NORDVIK

# Ladeveien 10

5 soverom | 385 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Ladeveien 10

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 25 | Om boligen |
| 41 | Nabolagsprofil |
| 42 | Tilstandsrapport |
| 80 | Egenerklæringsskjema |
| 88 | Vedlegg |
| 111 | Kontaktinfo |
| 114 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 117 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 118 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 19.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Innholdsrik eiendom på Brønnøya. Over 5 mål tomt, utleiedel og idyllisk beliggenhet. Umiddellbar nærhet til fjorden

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **11 500 000,-** |
| Omkostninger | **288 590,-** |
| Totalpris | **11 788 590,-** |
| BRA-i | **385 kvm** |
| Soverom | **5** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1939** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Ladeveien 10.

Drømmer du om å bo idyllisk og skjermet i et unikt øysamfunn? Eiendommen ligger på vakre Brønnøya, et bilfritt og rolig område rett utenfor Nesøya i Asker. Her får du en sjelden kombinasjon av fredelige omgivelser og et etablert bomiljø med både fritidsboliger og helårsboliger.

Kort vei til badeplasser og flotte turmuligheter gjør dette til et attraktivt sted å bo hele året. Daglige innkjøp gjøres enkelt på Nesøya, mens Sandvika og Slependen tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Ca. 10 minutter med bil fra parkering på Nesøya til Sandvika.

Høydepunkter:

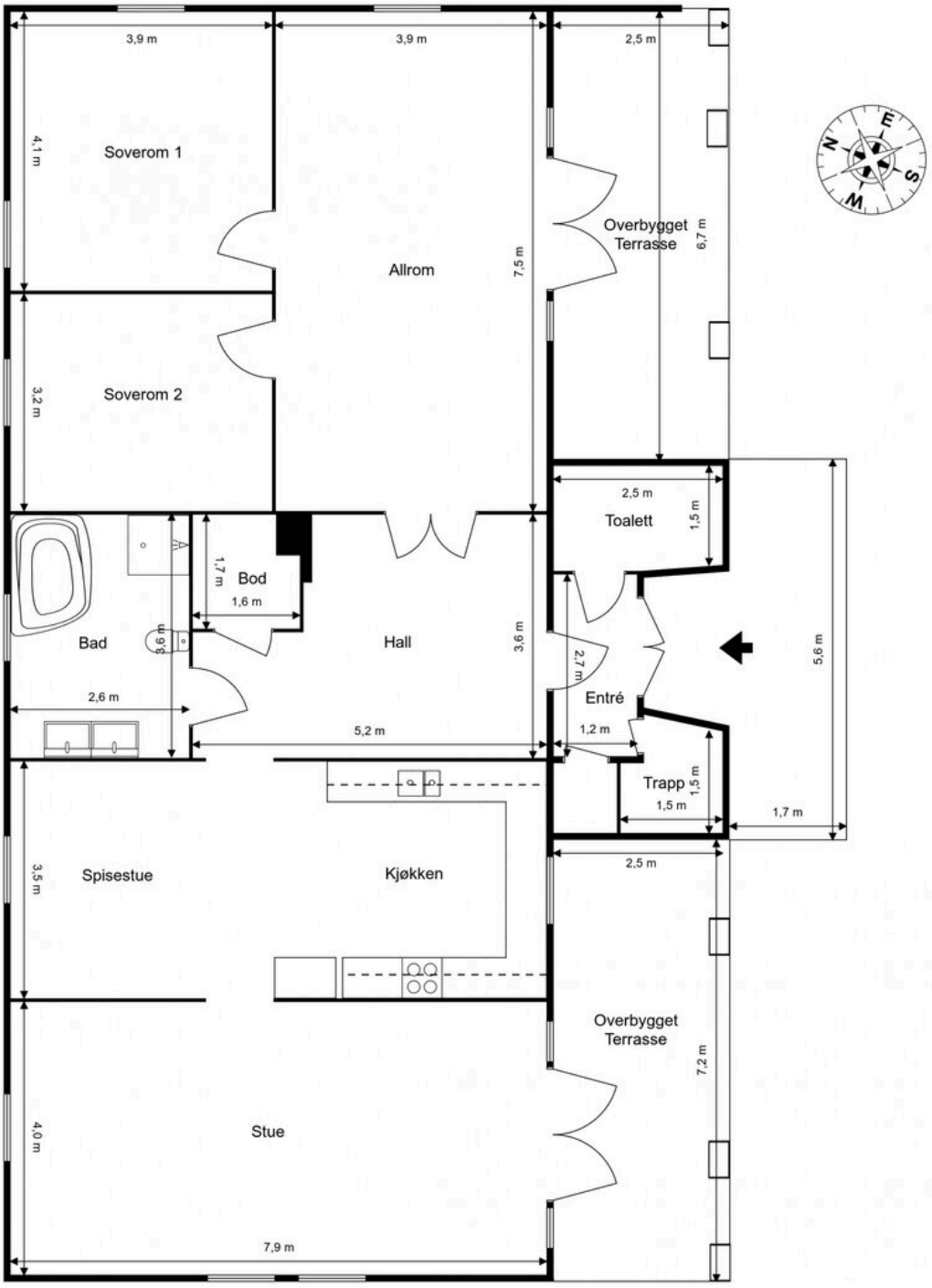
- Tomt på over 5,2 mål
- 5 soverom og flere stuer
- Godkjent sokkelleilighet
- Innredet hybel (ikke godkjent)
- Ikke boplikt
- Rett til båtplass via vellet

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 165 kvm
Total BRA: 165 kvm

## Ladeveien 10, 1397 Nesøya

### 1. Etasje




FIDENS

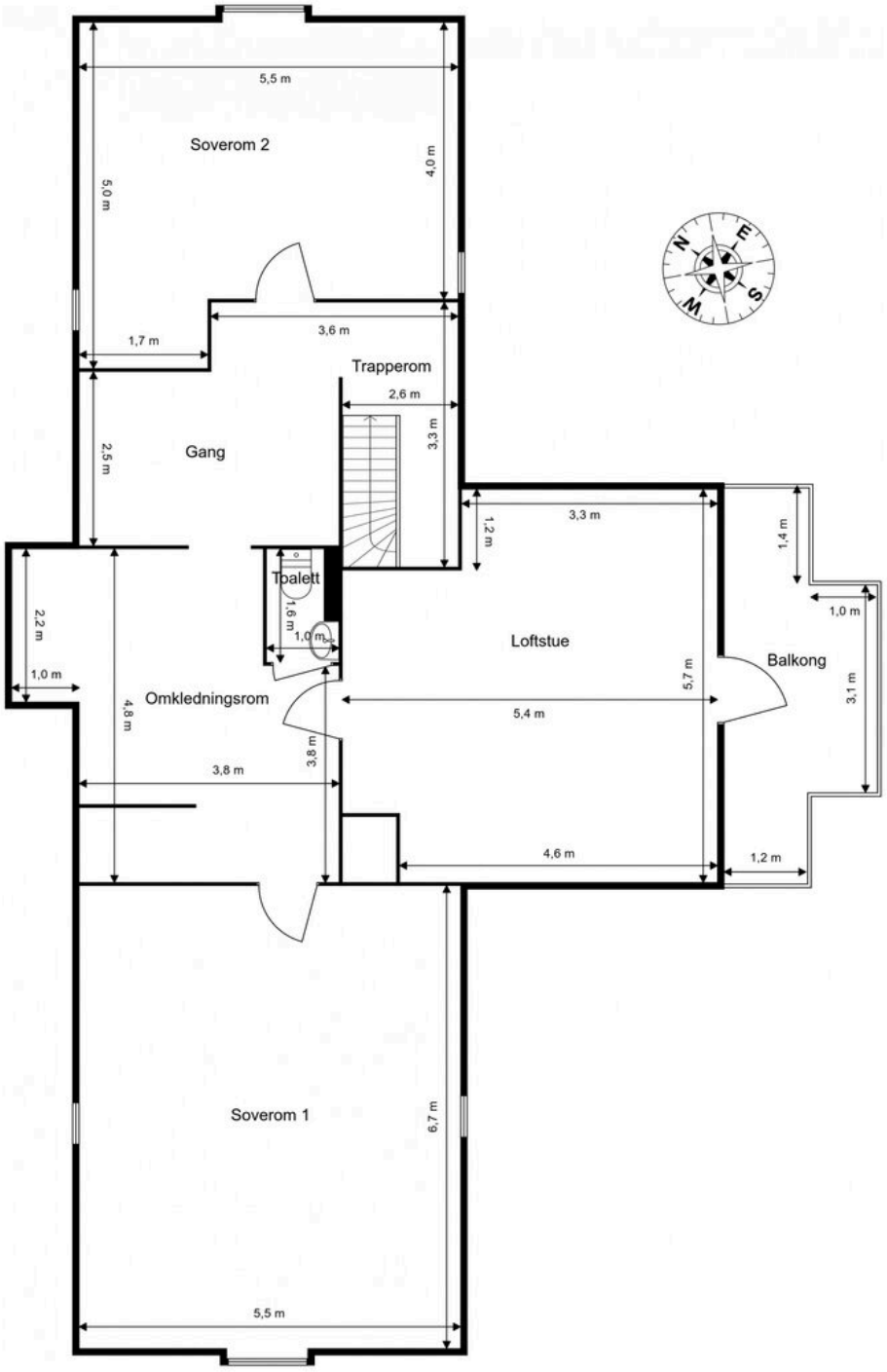
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

## Ladeveien 10, 1397 Nesøya

### Loft




FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

## Ladeveien 10, 1397 Nesøya

### Underetasje




FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.































































# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
33-0070/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Ladeveien 10, 1397 NESØYA
Gnr 41, bnr 149 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

**Selger**
Egil John Eide

**Kjøpesum og omkostninger**
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
308 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 808 290,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1939

**Antall soverom**
5

**Arealer og innhold**
BRA-i: 385 kvm
BRA-e: 93 kvm
Totalt BRA: 478 kvm
TBA: 110 kvm

Enebolig m/hybel og sokkelleil.
Underetasje:
BRA-i: 93 kvm. Hybel: Trapperom, stue, kjøkken, bad, sovealkove, teknisk rom/vaskerom, fyrrom og bod.
BRA-i: 52 kvm. Sokkelleilighet: Entré, sovealkove, stue, bad og kjøkken.
Total BRA: 145 kvm.
TBA: 20 kvm. Nordøstvendt terrasse.
TBA: 17 kvm. Sydvestvendt terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 165 kvm. Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, trapperom, allrom og to soverom.
Total BRA: 165 kvm.
TBA: 34 kvm. To overbygde terrasser mot sydøst.

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, trapperom, toalettrom, omkledningsrom, loftstue og to soverom.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 6 kvm. Sydøstvendt balkong.

Verksted
1. etasje:
BRA-e: 49 kvm. Gang, bod og hobbyrom.
Total BRA: 49 kvm.

Drivhus
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Drivhus.
Total BRA: 12 kvm.

Bassenghus
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Sommerstue.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 33 kvm. Terrasse.

Videre har eiendommen redskapsbod, jordkjeller, pumpehus og grillhus.

Ikke målbare arealer:
Gulvareal (GUA) enebolig:
Loftsetasje 129 kvm. Av dette arealet er 75 kvm målbart areal og 48 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

Gulvareal (GUA) drivhus:
1. etasje 18 kvm. Av dette arealet er 12 kvm målbart areal og 6 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

**Innhold**
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 05.05.2026, utført av Denis Muslimovic. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

I innredet hybel er sovealkove byggemeldt som bod, og er ikke godkjent for varig opphold. Kjøkken i hybel og toalettrom i hoveddelens 1. etasje og loftsetasje er ikke byggemeldt til kommunen. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

**Standard**
Stue
Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse. Rommet har parkett på gulv, rundpanel på vegger og malt panel i himling, noe som sammen skaper en lun og klassisk stil. Det er god plass til både sofagruppe og flere soner for avslapning. Fra stuen er det utgang til en overbygget, sydøstvendt terrasse.

Kjøkken og spisestue
Ved siden av stuen finner vi et romslig kjøkken med åpen løsning mot spisestuen, noe som skaper en sosial og hyggelig atmosfære med god plass til et større spisebord. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i offwhite, heltre benkeplater og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps kjøkkenarmatur i krom. Kjøkkenøy fra Norema med laminatbenkeplate i granitt-look gir ekstra arbeidsflate og oppbevaringsplass.

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, underbygget oppvaskmaskin, opplegg for kjøl/frys, samt integrert keramisk platetopp og stekeovn. Rommet har delvis malt tregulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Selger opplyser at ismaskinen i kjøleskapet lekker noe ved bruk og at oppvaskmaskinen ikke fungerer.

Allrom
I tillegg til stuen har boligen et hyggelig allrom i motsatt ende av huset, med nærhet til to av soverommene. Rommet har parkett på gulv, malte overflater på vegger og malt himling, og fremstår lyst og luftig med gode møbleringsmuligheter.

Store dører slipper inn rikelig med dagslys og gir direkte utgang til en sydøstvendt, overbygget terrasse.

Bad i 1. etasje
Romslig bad med sort- og hvitmønstret flislagt gulv lagt diagonalt, gulvvarme og hvite fliser på veggene. Himlingen har takessplater og rommet oppleves lyst og luftig. Badet er utstyrt med dusjkabinett, badekar med massasjefunksjon, servantskap med mørke fronter og dobbel servant i glass med to ettgreps servantarmaturer. Videre finnes gulvstående toalett og elektrisk vifte montert på vegg.

Toalettrom/vaskerom i 1. etasje
Ved entréen er det etablert et toalettrom med granittfliser på gulv, gulvvarme og panelte vegger som gir rommet et lunt preg. Himlingen har takessplater. Rommet er utstyrt med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Hoveddelen er innredet med totalt fem soverom, med to i 1. etasje og tre i loftsetasjen. Soverommene i 1. etasje har parkett på gulv, malte overflater på vegger og malt himling. Det ene rommet er innredet med en medfølgende himmelseng som understreker boligens særpreg og sjarm. I loftsetasjen finner man store og stemningsfulle rom med skråtak og tregulv. Det ene soverommet har utgang til balkong med hyggelig utsyn, mens et annet er innredet med plassbygde senger – perfekt som barnerom eller for overnattingsgjester. Disse sengene er dobbeltsenger, noe som gir mange sengeplasser.

Toalettrom i loftsetasjen
Toalettrom i øverste etasje med tregulv, malte panelvegger og delvis pusset overflate på veggene. Himlingen har malt strie. Rommet er utstyrt med servant og toalett.

Sokkelleilighet
I underetasjen er det en separat utleiedel innredet med entré, sovealkove, bad og stue med åpen løsning til kjøkkenet. Leiligheten er oppmålt til ca. 52 kvm og har egen utvendig adkomst.

