år (2025). Pris for båtplass varierer fra 1130kr i året for en 2,5m båtplass til 5450kr for en 5,5m båtplass. Prisliste er tilgjengelig på foreningen nettsider.

https://www.havneweb.no/neshageby/

Selger opplyser om følgende:
Det er montert innbrudds og brann alarm anlegg i huset, med mulighet for tilknytning til vaktsentral. Dette har benyttet mobil nett og kostet for to år siden ca 600kr per måned hos Sector Alarm. Det har ikke vært tilknyttet sentral de siste to årene og varsler kun lokalt i huset. Det finnes to kontrollpanel for styring av anlegget. Et på soverommet oppe mot Grønnsund, og et på veggen innenfor inngangsdøren nede. Selve anleggets hoveddel med kretskort, strømtilkobling, batteri og sendestasjon, er montert på veggen i boden oppe. Sensorer er montert rundt om i huset.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 2 350 447
Som sekundærbolig: kr 9 401 788

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 8687851

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 183 kvm (Eiertomt)

Selger opplyser om at det er mulig at nederste trinn på tretrappen fra tomten og ned til gangveien på nordsiden av huset er etablert utenfor tomtegrensen.

Adkomst

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

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Det ble gjennomført radonmålinger i 2014 i begge etasjer. Verdiene som ble målt var henholdsvis 66/120/466/188 Bq/m3. De laveste verdiene oppe, og de høyeste nede. Det ble montert Radon avsug av Radonlab i 2014. Anlegget er i hovedsak montert i redskapsbod under terrassen. Et rør går fra viften inn gjennom grunnmuren i boden nede, og videre ned i gulvet. Anlegget skaper et vakuum i bakken under huset som hindrer Radon inntrengning. Via et bryterpanel på veggen i boden stiller man inn sommer og vinter modus. Etter montering av Radon sug anlegget ble nye målinger gjennomført i 2015. Følgende verdier ble registrert: 5/6/10/5/8/10 BQ/m3. Dette er verdier som er langt under fastsatt tiltaksgrense.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Mellom-Nes FUS barnehage
Vekstbarnehagen
Regnbuen Steinerbarnehage
Landøya barnehage

Mellom-Nes barneskole
Landøya ungdomsskole
Steinerskolen i Asker

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser i skriv datert 08.09.2025 at det verken foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bolighuset i kommunes arkiver. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Dog foreligger byggetegninger som er stemplet av kommunen på 1960-tallet, som i stor grad samsvarer med slik boligen fremstår i dag.

24.03.2000 ble det sendt inn melding om tiltak i forbindelse med tilbygg av vinterhage og større terrasse i 1. etasje. Det foreligger tegninger som er stemplet av kommunen samme dato. Megler har ikke lyktes med å finne ferdigattest for tiltaket.

Et mindre parti av terrassen mellom vinterhagen og hjørneterrassen er utvidet utover det overnevnte tegninger viser. Terrasser som oppføres høyere enn 0,5 m fra bakkeplan er søknadspliktige. Deler av utebod under carport og deler av innredet soverom i underetasjen er tilbygget i senere tid. Det er i tillegg satt inn større vinduer på flere rom i underetasjen. Megler har ikke lyktes med å finne godkjenninger for dette i kommunens arkiv.

Det er satt inn større vinduer på flere rom i underetasjen. Det fremkommer ikke på tegninger i kommunens arkiv, men selger opplyser om at BICO som utførte arbeidet opplyste om at det ikke var søknadspliktig.

Det er oppført to carporter på eiendommen. Carporten på endeveggen fremkommer på opprinnelige tegninger fra 1960-tallet. Den andre carporten fremkommer ikke på noen dokumenter i kommunens arkiv.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ferdigattest for planering av deler av tomt, samt etablering av grønn torvmur datert 18.05.2017.

Det ene soverommet i underetasjen (ved badet), samt deler av bad i underetasjen er byggemeldt som redskapsbod og matbod. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som rom for varig opphold må det søkes om bruksendring. Selger har kontaktet kommunen og bestilt en forhåndskonferanse for å avklare mulighetene rundt bruksendring av soverommet. Grunnet lang ventetid hos kommunen er ikke

møtet avholdt pr. 26.09.2025. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst fra offentlig vei via gang- og sykkelvei. Selger opplyser om at adkomstveien til huset delvis går over eiendommen til Askåsen 42. Slik har den vært siden huset ble bygget. Det er ingen egen avtale knyttet til adkomsten.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Vestre Nes Hageby datert 15.02.1965.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035. Eiendommen ligger i 100-meters beltet langs sjøen.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutt på eiendommen.

Dagboknr 7509, tinglyst 29.11.1967, type heftelse: Best. om båt/bryggeplass - Eldre skjøte fra 1967. Til eiendommen hører rett til båtfeste og opplag.

Det er i tillegg tinglyst en rettighet den 10.03.1987 med dagboknr 7689 som omhandler bestemmelse om båt og bryggeplass. Rettigheten hefter i gbnr. 39/791 - Denne eiendommen har sammen med flere av naboene rett til båtfeste og båtopplag for én båt på eiendommen til Nes Hageby Båtforening. Rettigheten er bundet til den enkelte eiendom og kan ikke selges isolert. Rettigheten skal utøves via medlemskap i Nes Hageby Båtforening.

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. september 2025

Ansvarlig megler

Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Megler

Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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



Vedlegg

Askåsen 40

Askåsen 40
1394 NESBRU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1967
BRA: 261 m^2
BRA-i: 218 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	12	2	1

Supertakst
GNR: 39 BNR: 722
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Askåsen 40
1394 Nesbru

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35110

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom U-etg.

Oppsummering

Vaskerom i u-etg. står foran en full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Baderom 1 etg.

Oppsummering

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Baderommet, som regnes som et sekundær bad av nåværende eier, står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne sannsynligvis grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har uansett nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater på vaskerom og i bod/hobbyrom. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng".

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Noen av disse er det malt over fra tidligere, uten at sprekken har utvidet seg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om det blir større forskyvninger bør støttemuren observeres over tid og foreta eventuelle tiltak.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i boden og på vaskerom indikeres fukt, selv om det ikke er registrert synlige indikasjoner på fuktskade i overflatene som var mulig å inspisere.

Anbefalte tiltak

Boligen ligger i skrånet terreng og kun deler av huset står under terreng. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Type tiltak avhenger av observasjoner og måleresultater, kan f. eks. være utvendig drenering, isolering av vegger under terreng osv.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Trapp: Innetrapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper på begge sider som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Utvendige trapper

Oppsummering

Det mangler rekkverk og håndløper på begge trappene, noe som ikke var et krav da boligen ble oppført. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Utvendig trapp må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.
TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk og håndløper på begge sider i trappene anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom i 1 etg vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Rørirør systemet får TG1, de delene av vannrør som er fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Deler av vannledninger fra byggeår anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Våtrom: Baderom i u-etg.