Utleiedelen har en lys stue med åpen løsning mot spiseplass og kjøkken. Det er laminatgulv, malte overflater på vegger og malt himling. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, overbygget terrasse på ca. 17 kvm. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Kjøkkenet har innredning fra IKEA fra ca. 2007 med slette, lyse fronter og benkeplate i heltre med nedfelt og overlimt kjøkkenvask samt ettgreps armatur i krom. Over benkeplaten er det hvite fliser. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, integrert platetopp og stekeovn, underbygget oppvaskmaskin samt opplegg for kjøl-/fryseskap.

Badet har flislagt gulv i grått og hvite fliser på veggene, kombinert med malt himling. Rommet har gulvvarme og er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygget sisterne, servantskap med lyse, slette fronter og keramisk servant med ettgreps armatur. Videre er det opplegg for vaskemaskin samt rørfordelingsskap med stoppekran. Badet har naturlig avtrekk.

Hybel
Det er i tillegg innredet til hybel bestående av stue, kjøkken, bad og sovealkove. Sovealkove er ikke godkjent for varig opphold og kjøkkenet er ikke byggemeldt til kommunen.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stue og spiseplass. Kjøkkeninnredningen fra IKEA fra ca. 2007 har profilerte, lyse fronter og består av over- og underskap med gode oppbevaringsmuligheter. Benkeplaten er utført i mørk laminat med kum nedfelt og overlimt kjøkkenvask med avrenningsplate samt ettgreps armatur i krom. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, integrert keramisk platetopp og stekeovn, underbygget oppvaskmaskin samt opplegg for frittstående kjøl-/fryseskap. Det er også installert benkebereder.

Badet har grå fliser på gulv med gulvvarme og hvite fliser på veggene, kombinert med malt himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygget sisterne, servantskap med hvite fronter og keramisk servant med ettgreps armatur i krom. Videre er det opplegg for vaskemaskin samt rørfordelingsskap med stoppekran. Badet har naturlig avtrekk.

**Parkering**
Som eier av eiendom på Brønnøya kan man parkere bilen ved Vendla 54 eller på de kommunale parkeringsplassene ved Søndre vei 3 og Vestre vei 96.

Vendla 54 er kun for grunneiere på Brønnøya og selger opplyser om at denne parkeringsplassen har en tidsbegrensning på max 24 timer i ukedagene og fra fredag kveld til mandag morgen i helgene. Her har man én gratis parkeringsplass.

Øvrige parkeringsplasser ved gir mulighet for langtidsparkering. Selger opplyser om at man kan registrere tre biler for gratis parkering med ubegrenset parkeringstid på de kommunale parkeringsplassene ved Søndre vei 3 og Vestre vei 96.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selger overtok eiendommen i september 2007. Eiendommen selges ved fullmektig. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Bad i kjellerleiligheter bygd i 2007 av ufaglærte. Bad i hus bygd i 2007 av ufaglærte. Toalett ved inngangsparti bygd av ufaglærte i 2014. Toalett i 2. etasje bygd av ufaglærte (antatt 2018).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Eier husker ikke detaljer, men mener at bad i hovedhus og leiligheter er bygd med membran og sluk.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Tak skiftet 2009 av ufaglærte. Kledning er byttet ut. Terrasse utenfor stue har blitt støpt med varmekabler i 2021. Bassenget ble gjort mindre av nåværende eier ved å installere et stålplatebasseng i eksisterende basseng og bygget platting rundt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. 14.08.2025: Retting av punkter fra elkontroll. AS Watt 06.12.2022: Montering av ny kwt måler i skap. AS Watt 29.09.2021: Legging av varmekabler. AS Watt 14.05.2014: Legging av varmekabler + nye kurser til wc/vaskerom/gang ved hovedinngang. AS Watt 15.02.2010 Hovedtavle: Ny 3x50A OV og Overspenningsvern. Alle en fasesikringer byttet til JFA. Ny kapsling. Underfordeling: Ny underfordeling med 3x25A OV. JFA på alle kurser. Montert 2 stk jordspyd på begge hjørner av bygningen mot veien. Testet og tilkoblet opprinnelig kabling fra begge hybel og øvrige huset. Hybel Sør: Varmekabel, lys, og stikkontakter bad. Stikkontakter kjøkken. Hybel Nor: Varmekabel, lys og stikkontakter bad. Stikkontakter stue og kjøkken. Uthus: Varmekabel, lys og stikkontakter. Bad 1etg: Nytt lysarmatur o/speil, ny tilførsel fra underfordeling. Vaskerom 1etg: Ny tilførsel stikkontakt vaskemaskin. Utført av Ambro Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 28.07.2025. Alle punkter påpekt i rapport ble rettet i august 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Noe eldre rørarbeid antatt gjort av ufaglært. Nyere arbeid gjort av faglært.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Oljetank er gravd opp. Sentralfyring ikke i bruk.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Pusset opp to leiligheter i kjeller. Ene leilgheten er skilt ut med eget brukenhetsnummer.

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? Ja, radonmåling har vært gjort. Ikke kjent med at det foreligger dokumentasjon. Det er installert miniventilasjon i begge leilighetene i kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Har vært fukt gjennom tak på ene hjørnet i verksted.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Det ble oppdaget noen feil ved elkontroll i 2025. Alle disse ble utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Skjevheter i gulv. Ikke kjent med setningsskader.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Vannet har fryst når det har vært veldig kaldt.

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.
Ja. Har observert noe muselort i spisskammer og verksted. Ikke sett noe over tid.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Varmepumpe montert i allrom fungerer ikke.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Ismaskin i kjøleskap på kjøkken i 1. etasje lekker noe ved bruk. Oppvaskmaskin på kjøkken i 1. etasje fungerer ikke.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Skilt ut med eget bruksenhetsnummer (U0101). Hybel ikke godkjent.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Takstrapport fra tidligere eier i prospekt fra 2006.

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. Prospekt fra tidligere eier i 2006 og oppmåling ifm. arkitekttegninger i 2012.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Bank har pant i bolig knyttet til boliglån.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei. Det er ingen pågående konflikter. 1. Nabo fremsette i 2019 påstand om overvann fra eiers tomt til hans. Kravet ble avvist og det har ikke vært noen oppfølging siden. 2. Se punkt 29 ang. erklæring tilknyttet skjøte.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei. 1. Det foreligger eldre erklæring tilknyttet skjøte datert 19.09.1933 vedrørende eiendommen gnr. 41 bnr. 129. Selger er videre i besittelse av en eldre og delvis utydelig kopi av erklæring datert 14.07.1951. Etter erklæringens ordlyd skal eiendommen være tillagt bruksrett til et område langs strandlinjen på ca. 6 meters bredde og 8 meters dybde, herunder til bruk som båt- og badeplass. Kopi av erklæringen følger vedlagt salgsoppgaven. Selger har ikke lykkes med å fremskaffe ytterligere dokumentasjon eller bekreftelse på rettighetens gyldighet, omfang eller bestående. Det opplyses videre at det tidligere har vært uenigheter knyttet til rettigheten, og selger har valgt å ikke benytte eller forfølge den aktuelle erklæringen. Grunneier har tidligere årlig sendt krav om servituttavgift, men selger har ikke mottatt dette de siste årene. Eiendommen overdras derfor uten garanti for at nevnte rettighet består eller kan gjøres gjeldende. Dersom kjøper på et senere tidspunkt ønsker å undersøke, hevde eller forfølge en eventuell rettighet etter erklæringen, skjer dette fullt ut for kjøpers egen risiko og regning. Selger påtar seg ikke ansvar for rettighetens eksistens, gyldighet eller håndhevelse. 2. Selger opplyser at han tidligere disponerte båtplass og flytebrygge ved bryggen langs fjorden nedenfor eiendommen gjennom velforeningen (Storeslott). Etter bytte av flytebrygge er denne i dag godkjent til midlertidig fortøyning og bading, men ikke til faste båtplasser eller permanent oppstilling av båt. Det er et vilkår fra kommunen at bryggen skal være tilgjengelig for allmennheten. Se vedlagte avtale med Vellet ang. denne båtplassen som da ikke kan benyttes.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Bassengduken har blitt ødelagt og det er observert rust på stålplater rundt bassenget.

**Bygningssakkyndig**
Denis Muslimovic

**Byggemåte**
Bygningen ble opprinnelig oppført som låve, noe som fremgår av historisk kart fra 1950. Allerede i 1939 ble deler av bygget godkjent til lager og delvis sommerbeboelse, før det på 1940-tallet ble godkjent til helårsbolig. I 1951 og 1953 ble det videre omsøkt og godkjent etablering av totalt to leiligheter i bygningen. I senere tid er boligen oppgradert og ombygget innvendig, samt tilført mindre utvendige tilbygg.

Bygningskroppen er i hovedsak opprettholdt i sin opprinnelige størrelse, uten vesentlige utvidelser.

Enebolig med sokkelleilighet er oppført over tre plan, hvorav underetasje, 1.etasje og loft. Bygget står hovedsakelig på ringmur av betong og steinblokker. Grovbod er i sin helhet utført i betong med sparestein. Det er krypkjeller med varierende høyde i partiene ved ringmur. I deler av underetasjen, der teknisk rom, grovbod og fyrrom er gulvet utført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående kledning med innslag av liggende kledning ved inngangspartiet. Taket er kombinasjon av halvvalmet tak og saltak og er tekket med stålplater med takstein look. Etasjeskille er utført som bjelkelag. Vinduer og terrassedører er med 2-lags isolerglass. Ett vindu i U.etg. er i koblet utførelse med to 1-lags glass. Ytterdørene er isolerte. Loftet er innredet og isolert.

Verksted
Ytterveggene er oppført som kombinasjon av lettklingerblokker/ Leca og bindingsverk, som er kledd med stående kledning. Deler av veggene er ubehandlet utvendig. Gulvet er plate på mark. Taket er oppført som saltak og er tekket med stålplater som på hovedbygg. Vinduer er trevidnuer med 2-lags isolerglass. Inngangsdør er en uisolert tredør.

Drivhus
Vegg- og takkonstruksjon er oppført som lett konstruksjon og er kledd med plater i plast. Dør er en tredør med glass.

Bassenghus
Ytterveggene er oppført som kombinasjon av lettklingerblokker/ Leca, betong og bindingsverk. Kledning er varierende, deler av veggene er ubehandlet utvendig, noe er kledd med panel. Gulvet er et tregulv på mark. Taket er oppført som saltak og er tekket med stålpater som på hovedbygg. Vinduer er en kombinasjon av trevidnuer med 2-lags isolerglass og spesialvinduer med 1-lags glass. Inngangsdør er en tredør med glass.

Redskapsbod
Redskapsbod er oppført med lett konstruksjon i vegger og tak, mellom trestammer. Arealet anses ikke som fullverdig areal og er ikke medtatt i BRA.

Jordkjeller
Jordkjeller er oppført med kombinasjon av tre- og murkonstruksjon. Dør til jordkjelelren er uisolert tredør. Arealet anses ikke som fullverdig areal og er ikke medtatt i BRA.

Pumpehus
Pumpehus er oppført med kombinasjon av tre- og murkonstruksjon. Tilgang til en luke. Arealet anses ikke som fullverdig areal og er ikke medtatt i BRA.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 5
TG-2: 27
TG-3: 13
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-3 med utbedringsestimat:
- Rom under terreng: Skader i vegg grunnet fukt. Registrert enkelte forhold som bør følges opp. I sokkelleiligheten ble det påvist spor av svartsopp, mens det i hybel er avdekket råteskader og spor etter borrebiller i bunnsvill. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare årsak og omfang, samt tiltak for utbedring av skader og forbedring av ventilasjon. Forholdene bør sees i sammenheng med drenering og grunnmur. Over kr 500 000.
- Terrasser 1. etasje: Råteskader, motfall. Konstruksjonen viser tegn til skader med behov for tiltak, herunder råteskader i gulvkonstruksjon sett fra kulvert. Det er registrert motfall mot vegg, og terrenget foran terrasse ved stue har delvis rast. Forholdene bør vurderes samlet, da enkeltstående utbedringer har begrenset effekt. Det anbefales tiltak i sammenheng med drenering, fundamentering og rom under terreng. Motfall mot vegg kan føre til at vann samler seg inntil konstruksjonen og medføre skader over tid. Kr. 100 000 - 200 000.
- Terrasser i underetasje: Skader. Konstruksjonen viser tegn til skader med behov for tiltak, herunder synlige skjevheter og skader i gulvkonstruksjon og rekkverk. Enkeltstående utbedringer har begrenset effekt, og tiltak bør sees i sammenheng med drenering og fundamentering. Kr. 100 000 - 200 000.
- Entredør til hybel: Det er store skader på entrédør til hybel. Utskifting av entrédør til hybel pga. skade/slitasje må påregnes. Under kr. 20 000.
- Kjøkken i hybel: Indikasjon på fukt i gulv rundt kjøleskap/ frys. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere og vurdere nødvendige tiltak. Kr. 100 000 - 200 000.
- Toalettrom i 1. etasje: Rommet mangler ventilering. Under kr. 20 000.
- Toalettrom loftsetasje: Rommet mangler ventilering. Under kr. 20 000.
- Varmepumpe: Defekt varmepumpe. Kr. 20 000 - 100 000.