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Der er svakt fall på gulvet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken ble sanert etter pålegg fra kommunen, Nortank Emitek AS gjennomførte saneringen 02.07.2019.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Flere rom i u-etg ble gjort om ved oppussing av etasjen i 2011. Innredet rom blir også brukt til soverom mm, men er opprinnelig byggemeldt som redskapsbod. Omgjøring fra bod til bruksrom/rom til varig opphold er et søknadspliktig tiltak og eieren opplyser at det er ikke blitt søkt om endringen. Det ble ikke gjennomført tomtemåling under oppføring av trappen mot nord, noe som kan ha medført at det nederste trinnet er på vels grunn. Kjøper oppfordres til å lese dokumentasjon som foreligger om tomte grenser og utnyttelsesgrad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2025

Rapportdato
29.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Silje Nesvik**
Navn: **Tor Arnesen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Askåsen 40, 1394 Nesbru**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **39** Bruksnr: **722** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1967**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takplater av galvanisert stål. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass og foldet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011	Deler av underetasjen med ombygging av bad og soverom/gang. Arbeider ble gjennomført av Bico AS. Kjøkkenet ble totalrenovert. Kjøkkenet ble levert og montert av Kvik Slependen.	Ja
2016	Terrassen i 1. etg ble renovert og utvidet.	Ja
2019	Det ble installert el-billader.	Ja
2024	Innmaten i sikringsskapet med oppdatert innhold og kursfordeling ble gjennomført av selskapet Elektroentreprenør Guriby AS.	Ja
2014	Det ble installert radonavsuger.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	126	103	23	0	20
1. etasje	135	115	0	20	65
Totalt m²	**261**	**218**	**23**	**20**	**85**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	103	81	22	Entre, hall/gang, baderom, innredet rom, vaskerom og kjellerstue/soverom.	Bod/hobbyrom.
1. etasje	115	113	2	Stue, spisestue, kjøkken, gang og 2 soverom.	Bod, vinterhage.
Totalt m²	**218**	**194**	**24**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det en bod under carport på ca. 15 m2, en innglasset vinterhage på ca. 20 m2, redskapsbod under terrassen på ca. 8 m2, og to carport, en med elbillader (åpen areal - ikke måleverdig). Syd-østvendt terrasse på totalt ca. 65 m2, og en skiferbelagt platting mot nordvest på ca. 20 m2. Eiet tomt på ca. 1.183 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne sannsynligvis grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har uansett nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater på vaskerom og i bod/hobbyrom. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Noen av disse er det malt over fra tidligere, uten at sprekken har utvidet seg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Støttemur



Støttemur med naturstein.



Støttemur oppført med torvblokker - grønn mur.

Beskrivelse

Støttemur er oppført delvis med naturstein og delvis med torvblokker - grønn mur.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om det blir større forskyvninger bør støttemuren observeres over tid og foreta eventuelle tiltak.

6.4 Rom under terreng



Hulltaking med fuktmåling i overflater til betongyttervegg under terreng (hobbyrom/bod og vaskerom) viser fukt.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Deler av underetasjen ble renovert i 2011.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i boden og på vaskerom indikeres fukt, selv om det ikke er registrert synlige indikasjoner på fuktskade i overflatene som var mulig å inspisere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Boligen ligger i skrånet terreng og kun deler av huset står under terreng. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Type tiltak avhenger av observasjoner og måleresultater, kan f. eks. være utvendig drenering, isolering av vegger under terreng osv.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Terrasse
Syd-østvendt terrasse med tilgang fra stuen på ca. 60 m2. Terrassen med gulv i impregnert terrassebord, rekkverk i herdet glass med stålbjelker. Nord-vestvendt skiferbelagt platting på ca. 20 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble renovert og utvidet i 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass og foldet glass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med sidefelt. Innvendige dører med slette og profilerte malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedøren er fra 1983, vinduer fra 1983 og vindu inspiserte er fra byggeår. På kjøkkenet er vinduene fra 1983 og 1995. På soverom1 er vindu fra byggeår, mens på soverom 2 er fra 1983. I u-etasje er vinduene i hall fra 2011, på innredet rom er et vindu fra 2011 og to (mot nord) fra 1992. I kjellerstuen er vinduene fra 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble jevnlig overflatebehandlet etter behov.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon. Tilgang via utvendig luke mot nord, over carporten.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet i forbindelse med nybtaktekking i 2005.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**
Takkonstruksjonen ble forsterket etter pålegg fra kommune i 1969. Ferdigattest datert 21.07.1969.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Tekket med taksteins emitterte stålplater type Plannja Regent/seaside.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2005 av selskapet Rolf Viktor Hansen.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.14 Ildsted/Skorstein



Plassbygd, innmurt peis i stuen.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Det er installert åpne plassbygde peis i stuen og kjellerstuen.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Inaktiv kamin i hall i u-etg.



Plassbygd, innmurt peis i kjellerstue.

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Feieren var på befaring i januar 2025 uten noe anmerkning. Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Eieren opplyser at det kan være noe dårlig trekk ved fyring.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kvik kjøkkeninnredning fra 2010. Innredningen er med hvite glatte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Stor kjøkkenet med bl.a. induksjonsplatetopp og avtrekksvifte i himling. Benkeplate er i massiv tre, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Flere rom i u-etg ble gjort om ved oppussing av etasjen i 2011. Innredet rom blir også brukt til soverom mm, men er opprinnelig byggemeldt som redskapsbod. Omgjøring fra bod til bruksrom/rom til varig opphold er et søknadspliktig tiltak og eieren opplyser at det er ikke blitt søkt om endringen. Det ble ikke gjennomført tomtemåling under oppføring av trappen mot nord, noe som kan ha medført at det nederste trinnet er på vels grunn. Kjøper oppfordres til å lese dokumentasjon som foreligger om tomte grenser og utnyttelsesgrad.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Innetrapp



Innvendig trapp er en lukket tretrapp med eiketrinn.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket eiketrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper på begge sider som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Trapp: Utvendige trapper



Utvendig trapp til/fra stien.

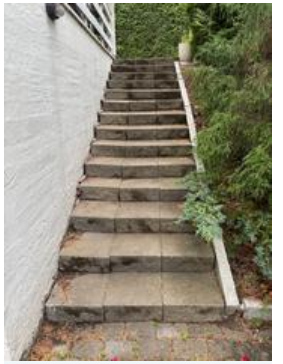
Beskrivelse	
Utvendig trapp mot stien er en skiferbelagt trapp, trappen ved siden av boligen mot nord er en trapp med betongblokker.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det mangler rekkverk og håndløper på begge trappene, noe som ikke var et krav da boligen ble oppført. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Utvendig trapp må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn. TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk og håndløper på begge sider i trappene anbefales for bedre sikkerhet.



Utvendig trapp mot nord i betongblokker.

6.19 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom i 1 etg vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.



Rørfordelerskap plassert i vegg mellom bad og vaskerom.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Rørirør systemet får TG1, de delene av vannrør som er fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av vannledninger fra byggeår anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i vegg på innredet rom i U-etg.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med oppdatert innhold og fordeling ble gjennomført av selskapet Elektroentreprenør Guriby AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

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

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken ble sanert etter pålegg fra kommunen, Nortank Emitek AS gjennomførte saneringen 02.07.2019.

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
Ca. 300 lt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

For å unngå risiko for varmgang og brann, anbefales at berederen kobles til strøm med fast tilkobling.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på baderom, mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.25 Våtrom: Baderom i u-etg.



Baderomssluk plassert under badekar.



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



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble etablert i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Der er svakt fall på gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er montert to sluk på rommet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med fast montert dusjvegg og innfelt dusjdør i herdet glass. Innebygd badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Speil til veggskapsdren er knust på nederste høyre hjørne og bør skiftes (TG2).

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra vaskerom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.

6.26 Våtrom: Vaskerom U-etg.



Sluk plassert under kummen på vaskerom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	**TG-3**

Vaskerom i u-etg. står foran en full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.27 Våtrom: Baderom 1 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	**TG-3**

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Baderommet, som regnes som et sekundær bad av nåværende eier, står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

U. etasje



1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arnesen, Silje Nesvik	9578-5998-4-815767	2025-09-02 06:10:02
Arnesen, Tor	9578-5998-4-880941	2025-09-01 13:42:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. sep. 2025

Oppdragsnummer
33-0206/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Askåsen 40, 1394 NESBRU

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Tor Arnesen, Silje Nesvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8687851
Forsikret i: Tryg

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: BICO Bygg og Innredning AS Total renovert bad med isolering av vegger, nye sluk, rør i rør system og elektrisk opplegg samt baderomsinnredning. Nye rør i vaskerom, samt nye vannkraner ute.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BICO Bygg og Innredning AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Gulvet ble pigget opp og det ble lagt nye rør. Nytt gulv ble støpt med varmekabler. Jeg mener det ble lagt Liteks plater på betong yttervegger. Deretter isolasjon og plater som ble flisbelagt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak tekket med taksteins emitterte stålplater type Plannja Regent/seaside. Taktekking ble skiftet i 2005 av selskapet Rolf Viktor Hansen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg tror forrige eier gjorde noe med drenering i deres eietid. Jeg vet ikke når. Muligens 2005.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BB Elektro, Elektriske arbeider ifm renovering og ombygging av kjøkken 2010. Sterk Elektro AS, Elektriske arbeider ifm renovering og nytt bad sokkeletasje 2011. Nesberget AS, montering av el# bil lader 2019. Innmaten i sikringsskapet ble renovert og oppdatert, samt fordeling og balansering av kurser ble gjennomført av selskapet Elektroentreprenør Guriby AS i mai 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn i 2013

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nesberget AS, montering av el#bil lader 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av kjøkken i 2010. I forbindelse med renovering av bad i sokkeletasje i 2011. Arbeid utført av BICO Bygg og Innredning AS I forbindelse med skifte av stoppekran ute september 2017 på grunn av lekkasje. Rør arbeid utført av rørlegger Svein Kristensen ADK 1 Sertifikat 11950. Saken godkjent og lukket av Asker kommune i e-post datert 9 oktober 2017 fra saksbehandler VA, kommunalteknisk avdeling i Asker Kommune. Vannmåler installert av Asker Rør AS i 2019. Reparasjon av lekkasje i avløpsrør i taket i vaskekjeller i september 2021. Forsikringssak. Midlertidig reparert av Rørleggervakten. Permanent reparasjon utført av firmaet Olimb Rørfornying i februar 2022. Reparasjon av overtrykksventil og montering av ekspansjonskar på varmtvannsbereder utført av Martinsen og Brodahl AS i september 2023.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier gjorde endringer på boligen ved blandt annet å bygge innglasset vinterhage, og utvide terrasse. Jeg kjenner ikke til hvem som utførte tiltaket, men det ble søkt om og godkjent av kommunen. Vi gjennomførte renovering av deler av sokkeletasjen i 2011. Arbeidet ble utført av BICO Bygg og innredning AS. De stod også for all nødvendig koordinering med Asker kommune. I 2016 søkte vi om, og fikk godkjent tiltak for å planere tomten og opprette grønn torvmur på sydsiden av huset mot gangvei. Kommunen har utstedt ferdigattest for tiltaket. I forbindelse med arbeidene, ble deler av terrassen revet for å gi arbeidsplass til gravemaskin. Når terrassen ble gjenoppbygget fikk den en litt annen form enn den opprinnelige godkjente terrassen. Man ser i ettertid at den gjenoppbyggede terrassen kan ha resultert i at maksimal utnyttelsesgrad ble noe overskredet. I forbindelse med arbeidene på tomten ble det også anlagt en tretrapp fra tomten ned til gangveien på nordsiden av huset. Tomtegrensen ble ikke oppmålt i forbindelse med arbeidet, og det er usikkert om nederste trinn går noe utover tomtegrensen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet kommunalt vann og kloakk system

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

Ja

Beskriv: Nedgravd glassfiber oljetank og innvendig oljefyr ble sanert av Nortank Emitek AS, i 2019. Tillatelse til sanering gitt av Asker Kommune i brev datert 04.12.2018. Deres ref: JTHUNE S18/12254

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har lagt belegningssten i innkjørselen og anlagt stentrapp langs på nordsiden av huset. Jeg har ikke detaljer om utførelsen. Stentrappen ble renovert en gang mellom 2012 og 2016. Vi benyttet et stenlegger firma, men jeg har ikke funnet dokumentasjonen.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radon avsug montert av Radonlab 2014 Radon verdier målt i boligen i 2014, før installasjon av Radon avsug: Bq/m3. 66/120/466/188. Radon verdier målt i boligen i 2015, etter installasjon av Radon avsug: Bq/m3. 5/6/10/5/8/10

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Reparert tynn sprekk på yttervegg i vaskerom. Dersom man heller mye vann i vasken på vaskerommet i sokkeletasjen, kan det hende at det kommer noe vann opp av sluket. Avløpet klarer å ta unna vannstrømmen fra vannkranen når denne er helt åpen.

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

Ja

Beskriv: Det kan komme noe røyklukt i sokkeletasje nå man fyrer på peisen før denne blir varm. Det antas at det skyldes radon anlegget som skaper vakum under gulvet i sokkeletasjen. Det hjelper å åpne et vindu i sokkeletasjen på gløtt, eller slå av radon avsuget.

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

Eventuell kommentar: Vi har aldri vært plager med fukt i kjelleren. Ellers viser vi til Tilstandsrapporten.

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

Ja

Beskriv: Store deler av terrassen er har innebygget metallplater som gjør den vanntett. Det gir mulighet for lagring under deler av terrassen. Det er et par små lekkasjer ved mye nedbør utenfor døren til redskapsboden.

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

Ja

Beskriv: Det har vært noe ujevn belastning av fasene på anlegget som har resultert i at sikringene har gått fra tid til annen under høy belastning. I forbindelse med renovering av sikringsskapet i 2024, ble fasene balansert. Vi har ikke opplevd problemer etter det.