- Hovedbad i 1. etasje: Alder, motfall, manglende tettesjikt. Badet mangler membran/tettesjikt og har sluk av eldre type uten klemring. Det er registrert motfall mot dør. Fuktsøk viste ingen utslag, trolig grunnet bruk av dusjkabinett. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og gjeldende forskrifter er badet vurdert til TG3. Våtrommet må påregnes totalrenovert. Manglende tettesjikt medfører risiko for fuktskader i konstruksjonen, herunder råte, mugg og lekkasjer til tilstøtende rom. Kr. 200 000 - 500 000.
- Bad i hybel: Ikke tilgang til sluk. Dusjkabinettet er fast tilkoblet og plassert over sluk, noe som hindrer adkomst for inspeksjon og kontroll. Tilstanden på sluket er derfor ikke vurdert. Det anbefales å etablere tilgang til sluket for å kunne kontrollere tilstand og forebygge eventuelle skader. Kr. 100 000 - 200 000.
- Redskapsbod: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold over tid, og taket har rast ned. Det benyttes i dag til oppbevaring av utstyr, og har tidligere vært brukt som stall. Bygningen kan oppgraderes dersom man ønsker å benytte den som utvendig bod. Kr. 20 000 - 100 000.
- Jordkjeller: Fukt i takkonstruksjon. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og det er påvist fuktige forhold i jordkjeller. Dersom ønskelig kan bygget oppgraderes, for eksempel til vinkjeller, men dette bør prosjekteres for å sikre riktig utførelse og unngå fuktproblemer. Kr. 100 000 - 200 000.
- Pumpehus: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold over tid, og taket har rast ned. Pumpen er ikke lenger i bruk. Bygningen kan oppgraderes dersom ønskelig. Kr. 20 000 - 100 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Drenering: Mangelfull drenering.
- Grunnmur og fundament: Registret sprekker i ringmur i Leca.
- Vinduer og dører Alder, skader.
- Yttervegger: Råteskalder og vedlikehold.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Store skjevheter på gulv.
- Hovedkjøkken: Skader på innredningen. Omluftsvifte.
- Kjøkken i hybel: Omluftsvifte.
- Kjøkken i sokkelleilighet: Skade på benkeplate rundt vask. Omluftsvifte.
- Avløpsrør: Alder.
- Vannledninger: Alder, avdrypp.
- Varmtvannsbereder hovedbolig: Alder.
- Varmtvannsbereder hybel: Plassert i rom uten sluk.
- Varmtvannsbereder sokkelleilighet: Plassert i rom uten sluk.
- Ventilasjon: Ingen tilluft utover åpning av vindu.
- Bad i hybel: Fallforhold. Manglende drensåpning under sisterne. Kun naturlig ventilasjon
- Bad i sokkelleilighet: Høydeforskjell mindre enn 25mm. Ikke tilgang til sluk. Manglende drensåpning under sisterne. Kun naturlig ventilasjon.
- Verksted: Soppskade på vegger.
- Drivhus: Løse plater.
- Bassenghus: Skader på vegg.
- Grillplass: Skader på tak.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Krypkjeller: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Til informasjon:
- Innvendig trapp mangler håndløper. Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn. Det mangler rekkverk rundt trappeåpningen på loft.
- Det er store åpninger i rekkverket på balkongen til loftet. Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav.
- Snøfangere er ikke montert.

Det ble foretatt kontroll av El-tilsynet i 2025. Avvikene ble rettet og saken ble lukket. Dokumentasjon på utført arbeid i forbindelse med kontrollen er fremlagt. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring på øvrig elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

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

**Innbo og løsøre**
Det vil medfølge diverse innvendig og utvendig løsøre etter selgers eget ønske. Konferer med megler eller selger for nærmere informasjon om hva som følger handelen.

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

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

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**
Boligen er godkjent med egen utleiedel (sokkelleiligheten). Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Videre er det innredet til en hybel i underetasjen. Hovedrommet er byggemeldt som allrom og badet fremkommer på tegningene. Kjøkkenet er satt inn i senere tid og er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen.

Sovealkoven er byggemeldt som bod og tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold. Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Selger har ikke søkt om bruksendring eller meldt inn kjøkkenet, og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
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**
Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme på entré, toalettrom og bad i 1. etasje, samt på bad i hybel og sokkelleilighet. I hall i 1. etasje er det peis. Det er installert tre varmepumper, en i stue i 1. etasje, en i allrom og en i sokkelleilighet. Varmepumpe montert i allrom fungerer ikke.

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. 23 430 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 19 456,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Velforening ca. kr 5 400,- pr år. Beløp var for 2025.
- Båtplass sesongleie ca. kr 4 500,- pr år.
- Gebyr til Vestfjorden Vann og Avløp AS ca. kr 6 000,- pr år for drift av vann- og avløpssystem.
- I tillegg må ny eier tegne hus- og innboforsikring.

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

**Formuesverdi**
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 263 204
Som sekundærbolig: kr 9 052 815

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

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

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

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

**Forsikring**
Knif Trygghet Forsikring
Polisenr: 655869.21

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 5 223 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en stor tomt på over 5 mål, bestående av en fin kombinasjon av naturtomt og åpne plenarealer. Tomten er variert og frodig opparbeidet med rikelig beplantning, trær og busker som gir gode soner og skjermede uteområder.

Det er etablert flere hyggelige uteplasser rundt boligen, med et stort hellelagt område i tilknytning til terrassene i 1. etasje. Her er det god plass til sittegrupper, og området egner seg godt for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster. I 1. etasje er det to overbygde terrasser, på ca. 34 kvm til sammen.
De ligger på hver sin side av entréen og har adkomst fra allrom og stuen. Opp i loftsetasjen er det en sørøstvendt balkong på ca. 6 kvm utenfor loftstuen. Herfra har du fint utsyn over eiendommen.

I underetasjen er det to terrasser, med en i hver ende. Fra hybelen er det utgang til en nordøstvendt terrasse på ca. 20 kvm og ved sokkelleiligheten er det en sydvestvendt terrasse på ca. 17 kvm. Tilknyttet bassenghuset er det en terrasse på rundt 33 kvm som strekker seg rundt bassenget.

Det må påregnes renovering eller bytting av bassenget før bruk.

I tillegg byr eiendommen på flere naturlige oppholdsplasser rundt på tomten, med fin utsikt mot omkringliggende grøntområder.

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

Brønnøya er bilfri og man må parkere bilen på Nesøya. Om sommeren er det kabelferge til Brønnøya om sommeren, og om vinteren er det bro.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

**Radonmåling**
Selger opplyser om at radonmåling er utført, men at det ikke foreligger dokumentasjon. Det er installert miniventilasjon i leilighet og hybel i underetasjen.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen ligger idyllisk til på vakre Brønnøya, like utenfor Nesøya i Asker. Øya er et ettertraktet tilfluktssted i Oslofjorden, kjent for sin kombinasjon av helårsbeboere og fritidsboliger. Her lever man uten biltrafikk, noe som skaper en rolig og avslappende atmosfære. Det er kort vei til flere idylliske badeplasser og brygger, og øya byr på flotte turmuligheter hele året.

Daglige innkjøp kan gjøres på nærbutikken Kiwi på Nesøya. For et bredere utvalg ligger Slependen senter like ved, med blant annet Coop Mega, Elkjøp, sportsbutikk og dyrebutikk. Ønsker du flere servicetilbud, finner du både Sandvika sentrum og Thon Senter Sandvika like i nærheten – sistnevnte er et av landets største kjøpesentre. I tillegg er det kort vei til Holmen med både kjøpesenter, svømmehall og et aktivt fritidstilbud.

Fra parkeringsplassen på Nesøya tar det rundt 10 minutter med bil til Sandvika, og i rushtiden går det ekspressbusser til Oslo fra IKEA-området. Det går buss fra Sandvika til Nesøya.
Alle eiendommer som er kontigentpliktige i Brønnøya Vel har rett til én båtplass på vellets eiendom.

**Bebyggelse**
Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse. Det er noen fastboende på øya.

**Skoler og barnehager**
Vendla barnehage
Nesøya barneskole
Bikuben Barnehage
Nesøya barneskole
Landøya ungdomsskole

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for helåsbebyggelse datert 17.12.2014. Ferdigattesten fatter ettergodkjenning av følegnde:
- Ombygging av enebolig på 293 kvm med sekundærleilighet
- Oppføring av verksted på 62 kvm
- Hagestue på 26 kvm
- Drivhus på 20 kvm
- Overbygget utegrill på 4,5 kvm
- Basseng på 20 kvm

Det er noe avvikende arealoppmåling mot tilstandsrapporten fra mai 2026. Dog har ikke selger utvidet noen av bygningene siden befaringen med kommunen i 2014 i forbindelse med ettergodkjenningen.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er følgende avvik mot de ettergodkjente tegningene:
- Satt inn kjøkken i hybel i underetasjen.
- Bygget toalettrom i 1. etasje og loftsetasje.
- Sovealkove i hybel er byggemeldt som bod. Rommet oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Adkomst via privat vei. Veien er registret som en enkel bilvei på kommunens kart. Brønnøya er bilfritt og mange benytter sykkel som fremkomstmiddel. Brøyting av veien fra kabelfergen/broen er inkludert i velavgiften.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Brønnøya datert 28.06.1995.

Eiendommen er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

Det er igangsatt planlegging for ny områderegulering for Brønnøya og omkringliggende småøyer, gbnr. 41/1-466.

Det er vedtatt midlertidig forbud mot tiltak på Brønnøya og omkringliggende småøyer i forbindelse med arbeid med ny reguleringsplan. Formålet er å sikre sårbar natur og kulturverdier frem til ny plan foreligger. Forbudet innebærer at tiltak på eiendom som kan påvirke planarbeidet – herunder bygging, terrenginngrep, hogst og skjøtsel av vegetasjon – som hovedregel ikke er tillatt uten særskilt søknad og godkjenning. Ordinært vedlikehold av eksisterende bebyggelse, samt klipping av plen og etablerte hageplanter, er unntatt.

Det arbeides med en ny reguleringsplan som blant annet skal:
- Sikre vern av viktige naturtyper
- Avklare status for fritidsboliger
- Ivareta kulturminner
- Tydeliggjøre rammer for fremtidige tiltak

For eiere innebærer dette at de fleste tiltak utover normalt vedlikehold må avklares med kommunen. Forbudet gjelder frem til ny reguleringsplan er vedtatt, maksimalt i fire år fra vedtaksdato 12.03.2025.

Det er to ubebygde tomter nord for eiendommen på gnr. 41, bnr. 164 og 165. Disse er regulert til fritidsbolig.

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. Eiendommen er over 2 mål og kjøper plikter derfor å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

24.01.2008 - Dokumentnr: 67285: Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver er Vestfjorden Vann Og Avløp AS, org.nr. 982 179 068. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger, bebyggelse m.m. Skjøtet inneholder en rekke bestemmelser knyttet til bruk og utnyttelse av eiendommen, herunder at parsellen ikke kan deles, og at den kun kan bebygges med én enebolig med tilhørende uthus. Videre er det fastsatt restriksjoner på bebyggelsens plassering, høyde og avstand til nabogrense og vei, samt bestemmelser om at tomten skal benyttes til boligformål og ikke til næringsvirksomhet.

Det fremgår også reguleringer knyttet til vei, vann- og avløpsforhold, samt plikt til vedlikehold av bygninger og gjerder. I tillegg er det gitt bestemmelser om håndtering av avfall og bruk av eiendommen, samt rettigheter for utbygger til å gjennomføre nødvendige tiltak for infrastruktur.

16.12.1959 - Dokumentnr: 4520 - Erklæring/avtale. Overenskomst ang vannforsyning. Det er tinglyst en avtale fra 1959 som regulerer vannforsyningen mellom eiendommene «Solstua» (gnr. 41, bnr. 248, 337 og 338) og «Ladehaugen» (gnr. 41, bnr. 149, denne eiendom). Avtalen innebærer at det ble etablert en felles løsning for vannforsyning etter at det ble boret etter vann på «Solstua», med et godt resultat. Vannforsyningen til «Ladehaugen» ble sikret ved påfylling av eksisterende sisterne, og dekker behovet for to husholdninger i bygget. For en av boenhetene er det fastsatt et årlig vannuttak på inntil 24 tonn, regulert via vannmåler, med plikt til å dekke pumpeutgifter. I tillegg er det rett til å benytte vann fra brønn utenfor bygningen. Avtalen er tinglyst på begge eiendommene og regulerer rettigheter og forpliktelser knyttet til vannforsyningen.

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

Det foreligger eldre erklæring tilknyttet skjøte datert 19.09.1933 vedrørende eiendommen gnr. 41 bnr. 129. Selger og megler er videre i besittelse av en eldre og delvis utydelig kopi av erklæring datert 14.07.1951. Etter erklæringens ordlyd skal eiendommen være tillagt bruksrett til et område langs strandlinjen på ca. 6 meters bredde og 8 meters dybde, herunder til bruk som båt- og badeplass. Kopi av erklæringen følger vedlagt salgsoppgaven.
Megler og selger har ikke lykkes med å fremskaffe ytterligere dokumentasjon eller bekreftelse på rettighetens gyldighet, omfang eller beståen. Det opplyses videre at det tidligere har vært uenigheter knyttet til rettigheten, og selger har valgt å ikke benytte eller forfølge den aktuelle erklæringen. Grunneier har tidligere årlig sendt krav om servituttavgift, men selger har ikke mottatt dette de siste årene.
Eiendommen overdras derfor uten garanti for at nevnte rettighet består eller kan gjøres gjeldende. Dersom kjøper på et senere tidspunkt ønsker å undersøke, hevde eller forfølge en eventuell rettighet etter erklæringen, skjer dette fullt ut for kjøpers egen risiko og regning.

Verken selger eller megler påtar seg ansvar for rettighetens eksistens, gyldighet eller håndhevelse.

**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.

**Verneklasse/SEFRAK**
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1950. Kommunen opplyser eksakt datert til 1951. Verneverdi ikke vurdert.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Selger opplyser at han tidligere disponerte båtplass og flytebrygge ved bryggen langs fjorden nedenfor eiendommen gjennom velforeningen. Etter bytte av flytebrygge er denne i dag godkjent til midlertidig fortøyning og bading, men ikke til faste båtplasser eller permanent oppstilling av båt. Det er et vilkår fra kommunen at bryggen skal være tilgjengelig for allmennheten. Se vedlegg i salgsoppgave.