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

Ja

Beskriv: Vi viser til taksten som beskriver noen riss i grunnmur: « Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Noen av disse er det malt over fra tidligere, uten at sprekken har utvidet seg.»

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

Ja

Beskriv: Lekkasje i avløpsrør i taket i vaskerom i sokkeletasje. Reparert i 2022.

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?

Ja

Beskriv: Viser til taksten som sier noe om støttemuren i sten mot gangvei: «Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. For å kartlegge om det blir større forskyvninger bør støttemuren observeres over tid og foreta eventuelle tiltak.»

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet august 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målinger gjennomført og oppgitt i siste Tilstandsrapport.

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?

Ja

Beskriv: Eiendommen har tinglyst båtplass i Nes Hageby Båtforening. Det kreves medlemskap i båtforeningen og plassen tildeles etter søknad via båtforeningens nettsider.

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?

Ja

Beskriv: Sanert glassfibertank nedgravd ved husets nordvest hjørne. Sanert av Nortank Emitek AS, i 2019.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Tillatelse gitt av Asker Kommune i brev datert 04.12.2018. Deres ref: JTHUNE S18/12254

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

Ja

Beskriv: Nes Hageby Vel eier det meste av grunnen mellom Askåsen 40 og vannet. Det finnes statutter for søknadsprosess dersom man ønsker å felle trær på vellets eiendom. Disse er tilgjengelig på Vellets nettsider under overskriften: «Nes Hageby Vels retningslinjer for trepleie og vegetasjon av vellets felleseiendom.»

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0206/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Arnesen, Tor	**2025-09-01**	**Arnesen, Silje Nesvik**	**2025-09-02**

Identifikasjon

bankID Arnesen, Tor

Identifikasjon

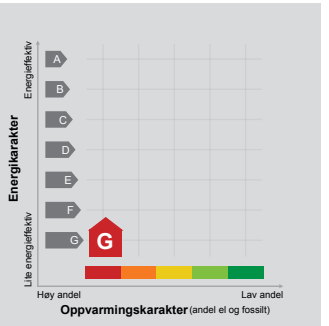
bankID Arnesen, Silje Nesvik

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Askåsen 40
Postnummer	1394
Sted	NESBRU
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	722
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149869204
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161061
Dato	28.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	236
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Asker kommune

{ REF 26 }

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S16/4188	GBNR 39/722 LS0397/17	18.05.2017

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S16/4188

Delegasjonssak: 17/710

39/722 Ferdigattest - Planering deler av tomt / etablering av grønn torvmur
Askåsen 40 Tiltakshaver: Silje og Tor Arnesen

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.4.2017.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Stig Torgersen
Jurist - Tilsyn

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

Silje Nesvik Arnesen, Askåsen 40, 1394 NESBRU

Kopi:
Tor Arnesen, Askåsen 40, 1394 NESBRU

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 39	Bnr.: 722	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolighuset på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 08.09.2025

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.

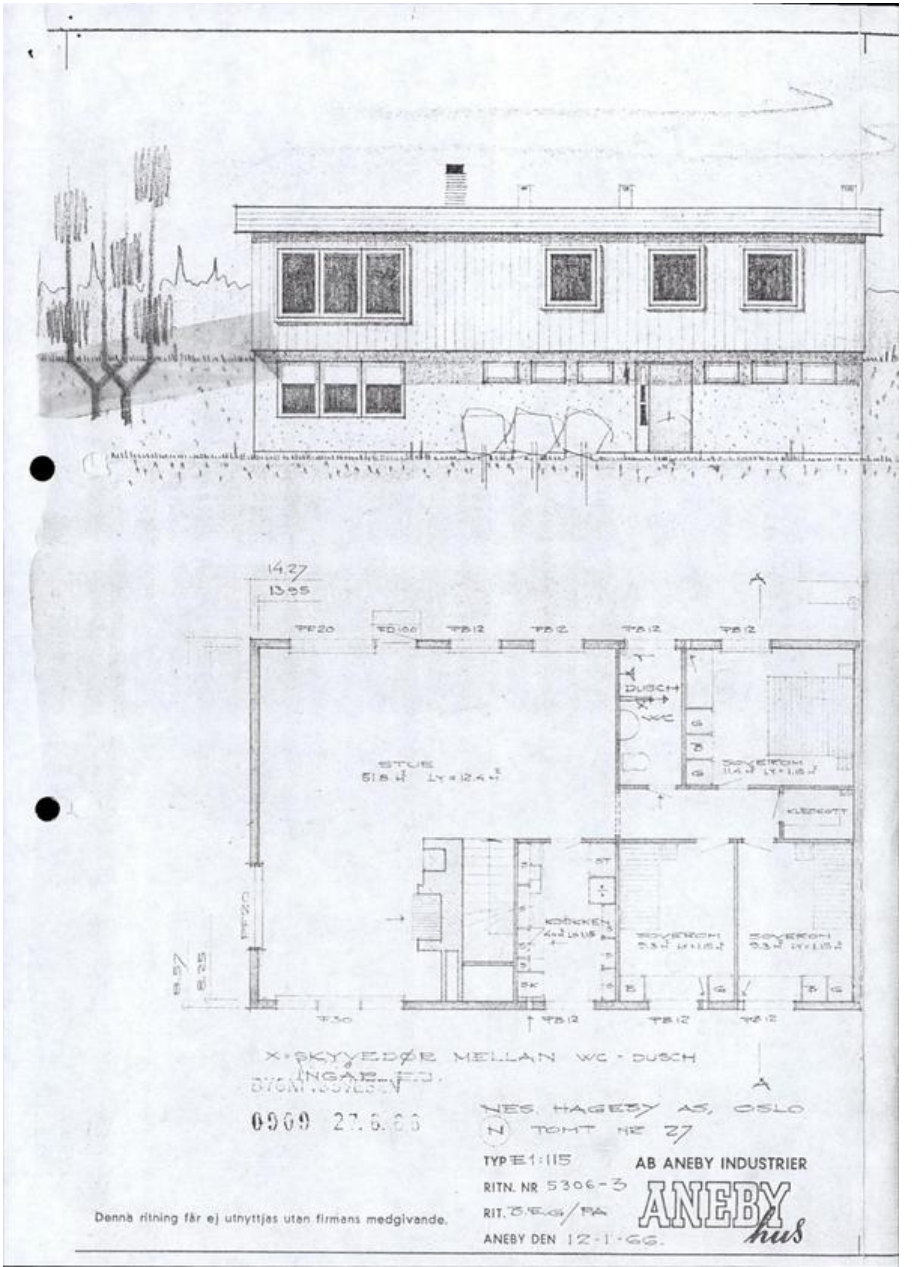
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar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