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 overleverer eiendommen i avtalt stand. Selger forbeholder seg retten til å medta innredning og inventar etter eget ønske. For øvrig overtas eiendommen slik den fremstod ved visning, uten ytterligere rydding, renhold eller flyttevask.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 18 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 186 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2026

**Megler**
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

**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).



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Ladeveien 10

Nabolaget Vendla/Brønnøya - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Nesøya skole (1-7 kl.)**<br>398 elever, 19 klasser | 5 min<br>2.4 km |
| **Holmen skole (8-10 kl.)**<br>7 elever, 4 klasser | 9 min<br>5.2 km |
| **Landøya ungdomsskole (8-10 kl....**<br>326 elever, 20 klasser | 13 min<br>6.3 km |
| **Torstad ungdomsskole (8-10 kl....**<br>425 elever, 23 klasser | 12 min<br>7 km |
| **Holmen videregående skole**<br>76 elever | 9 min<br>5.2 km |
| **Nesbru videregående skole**<br>715 elever, 37 klasser | 12 min<br>5.6 km |

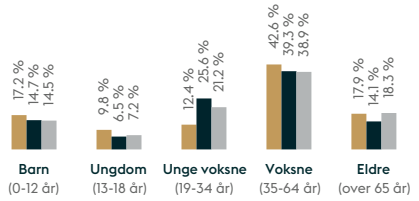
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Vendla**<br>Linje 265, 265E | 22 min<br>1.8 km |
| **Billingstad stasjon**<br>Linje L1 | 10 min<br>4.9 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 24 min<br>20.8 km |
| **Oslo Gardermoen** | 55 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Vendla barnehage (0-5 år)**<br>132 barn | 2 min<br>1 km |
| **Nesøya barnehage (1-5 år)**<br>46 barn | 5 min<br>2.3 km |
| **Bikuben barnehage (1-5 år)**<br>40 barn | 6 min<br>3.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Vendla/Brønnøya | 2 022 | 805 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

### Naboskapet
Godt vennskap 78/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Nesøya idrettsanlegg | 26 min |
| Nesøya Idrettshall | 5 min |
| SATS Billingstad | 9 min |
| Feel24 Billingstad | 11 min |

*«Kort vei til skog»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

### Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100




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

# Ladeveien 10
# 1397 NESØYA

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig med utleie |
| Byggeår: | 1982 |
| Enebolig med sokkelleilighet og hybel BRA: | 385 $m^2$ |
| Enebolig med sokkelleilighet og hybel BRA-i: | 385 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 478 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 385 $m^2$ |
| Rapportdato: | 5.5.2026 (Gyldig til 5.5.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 5 | 27 | 13 | 1 |

Supertakst

GNR: 41 BNR: 149

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

denis@fidens.no
48865118

Ladeveien 10
1397 Nesøya

# 1. Tilstandsgradene

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42502

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Rom under terreng | Skader i vegg grunnet fukt. |
| Balkong, terrasse, platting: Terrasser 1.etg. | Råteskader, motfall |
| Balkong, terrasse, platting: Terrasser i U.etg. | Skader |
| Vinduer og dører: Entredør til hybel | Skader |
| Kjøkken: Kjøkken i Hybel i U-etg. - Overflater og innredning | Indikasjon på fukt i gulv rundt kjøleskap/ frys. |
| Toalettrom: 1.etg. | Rommet mangler ventilering |
| Toalettrom: Loft | Rommet mangler ventilering |
| Varmesentral: Varmepumpe til allrom | Defekt varmepumpe |
| Våtrom: Hovedbad i 1. etasje - Våtrom | Alder, motfall, manglende tettesjikt |
| Våtrom: Bad i Hybel i U-etg. - Membran, tettesjikt og sluk | Ikke tilgang til sluk |
| Tilleggsbygg Redskapsbod | Taket har rast ned |
| Tilleggsbygg Jordkjeller | Fukt i takkonstruksjon |
| Tilleggsbygg Pumpehus | Taket har rast ned |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Drenering | Mangelfull drenering |
| Grunnmur og fundament | Registret sprekker i ringmur i Leca. |
| Vinduer og dører | Alder, skader |
| Yttervegger | Råteskalder og vedlikehold |
| Etasjeskille og gulv på grunn | Store skjevheter på gulv |
| Kjøkken: Hovedkjøkken - Overflater og innredning | Skader på innredningen |
| Kjøkken: Hovedkjøkken - Avtrekk | Omluftsvifte |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Kjøkken: Kjøkken i Hybel i U-etg. - Avtrekk | Omluftsvifte |
| Kjøkken: Kjøkken i Sokkelleilighet i U-etg. - Overflater og innredning | Skade på benkeplate rundt vask. |
| Kjøkken: Kjøkken i Sokkelleilighet i U-etg. - Avtrekk | Omluftsvifte |
| Avløpsrør | Alder, |
| Vannledninger | Alder, avdrypp |
| Varmtvannsbereder: Hovedbolig | Alder |
| Varmtvannsbereder: Hybel | Plassert i rom uten sluk |
| Varmtvannsbereder: Sokkelleilighet | Plassert i rom uten sluk |
| Ventilasjon | Ingen tilluft utover åpning av vindu. |
| Våtrom: Bad i Hybel i U-etg. - Overflater | Fallforhold |
| Våtrom: Bad i Hybel i U-etg. - Sanitærutstyr | Manglende drensåpning under cisterne. |
| Våtrom: Bad i Hybel i U-etg. - Ventilasjon | Naturlig |
| Våtrom: Bad i Sokkelleilighet i U-etg. - Overflater | Høydeforskjell mindre enn 25mm |
| Våtrom: Bad i Sokkelleilighet i U-etg. - Membran, tettesjikt og sluk | Ikke tilgang til sluk |
| Våtrom: Bad i Sokkelleilighet i U-etg. - Sanitærutstyr | Manglende drensåpning under cisterne. |
| Våtrom: Bad i Sokkelleilighet i U-etg. - Ventilasjon | Naturlig |
| Tilleggsbygg Verksted | Soppskade på vegger |
| Tilleggsbygg Drivhus | Løse plater |
| Tilleggsbygg Bassenghus | Skader på vegg |
| Tilleggsbygg Grillplass | Skader på tak |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Krypkjeller | Ikke tilgjengelig for undersøkelse. |

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Det mangler rekkverk rundt trappeåpningen på loft. Dette gjør at det er direkte fare for fall fra loft gjennom trappeåpningen med påfølgende fare for personskade og ulykke.

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

Det er store åpninger i rekkverket på balkongen til loftet. Ved oppføringstidspunktet var det krav at rekkverk skal være barnesikkert og hindre fall. Med så store åpninger i rekkverket er rekkverket ikke barnesikkert og med det utgjør risiko for fall gjennom åpninger i rekkverket med påfølgende fare for personskade og ulykke.
Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav, men er i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Snøfangere er ikke montert. Det er krav til snøfanger når taket heller mot områder der personer ferdes. Manglende snøfanger kan medføre  personskade dersom snøen fra taket raser over personer som oppholder seg under.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **28.4.2026** | **5.5.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Egil John Eide** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Asbjørn Eide** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Denis Muslimovic** | Telefon: | **48865118** |
| Firma: | **Lunden Takst AS** | Epost: | **denis@fidens.no** |
| Tittel: | **Bygningssakskyndig** | Adresse: | **Lunden 2B, 0598 Oslo** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Tryg** | | |

**Egne premisser:**

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter.
Objektet vurderes som en enebolig med hybel og sokkelleilighet i Underetasje.
Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m.
Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom at alder er i seg selv et symptom på svikt og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved byggesøknadstidspunktet).
Bygningssakskyndig tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygget er godkjent slik som det fremsto ved befaringen.
Boligen var opprinnelig en låve og ble bygget om og godkjent til boligformål på 1940- og 1950-tallet. Det har vært flere ombygginger siden. Det er ingen tegnings-/ prosjekterings underlag som viser løsninger og oppbygging av konstruksjon. Det er lite informasjon om vedlikehold og boligen generelt.
Tilstandsgrad 2 (TG 2) kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten.
Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.
Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått i denne rapporten.
På bygningsdeler der det settes tilstandsgrad 3 (TG 3) skal det settes et anslag på utbedringskostnader.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteytelser.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Ladeveien 10, 1397 Nesøya** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3203** | Gårdsnr: | **41** | Bruksnr: | **149** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0101** | | |
| Byggeår: | **1982** - Tatt i bruk | | | | | | |
| Boligtype: | **Enebolig med utleie** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Enebolig med sokkelleilighet og hybel i Underetasjen
Enebolig med sokkelleilighet er oppført over tre plan, hvorav Underetasje, 1.etasje og loft. Bygget står hovedsakelig på ringmur av betong og steinblokker. Grovbod er i sin helhet utført i betong med sparestein. Det er krypkjeller under Underetasjen med varierende høyde i partiene der ringmur. I deler av Underetasjen, der teknisk rom, grovbod og fyrrom er gulvet utført i betong.
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående kledning med innslag av liggende kledning ved inngangspartiet.
Taket er kombinasjon av havlvvalmet tak og saltak og er tekket med stålplater som ligner takstein. Etasjeskille er utført som bjelkelag. Vinduer og

terrassedører er med 2-lags isolerglass. Ett vindu i U.etg. er i koblet utførelse med to 1-lags glass. Ytterdørene er isolerte. Loftet er innredet og isolert. Det er to innvendige tretrapper.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2009 | Etablert sokkelleilighet med kjøkken og bad i Underetasjen. Etablert hybel med bad og kjøkken i Underetasjen. Opplysninger fra eier. | Nei |
| 2009 | Utskifting av tak. Etterisolering og ny kledning. Omgjøring til stålplatebasseng, samt terrassegulv rundt bassenget. Opplysninger fra eier. | Nei |
| 2014 | Etablering av toalett ved inngangsparti ifølge eier. | Nei |
| 2018 | Etablering av toalett på loft ifølge eier. | Nei |
| 2021 | Støpt terrassegulv med varmekabler på terrassen utenfor stue i 1.etg. ifølge eier. | Nei |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig med sokkelleilighet og hybel | 385 | 385 | 0 | 0 | 77 |
| Verksted | 49 | 0 | 49 | 0 | 0 |
| Drivhus | 12 | 0 | 12 | 0 | 0 |
| Bassenghus | 32 | 0 | 32 | 0 | 33 |
| Redskapsbod | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jordkjeller | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pumpehuset | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Grillhus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **478** | **385** | **93** | **0** | **110** |

## Bygning: Enebolig med sokkelleilighet og hybel

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Loft** | **75** | **75**<br>Romfordeling:<br>2 soverom, gang, trapperom, omkledningsrom, WC og loftstue | **0** | **0** | **6** |
| **1. etasje** | **165** | **165**<br>Romfordeling:<br>Stue, spisestue, kjøkken, bad, hall, entré, toalett, trapperom, 2 soverom og allrom | **0** | **0** | **34** |
| **U. etasje med hybel** | **93** | **93**<br>Romfordeling:<br>Stuer, kjøkken, bad, sovealkove, teknisk rom/ vaskerom, gang, fyrrom, bod og trapperom | **0** | **0** | **20** |
| **U. etasje. Sokkelleilighet** | **52** | **52**<br>Romfordeling:<br>Entré, sovealkove, stue, bad og kjøkken | **0** | **0** | **17** |
| **Totalt m²** | **385** | **385** | **0** | **0** | **77** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **Loft** | 123 | 75 | 48 |
| **Totalt m²** | **123** | **75** | **48** |

## Bygning: Verksted

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **49** | **0** | **49**<br>Romfordeling:<br>Hobbyrom, gang og bod | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **49** | **0** | **49** | **0** | **0** |

## Bygning: Drivhus

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **12** | **0** | **12**<br>Romfordeling:<br>Drivhus | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **12** | **0** | **12** | **0** | **0** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | 18 | 12 | 6 |
| **Totalt m²** | **18** | **12** | **6** |

## Bygning: Bassenghus

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | **32** | **0** | **32**<br>Romfordeling:<br>Sommerstue | **0** | **33** |
| **Totalt m²** | **32** | **0** | **32** | **0** | **33** |

## Bygning: Redskapsbod

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | 5 | 0 | 5 |
| **Totalt m²** | **5** | **0** | **5** |

## Bygning: Jordkjeller

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 6 | 0 | 6 |
| **Totalt m²** | **6** | **0** | **6** |

## Bygning: Pumpehuset

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 5 | 0 | 5 |
| **Totalt m²** | **5** | **0** | **5** |

## Bygning: Grillhus

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Arealene er kontrollert mot tegninger mottatt fra eieren i ettertid.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer |
| 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)? | Ja |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Ja |

**Oppsummering av drenering** **TG-2**

Terrengforholdet med helling mot boligen, fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.
Det er etablert åpent rom under terrassene i 1.etg. og mellom husvegg og terrenget. Fall på terrenget fører mot bunnsvill under bakveggen. Det er lagt en del jord- og steinmasser, samt rester etter tidligere oppussing mot yttervegg i dette rommet.
Grunnmuren under inngangspartiet i 1.etg. er ført direkte på fjellskråning. En slik oppbygging gjør at overflatevann lett kan trenge inn i konstruksjon.
Situasjonen hvor det skadepotensialet på konstruksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales i første omgang å fjerne all masse som ligger inne i rommene under terrasse, etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft både i U.etg. og i 1.etg., samt ivareta god utlufting i disse rommene.
Videre anbefales det videre undersøkelser og engasjere en rådgiver for å utarbeide beskrivelse av nødvendige tiltak ifb. drenering.
For videre omtale se "Rom under terreng"

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur, Annet, Plate på mark |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |

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

Fundamenter under yttervegger mot det fri er utført i forskjellige materialer, som betong, leca, stein.
I krypkjelleren er det etablert pilarer i betong.
Grovbod er i sin helhet utført i betong med sparestein og er fundamentert på fjell/ steinmasser. I deler av Underetasjen, der teknisk rom, grovbod og fyrrom er gulvet utført i betong.
Fundamenter under bakveggen mot terreng, var det ikke mulig å inspisere.
Det er ikke registrert adgang til krypkjeller på syd-vest siden for å inspisere fundamenter.
Det er registrert sprekker i ringmuren utført i Leca.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

På grunnlag av registrerte avvik på etasjeskille og råteskader i bunnsvill under bakvegg, anbefales det å foreta ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstanden til fundamentet til bygget og vurdere tiltak deretter.
Dette kan ses i sammenheng med avvik og tiltak under avsnittet "Drenering", "Rom under terreng" og "Etasjeskille og gulv på grunn". Sprekker i ringmur kan føre til skjeve setninger på bygget.
Manglende fuktsperre mellom fundament og bunnsvill kan føre til fuktopptak i trematerialer og forårsake råteskader og insektangrep. Slike skader kan forårsake setninger på bygget.

## 6.3 Krypkjeller

| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |
|---|---|

**Oppsummering av krypkjeller** **TG-IU**

Tilgangen til krypkjeller er sperret med steiner og plate . Det ble enighet med eieren om å utføre inspeksjon av krypkjeller fra utsiden. Det ble tatt noen bilder fra utsiden gjennom en liten åpning.
Fuktigheten i treverk ble ikke målt grunnet sperret tilgang til krypkjeller.
Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon regnes for å være en risikokonstruksjon, hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
Krypkjeller  som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

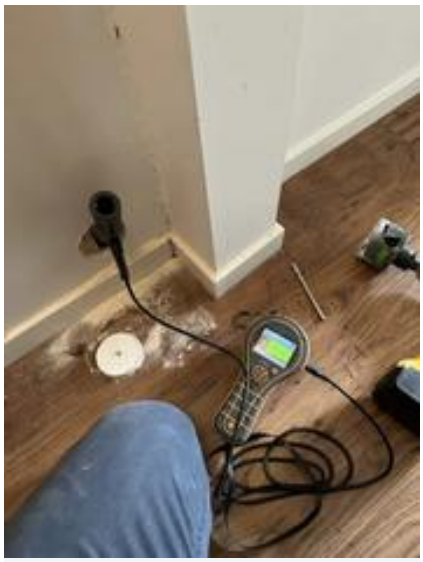
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Generelt.
Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.
Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av mulige skaden, monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

## 6.4 Rom under terreng



Fuktsøk i vegg mot terreng i hybel. Spor etter borebille råteskade.