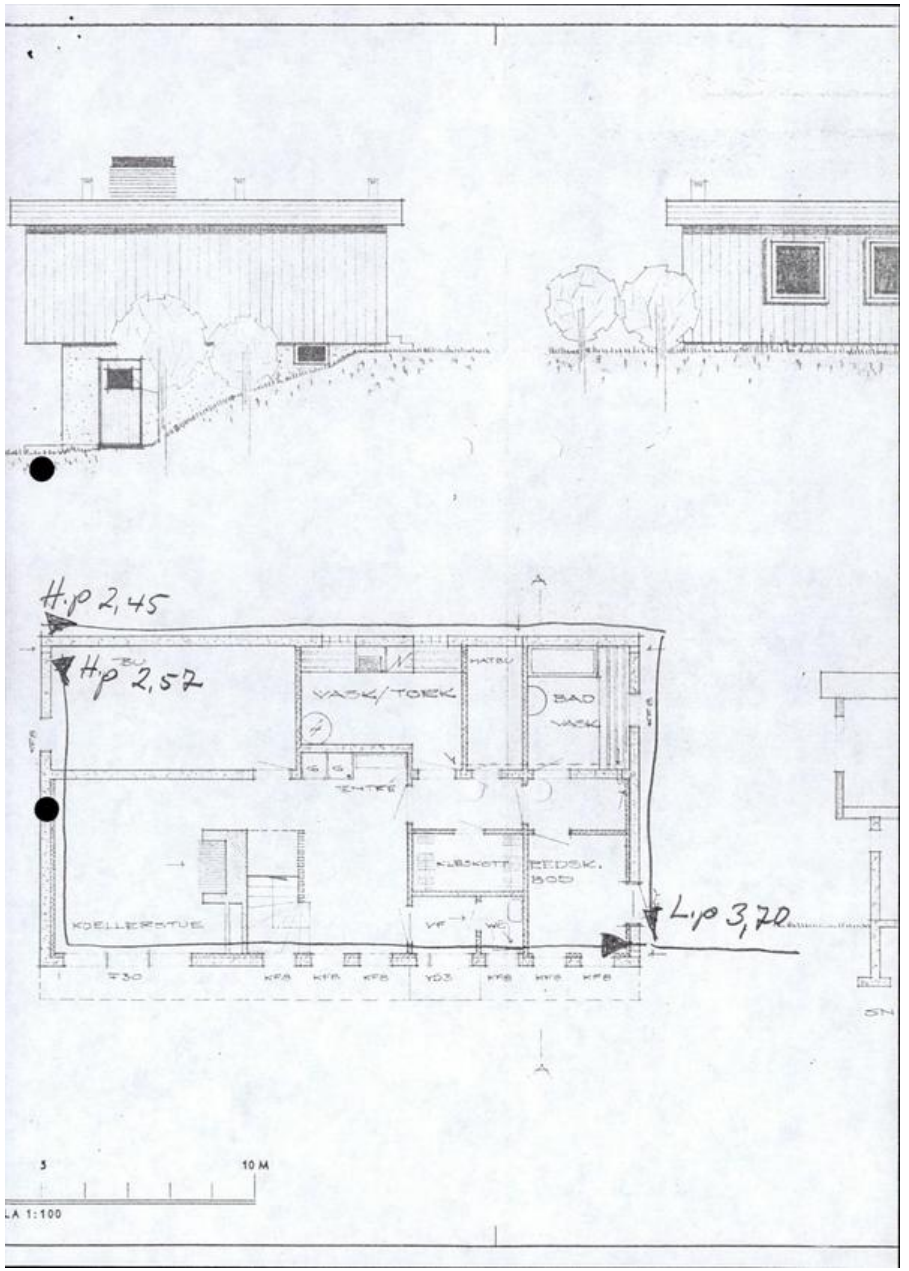
Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest 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.

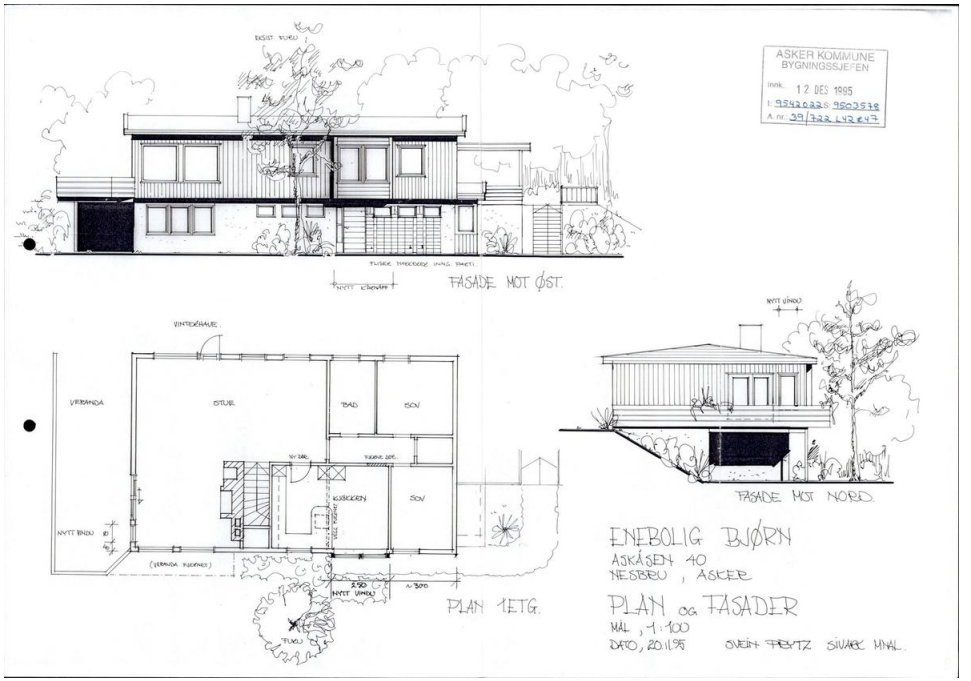
Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen 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.

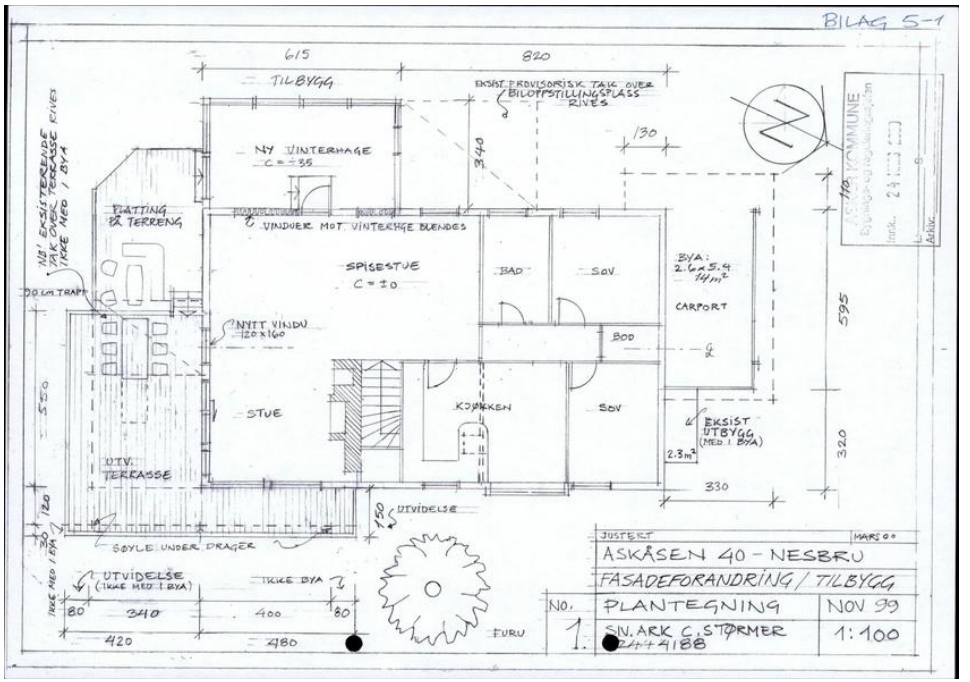
Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det 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