Fuktsøk i vegg mot terreng i sokkelleilighet

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
| Underetasjen ble innredet i 2007 ifølge eier. | |
| 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? | Ja |

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-3**

Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng i sokkelleilighet og i vegg i hybel. Ved hulltaking i veggen i påforingen i sokkelleilighet ble det det registrert 10,4% vektprosent. Dette er anses som tørt. Det ble oppdaget spor etter svartsopp på overflaten i entréen på den samme veggen.
Ved hulltaking i yttervegg mot terreng i hybel, ble det det registrert 13,4% vektprosent. Dette er akseptable fuktverdier, men det ble oppdaget råteskader og spor etter borrebiller i bunnsvill.
Det bemerkes at vinteren har vært kald og tørr med lite snø og det har vært lite nedbør på vårpart.
Det er flere rom som ikke har ventilering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å foreta tiltak for å fjerne årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.
Ytterligere undersøkelser anbefales å foreta for å få kartlagt årsak og omfanget av skader. Det anbefales å engasjere en rådgiver for å utarbeide løsninger for utbedring.
Bedre ventilering bør etableres. Manglende ventilasjon i rommet gjør at det blir samlet mye fuktighet i luften som kondenserer på kalde overflater. Det danner grå bunn for soppvekst og skade i konstruksjonen, men og vil føre til dårlig inneklima og med det helse plager.
Tiltaket bør ses i sammenheng med "Drenering" og "Grunnmur og fundament".

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **Over 500 000** |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etg.

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |

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

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

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med vedlikehold, utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasser 1.etg.

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Det ble støpt gulv i betong på terrassen ved stue i 2021.

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** TG-3

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
Synlige råteskader i gulvkonstruksjon sett far kulvert.
Det er registrert motfall mot vegg.
Bakken foran terrasse ved stue har delvis rast.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedringstiltak separat har lite hensikt. men bør ses i sammenheng med andre tiltak som "Drenering", "Fundamentering" og "Rom under terreng".
Motfall mot yttervegg vil kunne føre til at regnvann, eller smeltevann fra snøen renner mot vegg, samt blir liggende mot vegg og vil kunne gjøre skader på konstruksjonen.

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

## 6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasser i U.etg.

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |

Det er etablert en syd-vestvendt og en nord-østvendt terrasse i impregnert treverk på henholdsvis ca. 17 og 20m2.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |

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

| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-3** |
|---|---|

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
Synlige skjevheter og skader i gulvkonstruksjon og rekkverk

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedringstiltak separat har lite hensikt.
Utbedringstiltak bør ses i sammenheng med andre tiltak som "Drenering" og "Fundamentering".

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

## 6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Det er ett vindu i Underetasjen som koblet vindu med 2 stk. enkelt glass.
Entrédører er isolerte ytterdører.

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

De fleste vinduene ble byttet i 2001 og noen i 2008.

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

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

De fleste vinduene er over 25 år gamle og der usikker restlevetid.
Det er registrert sprekk i glass på koblet vindu.
Noen av vinduene er værslitte og med det øker risiko for råteskader, lekkasjer, oppsprekking i trematerialе.
Vinduer på loftstuen har blitt kuttet og tilpasset i høyden. Dette kan føre til at tetthet rundt glasset er forringet.
Tetting og isolering rundt hovedentrédør er mangelfull. Dette kan føre til luftlekkasje, kondens og varmetap.
Det mangler beslag under bunnkarm til terrassedør i sokkelleilighet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å forlenge levetiden til vinduene og dørene kan overflatebehandling vurderes.
Smøring og vedlikehold med jevne mellomrom anbefales for å unngå skader og forlenge levetiden. til vinduene og dører.
Manglende beslag under terrassedør anbefales monter for å unngå at fuktighet samler seg under døren og konstruksjonen.

## 6.9 Vinduer og dører: Entredør til hybel

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Ytterdør til hybel er isolert og med glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-3** |
| Det er store skader på entrédør til hybel. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Utskifting av entrédør til hybel pga. skade/slitasje må påregnes. | |
| **Kostnadsestimat** | **Under 20 000** |

## 6.10 Yttervegger



| Type fasade | Stående kledning |
|---|---|
| Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående kledning med innslag av liggende kledning ved inngangspartiet. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Boligen ble etterisolert på tre sider og kledning skiftet i 2009 ifølge eieren. | |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ja |



| Oppsummering av yttervegger | TG-2 |
|---|---|

Råteskader på endestykker til hjørnestokk og utstikkende bjelke.
Generelt manglende vedlikehold av kledningen og manglende toppstrøk maling.
Dannelse av grønske på kledningen.
Det er kubbet mellom overliggere som musetetting. Dette fører til redusert lufting av veggen.
Glipper mellom påforing og gammel veggkonstruksjon er ikke musetettet.
Yttervegg i U.etg. mot terreng er omhandlet under "Rom under terreng".

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Pga. manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.
For å forlenge levetiden til kledning, rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det anbefales å etablere musetetting utsatte steder.
Råteskadet kledning og bjelker anbefales skiftet. for å forhindre innsig av vann i konstruksjon og dermed ytterliggere skader.

## 6.11 Skorstein over tak

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

## 6.12 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Valmet tak, Saltak |
| Kombinasjon av halvvalmet tak og saltak | |
| Type loft | Innredet (lukket konstruksjon) |
| Utvendig inspeksjon | På tak |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| Skorstein er eneste gjennomføring registrert på befaringstidspunktet. | |
| **Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** | **TG-1** |

## 6.13 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Valmet tak, Saltak |
| Type tekking | Lakkerte stålplater |
| Inspisert fra | På tak |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| I 2009 ble både undertak og plater byttet | |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av taktekking** | **TG-1** |

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-2** |

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
På soverom 2 på loft måles en maksimal høydeforskjell på ca. 42mm over hele rommet og 17mm over 2m.
På soverom 1 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 19mm over hele rommet og 15mm over 2m.
I loftsstue måles det størst høydeforskjell på ca. 15mm over hele rommet og 10mm lokalt over 2m.
På allrom i 1.etg. måles en maksimal høydeforskjell på ca. 40mm og 35mm lokalt over 2m.
På soverom 1 i 1.etg. måles en maksimal høydeforskjell på ca. 35mm og 25mm lokalt over 2m.
I Spisestue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm og 18mm lokalt over 2m.
Det er registrert 30mm høydeforskjell mellom entré og gang i 1. etg.
I stue i sokkelleilighet i U-etg. måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm og 15mm lokalt over 2m.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gir problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 6.15 Kjøkken: Hovedkjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i offwhite, benkeplate i 28mm og 40mm heltre, med nedfelt 1,5x oppvaskkum i rustfritt stål og med ettgreps kjøkkenarmatur i krom. Innrdning til kjøkkenøy er fra Norema med benkeplater i laminat med utseende som granitt. Ukjent produksjonsår.
Det er installert komfyrvakt.
Kjøkkeninnredning er fra ca. 2002.
Det registreres fukt/skader rundt vask og i skapet under vasken.
Det registreres slitasje på hengslene og åpningsmekanisme.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

I først omgang anbefales justering og vedlikehold av innredningen, som å skru fast løse deler.
På sikt er utskifting påregnelig.
Ved oppgradering av kjøkken anbefales det å etablere lekkasjestopper, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

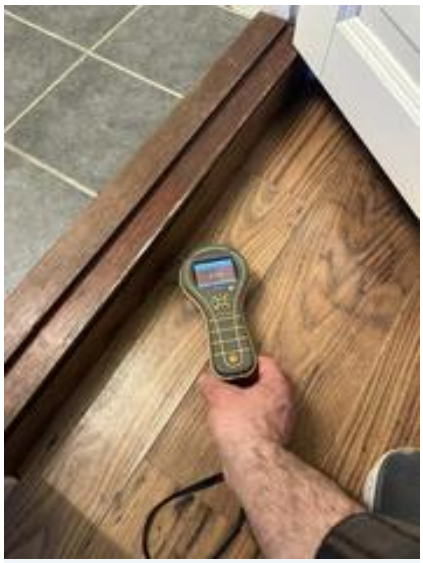
**Oppsummering av avtrekk** **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

**Anbefalte tiltak avtrekk**

For å sikre bedre inneluft og fjerne matos og damp fra matlaging, anbefales mekanisk avtrekk over stekesonen etablert.

## 6.16 Kjøkken: Kjøkken i Hybel i U-etg.



Indikasjon av fukt på gulv

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-3**

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra ca. 2007 med profilerte lyse fronter. Innredningen består av over- og underskap. Benkeplate i mørk 40mm laminat med 1,5x nedfelt og overlimt kjøkkenvask med avrenningsplate, med ettgreps kjøkkenarmatur i krom.
Kjøkkenet er utstyrt med benkebereder og underbygget oppvaskmaskin. Det er opplegg for frittstående kjøl frys. Det er integrert keramisk platetopp og stekovn. Hvite og brunevarer er ikke funksjonstestet.
Komfyrvakt og lekkasjestopper er ikke montert.
Det registreres fukt på gulv rundt kjøleskap og foran vask.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

I først omgang anbefales remontering av dør på underskap som mangler.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.
Det anbefales videre undersøkelser for å finne årsak til fukt i gulv og vurdere tiltak deretter.
Dersom fukt i gulvkonstruksjon, bør dette også ses i sammenheng med avsnitt "Etasjeskille og gulv på grunn". Anslått kostnadsestimat for utbedring av overflater.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat overflater og innredning** | **100 000 - 200 000** |

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
| Avtrekk med kullftiltervifte fungerer ved enkel test. | |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

**Anbefalte tiltak avtrekk**

For å sikre bedre inneluft og fjerne matos og damp fra matlaging, anbefales mekanisk avtrekk over stekesonen etablert.

## 6.17 Kjøkken: Kjøkken i Sokkelleilighet i U-etg.

### Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra ca. 2007 med slette lyse fronter. Innredningen består av over- og underskap. Benkeplate i 28mm heltreplate med 1,5x nedfelt og overlimt kjøkkenvask med ettgreps kjøkkenarmatur i krom.
Kjøkkenet er utstyrt underbygget oppvaskmaskin. Det er opplegg for frittstående kjøl frys. Det er integrert keramisk platetopp og stekovn. Hvite og brunevarer er ikke funksjonstestet.
Komfyrvakt og lekkasjestopper er ikke montert.
Det registreres skader på benkeplate rundt kjøkkenvask, samt noen skjevheter på frontene.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Utbedring av avvikene anbefales da dette kan føre til ytterligere forringelse av benkeplate. Innfestingene på hengslene vil med tiden bli mer og mer slakke og vil kunne føre til skader på innredningen. Dørene, hengslene og bevegelige deler anbefales strammet og justert for å forlenge levetiden.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

### Avtrekk

| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
|---|---|

Avtrekk med kullftiltervifte fungerer ved enkel test.

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

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG-1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

**Anbefalte tiltak avtrekk**

For å sikre bedre inneluft og fjerne matos og damp fra matlaging, anbefales mekanisk avtrekk over stekesonen etablert.

## 6.18 Lovlighet / HMS

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

Godkjente tegninger ble forelagt i ettertid.

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Det mangler rekkverk rundt trappeåpningen på loft. Dette gjør at det er direkte fare for fall fra loft gjennom trappeåpningen med påfølgende fare for personskade og ulykke.

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

Det er store åpninger i rekkverket på balkongen til loftet. Ved oppføringstidspunktet var det krav at rekkverk skal være barnesikkert og hindre fall. Med så store åpninger i rekkverket er rekkverket ikke barnesikkert og med det utgjør risiko for fall gjennom åpninger i rekkverket med påfølgende fare for personskade og ulykke.
Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav, men er i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Snøfangere er ikke montert. Det er krav til snøfanger når taket heller mot områder der personer ferdes. Manglende snøfanger kan medføre personskade dersom snøen fra taket raser over personer som oppholder seg under.

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

## 6.19 Toalettrom: 1.etg.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Ingen |

Det er ingen ventilasjon på rommet.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av toalettrom** | **TG-3** |

Rommet mangler ventilering.

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.<br>Manglende ventilasjon eller avtrekk kan føre til høy luftfuktighet og lukt i rommet som ikke forsvinner, kondens på kalde overflater med risiko for soppvekst i konstruksjon og på innredningen og videre dårlig inneklima. |

| Kostnadsestimat | Under 20 000 |
| --- | --- |

## 6.20 Toalettrom: Loft

| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| --- | --- |

| Type ventilasjon | Ingen |
| --- | --- |
| Det er ingen ventilasjon på rommet. | |

| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| --- | --- |

| Er det innebygd sisterne? | Nei |
| --- | --- |

| Oppsummering av toalettrom | TG-3 |
| --- | --- |
| Rommet mangler ventilering. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.<br>Manglende ventilasjon eller avtrekk kan føre til høy luftfuktighet i rommet og lukt som ikke forsvinner, kondens på kalde overflater med risiko for soppvekst i konstruksjon og på innredningen og videre dårlig inneklima. |

| Kostnadsestimat | Under 20 000 |
| --- | --- |

## 6.21 Avløpsrør



Spor etter tidligere lekkasje. Forsøk å tette med tape.

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med etablering av bad i U-etg. og toalett på loft. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ja |
| 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**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f. eks. toalett eller sluk).
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Deler av utvendig avløpsledning ligger synlig i dagen i kulvert mot syd-øst. Rørene er på den måten utsatt for frost.
Det er ikke observert kloakklufting over tak. Dette kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.
Det registreres spor etter lekkasje i skjøtene i avløpsledningene i U-etg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for umiddelbart tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Utskifting av avløpsledninger i nær fremtid er påregnelig.
Grunnet observasjoner og spor etter tidligere lekkasjer i skjøtene, anbefales å holde anlegget under oppsikt.

## 6.22 Vannledninger



Fordelerskap på badet i sokkelleilighet

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
| Vanninstallasjon fra byggeåret er i kobber.<br>Vanninstallasjon på bad i hybel og sokkelleilighet er rør i rør. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| I forbindelse med etablering av bad i hybel og sokkelleilighet, samt toalett på loft og i 1.etg. | |
| 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? | Ja |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Ja |



Fordelerskap på badet i hybel



Åpne vannledninger i teknisk rom

| | |
|---|---|
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ja |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Hovedstoppekran er plassert på teknisk rom i U-etg.
Stikkledning (utvendig vannledning) er synlig i dagen i kulvert mot syd-øst og med det er utsatt for frost.
Rørstrekk i teknisk rom er uisolerte og utsatt for frost. Det er etablert varmekabler langs strekket.
Vannledninger fra byggeåret er som åpent anlegg med åpen fordeler i teknisk rom, stoppekran og ledninger.
Vannanlegget er utformet som lukket anlegg med rør i rør system og fordelerskap på bad i hybel og på bad i sokkelleilighet. Det er egne stoppekraner i begge disse fordelerskapene.
Det er oppdaget avdrypp fra en kobling i fordelerskap i sokkelleilighet. Avdrypp kan utvikles til lekkasje over tid.
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekranene er harde å skru av og på ved funksjonstest.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Grunnet at vanninstallasjon har nådd avsatt levealder, er utskifting av anlegget påregnelig i tiden som kommer.
Det anbefales å sikre utsatte ledningsstrekk mot frost.
Grunnet avdrypp, anbefales det å holde anlegget under oppsyn frem til reparasjon har funnet sted.
Vannrør har nådd en alder med usikker fremtidig funksjonstid.

## 6.23 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

Det ble foretatt kontroll av El-tilsynet i 2025. Avvikene ble rettet og saken ble lukket.
Dokumentasjon på utført arbeid er fremlagt.

## 6.24 Varmesentral: Varmepumpe til Sokkelleilighet og stue i 1.etg.

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

Det er installert 3 stk. luft til luft varmepumper i boligen. Utedel er montert på husets vegg.
Beskrivelsen gjelder varmepumper til sokkelleilighet og stue i 1.etg.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Alle varmepumpene ble installert etter byggeåret.

Når var siste service på anlegget?

Siste service ble gjennomført i 2025 ifølge eier.
Dokumentasjon i form av faktura foreligger.

| Totalvurdering av varmesentral | TG-1 |
|---|---|

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

## 6.25 Varmesentral: Varmepumpe til allrom

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

Det er installert 3 stk. luft til luft varmepumper i boligen. Utedel er montert på husets vegg. Varmepumpe som betjener allrom i 1.etg. virker ikke.

| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|---|---|

Alle varmepumpene ble installert etter byggeåret.

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpe til allrom er defekt og det ble valgt å ikke utføre service på den ifølge eieren.

| Totalvurdering av varmesentral | TG-3 |
|---|---|

Ifølge eieren er varmepumpe til allrom klar til utskifting.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Dersom ønskelig kan varmepumpe byttes.

| **Utbedringskostnader** | **20 000 - 100 000** |
|---|---|

## 6.26 Varmtvannsbereder: Hovedbolig

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1993

Størrelse

300 L

| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk.
Berederen har passert 30 år og det er usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Normal levetid for en varmtvannsbereder er 20 år. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 30 år) er påregnelig. Risiko for vannlekkasjer øker med alderen til berederen. Det anbefales å etabler enten lekkasjesikring, eller plassere berederen i rom med sluk for å sikre avrenning til avløp/ sluk.

## 6.27 Varmtvannsbereder: Hybel

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Kjøkkenskap uten understøttelse | |
| Årstall | |
| 2009 | |
| Størrelse | |
| 120 L | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk.
Benkeskap er ikke understøttet under berederen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannstoppeventil på bereder anbefales  etablert for å hindre skader på konstruksjon ved en eventuell lekkasje.
Benkeskapet anbefales understøttet under berederen. Dette for å unngå skader på bunnplate i benkeskapet og at den knekker.

## 6.28 Varmtvannsbereder: Sokkelleilighet

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bod | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2009 | |
| Størrelse | |
| 120 L | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk.
Det er skade på plastdekselet over EL-kobling på berederen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etabler enten lekkasjesikring i form av Aquastopp, eller plassere berederen i rom med sluk for å sikre avrenning til avløp/ sluk.

## 6.29 Ventilasjon

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

Det er flere oppholdsrom med ingen ventilering utover åpning av vindu.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Flere oppholdsrom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere klaffventiler på yttervegg, eller mekanisk avtrekksventilasjon. Naturlig ventilasjon via vinduer er ingen kontinuerlig ventilasjon og er væravhengig.
Ved oppgradering av boligen, anbefales det å etablere balansert ventilasjon.

## 6.30 Våtrom: Hovedbad i 1. etasje



Fuktsøk

**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**

Tettesjikt (membran) er ikke etablert.
Sluket er av eldre dato uten klemring.
Det er registret motfall mot dør på gulv.
Det ble foretatt hulltaking fra bod mot toalett med fuktsøk , uten at indikasjon på fukt ble påvist.
Dette kan skyldes bruken av dusjkabinett.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. 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.
Ellers er det 20x20cm flis i svart-hvit mønster diagonalt lagt på gulv, hvite 20x20cm flis på vegg.
Takess i himling. Gulvvarme.
Badet er utstyrt med dusjkabinett, badekar med massasje funksjon, servantskap med mørke fronter og dobbel servant i glass med to ettgreps servantarmaturer, gulvstående toalett, elektrisk vifte på vegg.

**Anbefalte tiltak**

Badet må totalrenoveres.
Konsekvens av manglende tettesjikt/ membran er at rennende vann og fuktighet kan trenge inn i konstruksjon og gjøre skader i form av råteskader, mugg, sopp, lukt, svekke bæreevne, lekkasje i tilliggende og rom under.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **200 000 - 500 000** |

## 6.31 Våtrom: Bad i Hybel i U-etg.



Hulltaking i vegg bak servant.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv i 20x20cm grå farge, 40x10 hvit flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

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

Badet ble oppført i 2009 ifølge eier.

| | |
|---|---|
| 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)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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**

Da fall på gulv i lekkasjesonen ikke oppfyller preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) og det ikke er fremvist analyse fra prosjekterende som viser at funksjonskravet er oppfylt settes det tilstandsgrad 2 på fallforhold for gulvet.
Det kan ikke konstateres oppkant på membran ved terskel. Terskel vil likevel til en viss grad fungere som en barrierer ved eventuell lekkasje, men er ikke en del av tettesjiktet.
Dør er plassert i våtsone. Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefales det jevnlig kontroll av overflater. Det anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann.
Baderomsgulv med lite fall, samt ikke synlig tettesjikt ved dørterskel øker risiko for at vann kan være samle seg på gulvet, nå terskel og til slutt renne inn i konstruksjon og med det forårsake råteskader, mugg, sopp, svikt i konstruksjon, skade på parkett i tilstøtende rom, etc.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Ja |
| 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-3**

Det er fast forbindelse mellom dusjkabinettet og vannkoblingen på vegg. Kabinettet er plassert over sluk. Kabinettet kan ikke flyttes på og gjør at det ikke er adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å etablere tilgjengelighet til sluk.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk** | **100 000 - 200 000** |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Badet er utstyrt med dusjkabinett med dusjgarnityr i krom, servantskap med hvite fronter, keramisk servant med ettgreps servantarmatur i krom, veggmontert wc og innebygget cisterne, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap med stoppekran. |

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

| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. | |

| **Anbefalte tiltak sanitærutstyr** |
| --- |
| Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget cisterne uten drensåpning. Manglende drensåpning gjør at eventuell lekkasje ikke vil bli oppdaget i tide. En liten lekkasje vil utvikle seg med tid og kan føre til at utstyret blir ødelagt, men og føre til lekkasje inn i konstruksjon og forårsake skader. |

### Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Naturlig |
| Det er naturlig avtrekk på badet via ventil på vegg, men mangler tilluft ved dør. | |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Det er naturlig avtrekk på badet, men ikke tilluft ved dør, noe som gjør at ventileringen av rommet vil bli redusert.<br>Det registreres ikke sug i kanalen ved en enkel test. | |

| **Anbefalte tiltak ventilasjon** |
| --- |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting, slik at fuktig luft som kan forårsake mugg og svartsopp blir fjernet. |

### Fuktmåling

| | |
| --- | --- |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
| --- | --- |
| Det ble foretatt hulltaking fra kjøkken og søkt etter fukt med pigger i bunnsvill bak våtsonen ved servant. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsestidspunktet. | |

### Dokumentasjon

| | |
| --- | --- |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.32 Våtrom: Bad i Sokkelleilighet i U-etg.



Fuktsøk bak våtsonen

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flis på gulv i 20x20cm grå farge, 40x10 hvit flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet ble oppført i 2009 ifølge eier. | |
| 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? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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**

Høydeforskjell mellom topp sluk og tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Grunnet dette, gis det tilstandsgrad 2.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer til dagens bruk, men pga. påviste forhold anbefales det jevnlig kontroll og rens av sluk, slik at tett sluk unngås og med det vannlekkasje gjennom døråpningen.
På baderomsgulv der høydeforskjell er mindre enn 25mm fra overkant slik til overkant tettesjikt ved dør, samt ikke konstatert oppkant av membran ved terskel, øker risiko for at vann kan samle seg på gulvet, nå terskel og til slutt renne inn i konstruksjon og med det forårsake råteskader, mugg, sopp, svikt i konstruksjon, skade på parkett i tilstøtende rom, etc.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales det jevnlig kontroll og rens av sluk, slik at tett sluk unngås og med det vannlekkasje gjennom døråpningen.
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjkabinett med dusjgarnityr i krom, servantskap med hvite fronter, keramisk servant med ettgreps servantarmatur i krom, veggmontert wc og innebygget cisterne, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap med stoppekran.

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

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget cisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget cisterne uten drensåpning. Manglende drensåpning gjør at eventuell lekkasje ikke vil bli oppdaget i tide. En liten lekkasje vil utvikle seg med tid og kan føre til at utstyret blir ødelagt, men og føre til lekkasje inn i konstruksjon og forårsake skader.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

Det er naturlig avtrekk på badet via ventil på vegg, men mangler tilluft ved dør.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Det er naturlig avtrekk på badet, men ikke tilluft ved dør, noe som gjør at ventileringen av rommet vil bli redusert.
Det registreres ikke sug i kanalen ved en enkel test.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Det ble foretatt hulltaking fra stue og søkt etter fukt med pigger i bunnsvill bak våtsonen ved dusj.
Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsestidspunktet.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

## 6.33 Tilleggsbygg Verksted

Beskrivelse

Verksted
Ytterveggene er oppført som kombinasjon av lettklingerblokker/ Leca og bindingsverk, som er kledd med stående kledning. Deler av veggene er ubehandlet utvendig. Gulvet er plate på mark.
Taket er oppført som saltak og er tekket med stålplater som på hovedbygg.
Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass. Inngangsdør er en uisolert tredør.

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

Det er synlig soppskade på vegg i redskapsboden og hjørne i hobby rom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre disse skadene, samt finne og fjerne årsak til skadene. Generell vedlikehold av bygningen anbefales.
Lufting av konstruksjon anbefales for å fjerne fuktighet inne i bygget. Fuktig luft og generelt fuktighet i bygningen skalper grobunn for vekst av biologiske skadegjørere.

## 6.34 Tilleggsbygg Drivhus

Beskrivelse

Drivhus
Vegg- og takkonstruksjon er oppført som lett konstruksjon og er kledd med plater i plast. Dør er en tredør med glass.
Drivhuset har ikke vært i bruk og vedlikeholdt på en stund.

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

Løse plater på vegger og tak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre/ skru fast plater, utbedre dør og oppgradere drivhuset for den bruken den er tiltenkt, om ønskelig.
Løse plater kan med tiden falle av og lekkasjer og skader oppstå.

## 6.35 Tilleggsbygg Bassenghus

Beskrivelse

Bassenghus
Ytterveggene er oppført som kombinasjon av lettklingerblokker/ Leca, betong og bindingsverk. Kledning er varierende, deler av veggene er ubehandlet utvendig, noe er kledd med panel. Gulvet er et tregulv på mark. Taket er oppført som saltak og er tekket med stålpater som på hovedbygg. Vinduer er en kombinasjon av trevidnuer med 2-lags isolerglass og spesialvinduer med 1-lags glass. Inngangsdør er en tredør med glass.

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

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold over tid.
Deler av vegg mangler panel.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre skader på konstruksjon og oppgradere bygget for den bruken den er tiltenkt, dersom ønskelig, slik at skadene ikke utvides ytterligere.

## 6.36 Tilleggsbygg Redskapsbod

Beskrivelse

Redskapsbod
Redskapsbod er oppført med lett konstruksjon i vegger og tak, mellom trestammer. Arealet anses ikke som fullverdig areal og er ikke medtatt i BRA.

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

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold over lenger tid. Taket har rast ned.
Bygget brukes til parkering av gressklipper og snøfres i dag. Eier opplyser at bygget ble brukt som "hestestall" i perioder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Dersom ønskelig, kan bygningsmassen oppgraderes, slik at det fungerer som en utvendig bod.

**Utbedringskostnader** **20 000 - 100 000**

## 6.37 Tilleggsbygg Jordkjeller

Beskrivelse

Jordkjeller
Jordkjeller er oppført med kombinasjon av tre- og murkonstruksjon.
Dør til jordkjelelren er uisolert tredør.
Arealet anses ikke som fullverdig areal og er ikke medtatt i BRA.
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og mulig feil bruk av materialer. Det er råtten og fuktig i jordkjeller.
Dersom ønskelig, kan bygget oppgraderes, slik at det evt. brukes som vinkjeller. Det anbefales at det utarbeides prosjekterings dokumentasjon for utførelse, slik at fukt unngås.

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

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og mulig feil bruk av materialer. Det er råtten og fuktig i jordkjeller.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Dersom ønskelig, kan bygget oppgraderes, slik at det evt. brukes som vinkjeller. Det anbefales at det utarbeides prosjekteringsdokumentasjon for utførelse, slik at det bygges riktig og fukt unngås.

**Utbedringskostnader** **100 000 - 200 000**

## 6.38 Tilleggsbygg Pumpehus

Beskrivelse

Pumpehus
Pumpehus er oppført med kombinasjon av tre- og murkonstruksjon.
Tilgang til en luke.
Arealet anses ikke som fullverdig areal og er ikke medtatt i BRA.

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

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold over lenger tid. Taket har rast ned.
Pumpe er ikke nødvendig lenger, men om ønskelig kan bygget oppgraderes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Dersom ønskelig kan bygget oppgraderes.

**Utbedringskostnader** **20 000 - 100 000**

## 6.39 Tilleggsbygg Grillplass

| Beskrivelse |
| --- |
| Grillplass<br>Grill er oppført med kombinasjon av tre- og murkonstruksjon.<br>Det er en frittstående grill med tak over og åpen konstruksjon.<br>Arealet anses ikke som fullverdig areal og er ikke medtatt i BRA. |

| **Oppsummering** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Det er skader på tak | |

| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** |
| --- |
| Om ønskelig kan bygget oppgraderes slik at ytterligere skade unngås. |

## 6.40 Ikke relevante bygningsdeler

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

- Oljetank
- Vannbåren varme

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Asbjørn Eide | 9578-5999-4-1902777 | 2026-05-20 22:20:43 |

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
20. mai 2026

Oppdragsnummer
33-0070/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Ladeveien 10, 1397 NESØYA

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Egil John Eide

**Fullmektige**
Asbjørn Eide for Egil John Eide

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. september 2007

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Egil John Eide

**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: 655869.21
Forsikret i: Knif Trygghet Forsikring

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** - Bad i kjellerleiligheter bygd i 2007 av ufaglærte. - Bad i hus bygd i 2007 av ufaglærte. - Toalett ved inngangsparti bygd av ufaglærte i 2014 - Toalett i 2. etasje bygd av ufaglærte (antatt 2018)

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Eier husker ikke detaljer, men mener at bad i hovedhus og leiligheter er bygd med membran og sluk.