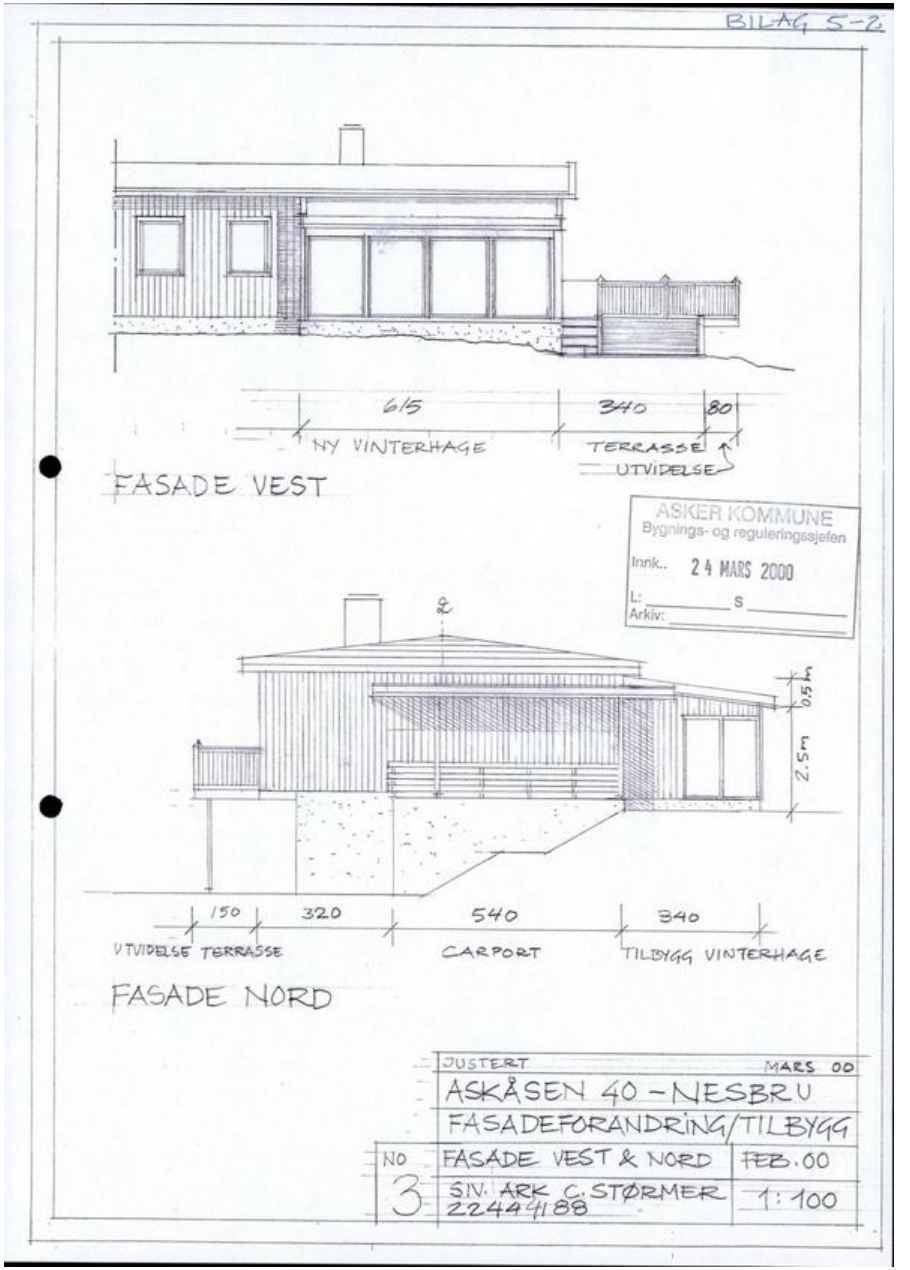
ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring 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.