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tak skiftet 2009 av ufaglærte. Kledning er byttet ut. Terrasse utenfor stue har blitt støpt med varmekabler i 2021. Bassenget ble gjort mindre av nåværende eier ved å installere et stålplatebasseng i eksisterende basseng og bygget platting rundt.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 14.08.2025: Retting av punkter fra elkontroll. AS Watt 06.12.2022: Montering av ny kwt måler i skap. AS Watt 29.09.2021: Legging av varmekabler. AS Watt 14.05.2014: Legging av varmekabler + nye kurser til wc /vaskerom/gang ved hovedinngang. AS Watt 15.02.2010 Hovedtavle: Ny 3x50A OV og Overspenningsvern. Alle en fase sikringer byttet til JFA. Ny kapsling. Underfordeling: Ny underfordeling med 3x25A OV. JFA på alle kurser. Montert 2 stk jordspyd på begge hjørner av bygningen mot veien. Testet og tilkoblet opprinnelig kabling fra begge hybel og øvrige huset. Hybel Sør: Varmekabel, lys, og stikkontakter bad. Stikkontakter kjøkken. Hybel Nor: Varmekabel, lys og stikkontakter bad. Stikkontakter stue og kjøkken. Uthus: Varmekabel, lys og stikkontakter. Bad 1etg: Nytt lysarmatur o/speil, ny tilførsel fra underfordeling. Vaskerom 1etg: Ny tilførsel stikkontakt vaskemaskin. Utført av Ambro Elektro

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 28.07.2025. Alle punkter påpekt i rapport ble rettet i august 2025.

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Noe eldre rørarbeid antatt gjort av ufaglært. Nyere arbeid gjort av faglært.

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Tilknyttet offentlig nett

---

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

Ja

**Beskriv:** Oljetank er gravd opp. Sentralfyring ikke i bruk.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Pusset opp to leiligheter i kjeller. Ene leilgheten er skilt ut med eget brukenhetsnummer.

---

**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?** Ja, radonmåling har vært gjort. Ikke kjent med at det foreligger dokumentasjon. Det er installert miniventilasjon i begge leilighetene i kjelleren.

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Feier har kontrollert regelmessig over årene.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Har vært fukt gjennom tak på ene hjørnet i verksted.

---

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

Ja

**Beskriv:** Det ble oppdaget noen feil ved elkontroll i 2025. Alle disse ble utbedret.

---

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

Ja

**Beskriv:** Skjevheter i gulv. Ikke kjent med setningsskader.

---

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

Ja

**Beskriv:** Vannet har fryst når det har vært veldig kaldt.

---

**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.**

Ja

**Beskriv:** Har observert noe muselort i spisskammer og verksted. Ikke sett noe over tid.

---

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

Ja

**Beskriv:** Varmepumpe montert i allrom fungerer ikke.

---

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

Ja

**Beskriv:** Ismaskin i kjøleskap på kjøkken i 1. etasje lekker noe ved bruk. Oppvaskmaskin på kjøkken i 1. etasje fungerer ikke.

---

## Offentlige og private forhold

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

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

**Beskriv:** Skilt ut med eget bruksenhetsnummer (U0101). Hybel ikke godkjent

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstrapport fra tidligere eier i prospekt fra 2006

---

**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?** Prospekt fra tidligere eier i 2006 og oppmåling ifm. arkitekttegninger i 2012

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Bank har pant i bolig knyttet til boliglån

---

**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

**Eventuell kommentar:** Det er ingen pågående konflikter. 1. Nabo fremsette i 2019 påstand om overvann fra eiers tomt til hans. Kravet ble avvist og det har ikke vært noen oppfølging siden. 2. Se punkt 29 ang. erklæring tilknyttet skjøte.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** 1. Det foreligger eldre erklæring tilknyttet skjøte datert 19.09.1933 vedrørende eiendommen gnr. 41 bnr. 129. Selger er videre i besittelse av en eldre og delvis utydelig kopi av erklæring datert 14.07.1951. Etter erklæringens ordlyd skal eiendommen være tillagt bruksrett til et område langs strandlinjen på ca. 6 meters bredde og 8 meters dybde, herunder til bruk som båt- og badeplass. Kopi av erklæringen følger vedlagt salgsoppgaven. Selger har ikke lykkes med å fremskaffe ytterligere dokumentasjon eller bekreftelse på rettighetens gyldighet, omfang eller bestående. Det opplyses videre at det tidligere har vært uenigheter knyttet til rettigheten, og selger har valgt å ikke benytte eller forfølge den aktuelle erklæringen. Grunneier har tidligere årlig sendt krav om servituttavgift, men selger har ikke mottatt dette de siste årene. Eiendommen overdras derfor uten garanti for at nevnte rettighet består eller kan gjøres gjeldende. Dersom kjøper på et senere tidspunkt ønsker å undersøke, hevde eller forfølge en eventuell rettighet etter erklæringen, skjer dette fullt ut for kjøpers egen risiko og regning. Selger påtar seg ikke ansvar for rettighetens eksistens, gyldighet eller håndhevelse. 2. Selger opplyser at han tidligere disponerte båtplass og flytebrygge ved bryggen langs fjorden nedenfor eiendommen gjennom velforeningen (Storeslott). Etter bytte av flytebrygge er denne i dag godkjent til midlertidig fortøyning og bading, men ikke til faste båtplasser eller permanent oppstilling av båt. Det er et vilkår fra kommunen at bryggen skal være tilgjengelig for allmennheten. Se vedlagte avtale med Vellet ang. denne båtplassen som da ikke kan benyttes.

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Denne har blitt gravd opp

---

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

Ja

**Beskriv:** Bassengduken har blitt ødelagt og det er observert rust på stålplater rundt bassenget.

---

## 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: 33-0070/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Asbjørn Eide** | **2026-05-20** |

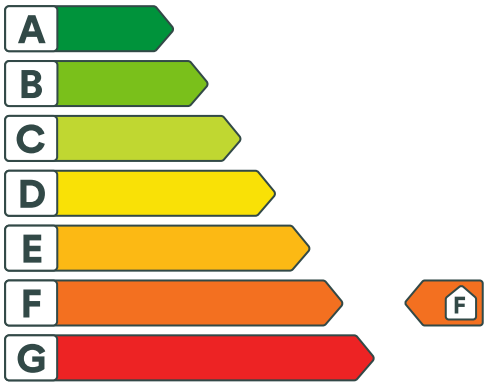
Identifikasjon

Asbjørn Eide

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




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Ladeveien 10, 1397 NESØYA** | |
| Dato for energimerking<br>**19.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-298048** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**149959793** |
| Gårdsnummer<br>**41** | Bruksnummer<br>**149** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1931** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**385,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**333,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**311,86 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**349,97 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**116 540 kWh** |

Asker
kommune

John Egil Eide
Ladeveien 10

1397 NESØYA

| Deres ref.: | Vår ref.: | Arkivnr: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | BDEVOLD<br>S10/7982 | GBNR 41/149<br>L77255/14 | 17.12.2014 |

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S10/7982.

**41/149 Sone 13 - Ferdigattest for helårsbebyggelse**
**Ladeveien 10 Hjemmelshaver: John Egil Eide**

Vi viser til vårt vedtak av 01.07.2014.

---

**Det gis ferdigattest for tiltakene, jfr. 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

Berit Devold
Ingeniør

**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

Kjernehuset Arkitektkontor AS
Sandstuveien 4 A

1178 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Arkivnr: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | BDEVOLD<br>S10/7982 | GBNR 41/149<br>L44936/14 | 01.07.2014 |

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S10/7982.

**Delegasjonssak: 14/759**

**41/149 Sone 13 – Tillatelse til tiltak og dispensasjon for enebolig og uthusbygninger, avslag for søknad om nybygg stall - helårsbolig Ladeveien 10 Hjemmelshaver: John Egil Eide**

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ettertid for ovennevnte arbeider, mottatt 05.12.2012, og vår e-post av 07.05.2014. Det vises til befaring på eiendommen 26.05.2014, og supplerende dokumentasjon mottatt 28.05.2014.

**Søknaden godkjennes i ettertid for ombygging av enebolig på 293 m2 m/sekundærleilighet, oppføring av verksted på 62 m2, hagestue på 36 m2 og drivhus på 20 m2, samt overbygget utegrill på 4,5 m2 og svømmebasseng på 20 m2, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.**

**Svømmebassenget skal ivaretas med hensyn til sikkerhet mot drukning, jfr. plan- og bygningsloven § 28-6, og teknisk forskrift § 8-4.**

**Søknaden godkjennes for riving av eksisterende uthusbygning på 44 m2 og vedskjul på 18 m2, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1. Uthusene skal rives før 01.11.2014, og melding skal innsendes til kommunen.**

**Søknaden avslås for søknad om nyoppføring av uthus på 44 m2 til stall, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1**

**Det godkjennes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.1 for 2 uthus, drivhus og overbygget utegrill med samlet bebygd areal på 122 m2.**

**Det er tiltakshavers ansvar at intet arbeid utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.**

**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.
**Bankgiro**
5136 05 01209

**Beskrivelse av søknaden/utnyttelse**
Søknaden omfatter ettergodkjenning for ombygging av eksisterende enebolig på 293 m2 bruksareal m/sekundærleilighet, og oppføring av 2 uthus, drivhus og overbygget utegrill med samlet bebygd areal på 122 m2, samt svømmebasseng på ca. 20 m2.

Det søkes om riving av eksisterende uthusbygning på 44 m2 og vedskjul på 18 m2 bebygd areal.

Det søkes om nyoppføring av uthusbygning på 44 m2 som skal benyttes til stall.

Samlet bebygd areal på 166 m2 for 3 uthus, drivhus og overbygget utegrill overskrider bestemmelsenes krav til antall og størrelser for uthus, og utløser krav til dispensasjonsbehandling.

Nabovarslet søknad om dispensasjon er mottatt.

**Plangrunnlag**
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Brønnøya og nærliggende bebygde øyer, gnr. 41, og tilstøtende sjøarealer, vedtatt 28.06.1995. I kommuneplanen av 12.06.2007 ligger eiendommen innenfor område som er avsatt til helårsboliger.

Reguleringsbestemmelsene:
§ 3.1: "Eksisterende helårsboliger kan tillates utvidet slik at de totalt får et tillatt bruksareal (BRA) på inntil 200 m2.
Ett uthus med tillatt bebygd areal (BYA) på inntil 36 m2 kan komme i tillegg. Uthus skal med farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig".

**Reguleringsendring**
Forslag til ny reguleringsplan for Brønnøya er under behandling i kommunen.

**Nabovarsel**
Søknad om ettergodkjenning og dispensasjon er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader til søknad om ettergodkjenning av tiltaket.

**Plassering**
Minste avstand til nabogrense og Ladeveien mot nord godkjennes på 11,0 m for eneboligen, jfr plan- og bygningsloven § 29-4.

**Dispensasjoner**
Tiltaket er i strid med reguleringsplanen med hensyn til antall og størrelser for enebolig og uthus og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra

reguleringsbestemmelsene § 3.1, vedrørende 3 uthus, drivhus og overbygget utegrill med samlet bebygd areal på 166 m2.

Hensynet bak den aktuelle bestemmelsen er at bebyggelsen på tomtene skal begrenses i størrelser og antall, og opprettholdes med bygninger i forholdsvis små volum slik at området bevarer åpenhet og friområder.

Som begrunnelse oppgis av ansvarlig søker at opprinnelig låve ble ombygget til boligformål på 1950-tallet. Det er utført mindre ombygginger og oppgraderinger siste tiårene, men viser til at den opprinnelige formen, størrelse og utrykk er opprettholdt, og bemerker at det vil være urimelig hvis tiltakshaver må rive deler av boligen. Søker viser til at eiendommen bestod av flere uthus, og etter en vurdering er nå flere revet, og tiltakshaver ønsker å beholde verkstedet, hagestuen, utegrillen og svømmebassenget, samt oppføre ny stall. Videre viser søker til at husenes plassering er viktig for tun-følelsen, og som ligger sjeldent godt plassert i forhold til vegetasjon, terreng, sol og vind, og volumet av bygningene er godt skjult på grunn av god plassering.

**Plan- og bygningsavdelingens vurdering**
I vårt brev av 22.05.2012 er det påpekt at det er utført ombygging av eksisterende enebolig, og at det er oppført 6 uthus på eiendommen i tillegg til drivhus, overbygget utegrill og svømmebasseng uten at det er omsøkt eller godkjent.

Enebolig
Eksisterende enebolig ble opprinnelig oppført som låve, og kan ses på historisk kart fra 1950. Allerede i 1939 ble deler av låven godkjent til lagerrom, og som beboelse i deler av låven sommerstid. I 1940-årene ble låven godkjent til helårsbeboelse, og 1951 og i 1953 ble det omsøkt og godkjent 2 leiligheter i bygningen.

De siste tiårene er bygningen blitt oppgradert og ombygget innvendig, og mindre tilbygg utvendig, og består av 2 etasjer og underetasje på totalt 293 m2 bruksareal. Av tegninger innsendt i 1951 ser vi at bygningskroppen hovedsakelig er opprettholdt som opprinnelig i høyde, bredde og lengde.

Bygningen har ukjent opprinnelse, og er godkjent til boligformål allerede på 1940-tallet og 1950-tallet. De utførte endringen i de siste tiårene har ikke medført utvidelse i særlig grad.

Verksted
Verksted på 62 m2 bebygd areal er oppført tett ved eneboligen. Søker oppgir at verkstedet er oppført på 1950-tallet, og i søknaden er det vedlagt bekreftelse fra eier av naboeiendommen mot syd, gbnr. 41/337 Kirsten Stabell, som har vokst opp på eiendommen. Hun viser til at verkstedet ble oppført på 1950-tallet da hennes far drev entreprenørvirksomhet fra eiendommen.

Imidlertid kan oppføring av verkstedet ikke ses på noen av flyfotoene fra den tiden. Det er innsendt situasjonskart i 1976 i forbindelse med søknad om utslipp der vi heller ikke kan se at oppføring av verkstedet er kommet med. Først på flyfoto fra 1991 kan oppføring av verkstedet ses på kartet. Av den grunn må vi trekke slutningen om at verkstedet sannsynligvis er oppført på slutten av 1970-tallet eller på 1980-tallet.