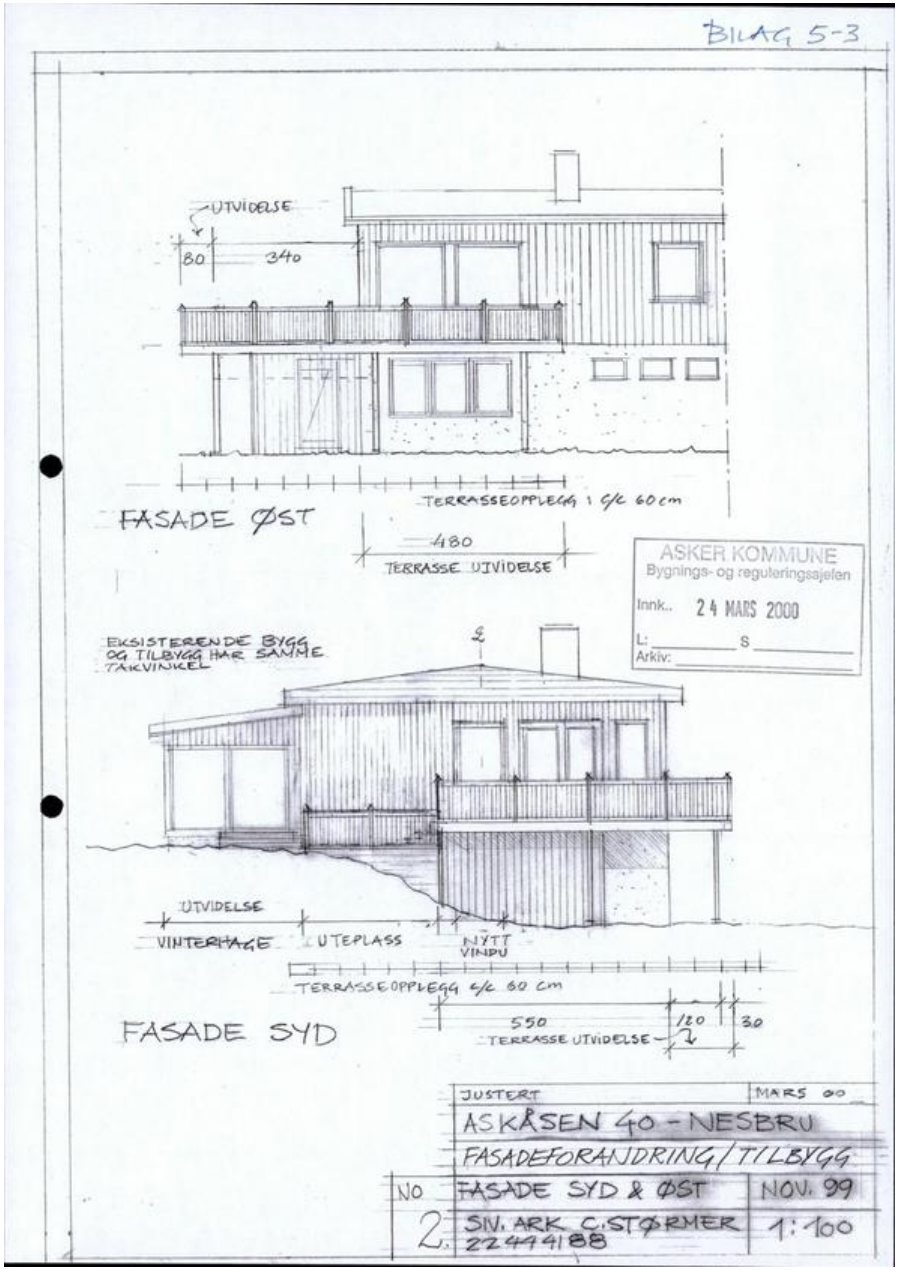



H.p 2,45
H.p 2,52
VASK/TØRK
BAD
HALL
ENTRÉ
KJELLERTRAPPE
KJØKKEN
SOV
L.p 3,70
5
10 M
LA 1:100


ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 DES 1995
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
VERANDA
STUE
BAD
SOV
KJØKKEN
PLAN 1ETG.
ENEBOLIG BJØRN
ASKÅSEN 40
NESBRU , ASKER
PLAN og FASADER
MÅL , 1:100
DATO, 20.11.95
SVEIN FRETZ SIVARK MNAL

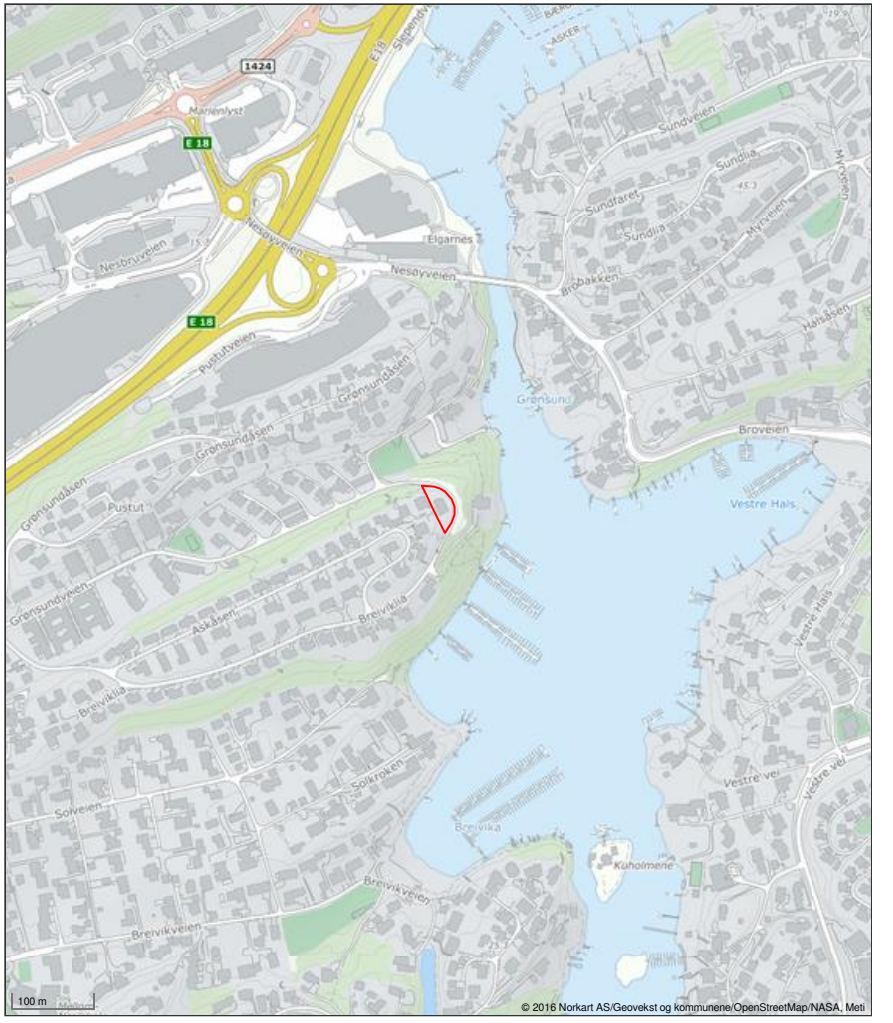

BILAG 5-1
615
820
TILBYGG
EKSIST. PROVISORISK TAK OVER BILOPPSTILLINGSPLASS RIVES
NY VINTERHAGE
C = 35
340
130
PLATTING I TERRENG
VINDUER MOT VINTERHAGE BLENDES
SPISESTUE
C = 20
BAD
SOV
BYA: 2.6x5.4 14m²
CARPORT
NYTT VINDU 120 x 160
BOD
595
STUE
KJØKKEN
SOV
EKSIST UTBYGG (MED I BYA)
2.3m²
320
330
UTV. TERRASSE
120
150
UTVIDELSE
SØYLE UNDER DRAGER
UTVIDELSE (IKKE MED I BYA)
IKKE BYA
80
340
400
80
420
480
FURU
JUSTERT
MARS 00
ASKÅSEN 40 - NESBRU
FASADEFORANDRING / TILBYGG
NO.
1.
PLANTEGNING
NOV 99
SIV. ARK C. STØRMER 22444188
1:100


BILAG 5-2
615
340
80
NY VINTERHAGE
TERRASSE UTVIDELSE
FASADE VEST
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 24 MARS 2000
L: S
Arkiv:
0.5m
2.5m
150
320
540
340
UTVIDELSE TERRASSE
CARPORT
TILBYGG VINTERHAGE
FASADE NORD
JUSTERT
MARS 00
ASKÅSEN 40 - NESBRU
FASADEFORANDRING/TILBYGG
NO
3
FASADE VEST & NORD
FEB. 00
SIV. ARK C. STØRMER 22444188
1:100



Utskriftsdato: 02.09.2025

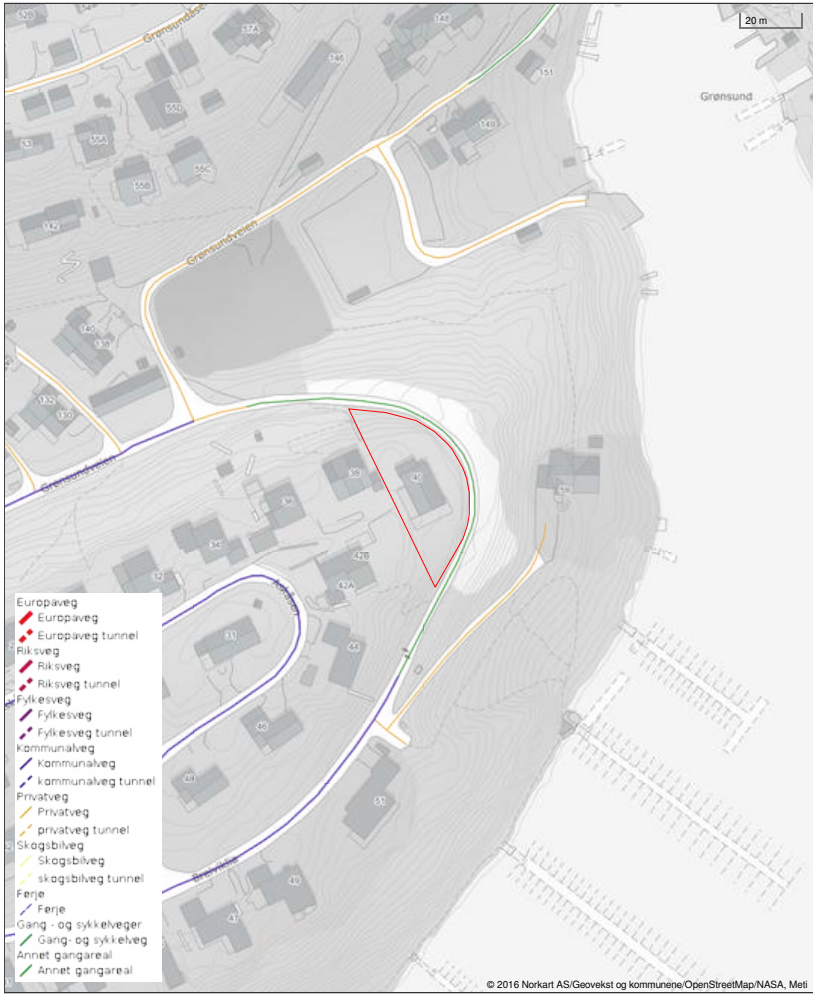
Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/722//



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

Utskriftsdato: 02.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/722//



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.

Ledningskart

Asker kommune

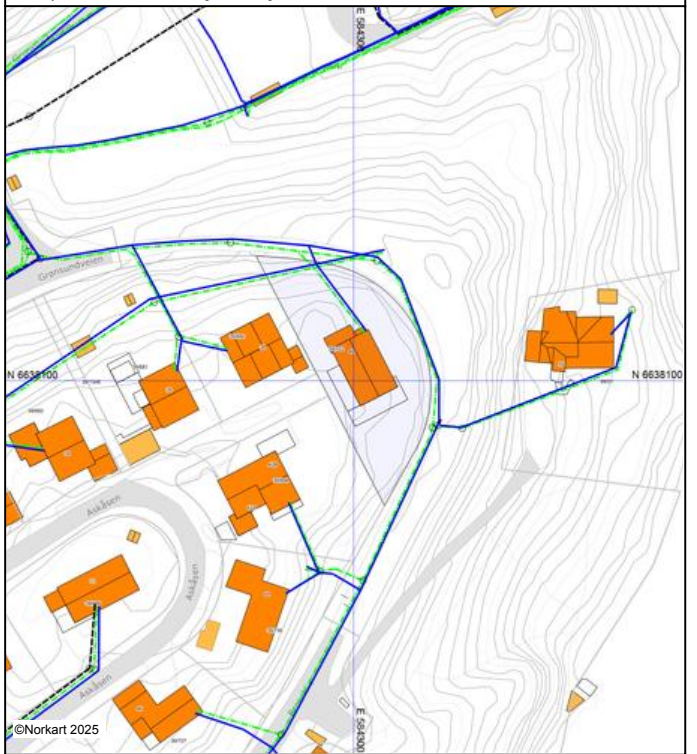
Eiendom: 39/722
Adresse: Askåsen 40
Dato: 02.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

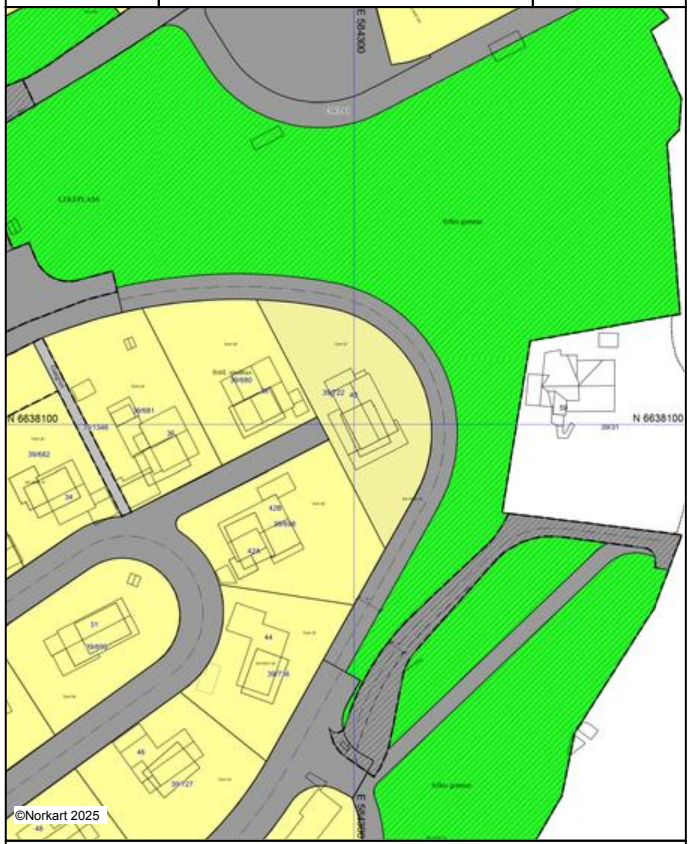
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/722
Adresse: Askåsen 40
Dato: 02.09.2025
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
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Smuget 1, 1383 ASKER

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

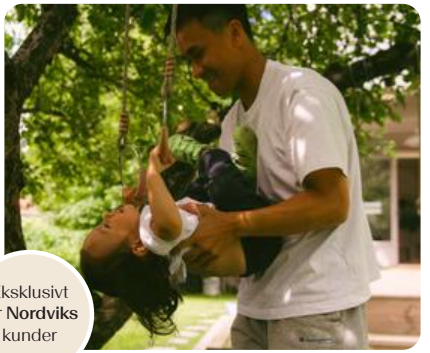
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 33-0206/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Askåsen 40 1394 NESBRU

Betegnelse: Gnr 39, bnr 722 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no