Verkstedet er oppgradert i seinere tid, og det er planlagt blant annet innstallering av toalett i bygningen. Tiltakshaver bekrefter at bygningen ikke skal benyttes til boligformål. Fronten på verkstedet er oppført i naturstein, og på den måten framstår med et helt spesielt fasadeutrykk.

Av tidligere utparselleringsbestemmelser på Brønnøya fra 1929 kunne det gis tillatelse til oppføring av ett våningshus og ett uthus. Det er ikke oppgitt noen arealbegrensninger for oppføring av ny bebyggelse. Ved en søknad til kommunen på oppføringstidspunktet ville søknaden sannsynligvis blitt godkjent.

Drivhus
Drivhus på 20 m2 bebygd areal er oppført tett ved verkstedet. Søker oppgir at drivhuset er oppført på 1960-tallet, men det kan ikke ses på noen av flyfotoene eller på situasjonskart fra den tiden. Drivhuset kan først ses på kart fra 1991, og er sannsynligvis oppført på slutten av 1970-tallet eller på 1980-tallet.

Drivhuset er fortsatt i bruk til planter. Det er oppført med glassvegger og vil av den grunn eksponeres i liten grad, og vil sammen med verkstedet utgjøre mindre volum enn ved vanlige bygninger. Ved en søknad til kommunen på oppføringstidspunktet ville søknaden sannsynligvis blitt godkjent

Overbygget utegrill
Overbygget utegrill på 4,5 m2 bebygd areal er oppført midt på eiendommen, og er sannsynligvis oppført på 1980-tallet og kan ses på kart fra 1991.

Utegrillen utgjør et forholdsvis lite areal, og betraktes som en verdigfull del av utearealet og bruken av eiendommen.

Hagestue
Hagestuen på 36 m2 bebygd areal er oppført vest på eiendommen, Søker oppgir at hagestuen er oppført ca. 1965, og den kan ses på flyfoto fra 1970. Hagestuen har et forholdsvis lite areal, og bygningene er plassert slik at det gir tun-virkning. Hagestuen er også oppført med naturstein i deler av fasaden og med noe uvanlige sirkelrunde vinduer, og på den måten framstår med et helt spesielt fasadeutrykk

Av tidligere utparselleringsbestemmelser på Brønnøya fra 1929 kunne det gis tillatelse til oppføring av ett våningshus og ett uthus. Det er ikke oppgitt noen arealbegrensninger for oppføring av ny bebyggelse. Ved en søknad til kommunen på oppføringstidspunktet ville søknaden sannsynligvis blitt godkjent.

Svømmebasseng
Søker oppgir at svømmebassenget på ca. 20 m2 ble utført ca. 1965, og har i lang tid vært planket igjen. Det er planlagt å oppgradere svømmebassenget. Sikkerheten må ivaretas mot drukning.

Uthus/Stall
Eksisterende uthusbygning på 44 m2 bebygd areal er oppført tett ved hagestuen, og kan ses på flyfoto fra 1991. Det søkes om riving av bygningen, og om oppføring av ny uthusbygning på samme størrelse som er planlagt til stall.

Flere av de opprinnelige uthusbygningene på eiendommen er nå revet, men det er fortsatt godkjent 2 forholdsvis store uthusbygninger, hagestue og verksted, i tillegg til drivhus. Det er også vanskelig å se at plassering av en stall for hester kan være noen god kombinasjon sammen med hagestue og svømmebasseng. Søknaden avslås.

Vedskjul
Vedskjul på 18 m2 bebygd areal er plassert tett ved verkstedet og drivhus. Det er søkt om riving av vedskjulet.

Øvrige uthus
Det var også oppført sykkelbod på ca. 15 m2 nord på eiendommen ved adkomsten, og et vognskjul på ca. 12 m2 nordøst på eiendommen. Begge bygningene er revet.

**Konklusjon**
Plan- og bygningsavdelingen slutter seg til søkers begrunnelser med hensyn til husenes spesielle fasadeutrykk, plassering i tun og god beliggenhet i forhold til vegetasjon, terreng, sol og vind. Og at volumet av bygningene på denne måten vil reduseres på grunn av god plassering.

Etter en samlet vurdering konkluderer plan- og bygningsavdelingen med at fordelene ved å gi dispensasjon for 2 uthusbygninger, drivhus og overbygget utergrill etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt da det må vektlegges at det ikke var arealbegrensing for bebyggelsen på den tiden da uthusbygningene ble oppført. Dispensasjon godkjennes for verksted på 62 m2 og drivhus på 20 m2, samt hagestue på 36 m2 og overbygget utegrill på 4,5 m2 bebygd areal.

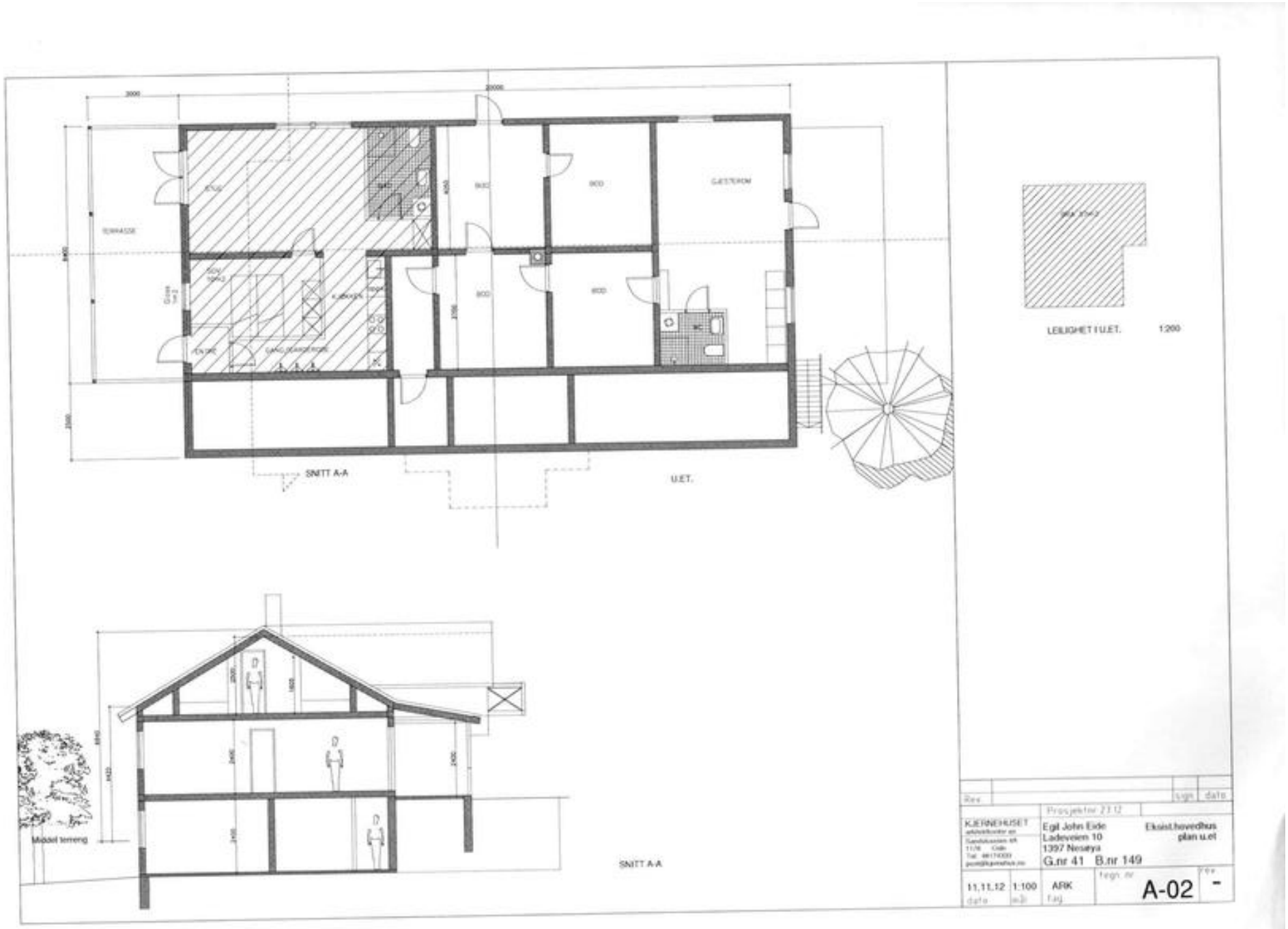
**Klage**
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

**Gebyr**

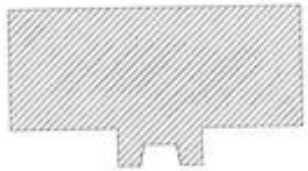
| *Beskrivelse* | *Antall(M)* | *Beløp* |
|---|---|---|
| § 3.3.1, ombygging enebolig 201 - 400 m2 | 20M*0,5 | 18.700,00 |
| § 3.3.1, oppføring 2 uthus 71-100 m2 | 8M | 14.960,00 |
| § 1.6, reduksjon pga. komplett søknad | - 15% | - 1.870,00 |
| § 2.4.2, dispensasjon x 3 tiltak | 6M | 11.220,00 |
| § 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett | 1/4M | 467,50 |
| § 1.8, oppfølging av ulovligheter | 1 t | 1.200,00 |
| § 7.1 ajourføring av kartbasen | 1M | 1.870,00 |
| **Totalt gebyr å betale, kr** | | **46.547,50** |

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

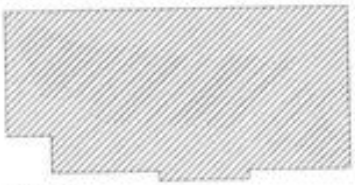

SNITT A-A
U.ET.
LEILIGHET I U.ET.
1:200
SNITT A-A
Middel terreng
KJERNEHUSET
Egil John Eide
Ladeveien 10
1397 Nesøya
Ekstrahoverdhus
plan u.et
G.nr 41 B.nr 149
11,11,12
1:100
AFK
A-02
-



BRA 167,5m2

1:300



BYA 247m2

1:300

| Rev | | sign | date |
|---|---|---|---|

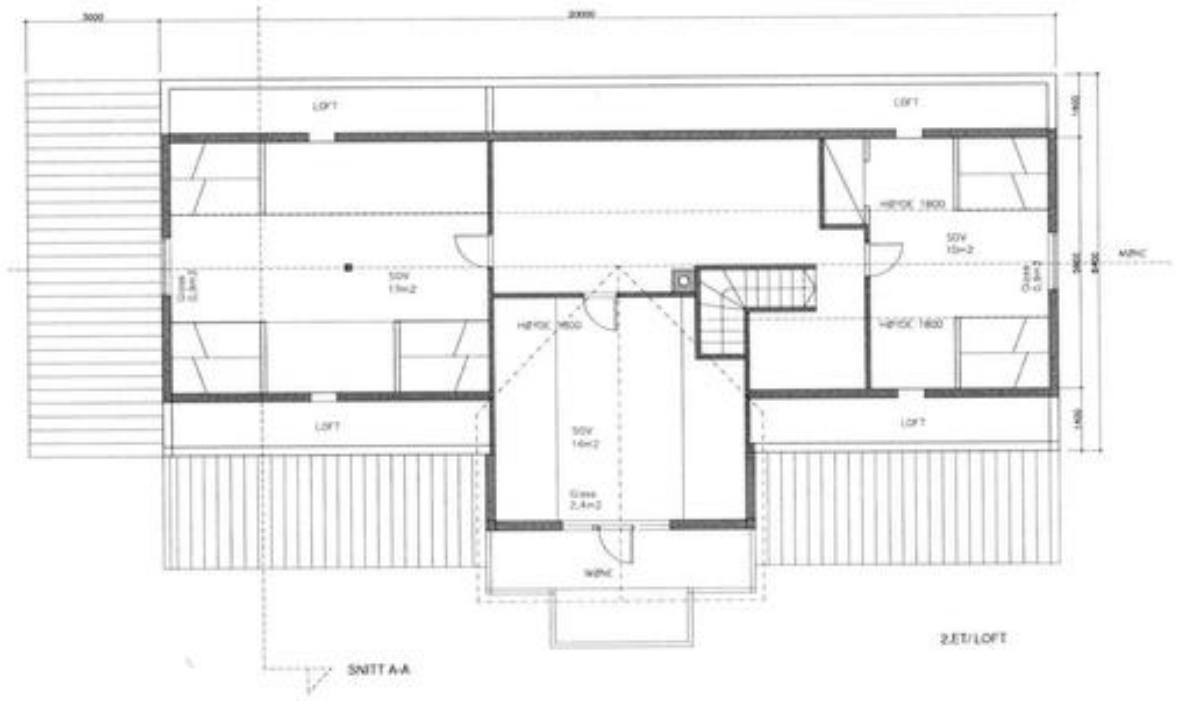
Prosjektnr 23.12

KJERNEHUSET
arkitektkontor as
Gamlebyveien 4A
1178 Oslo
Tel: 48170333
post@kjernehus.no

Egil John Eide
Ladeveien 10
1397 Nesøya
G.nr 41 B.nr 149

Eksist.hovedhus
plan 1.et

| 11.11.12 | 1:100 | ARK | tegn. nr | A-03 | rev. - |
|---|---|---|---|---|---|
| date | m2i | fag | | | |







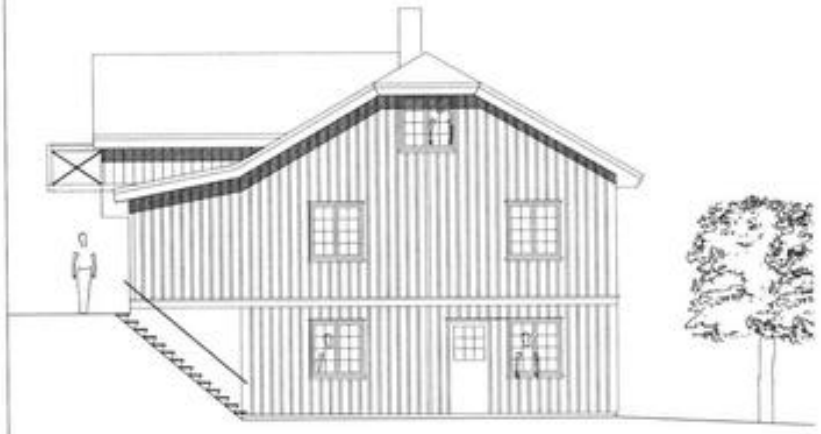
| Rev | | sign | date |
|---|---|---|---|
| | Prosjektnr 2312 | | |

KJERNEHUSET arkitektkontor as
Sandakerveien 4A
1178 Oslo
Tel: 98174333
post@kjernehus.no

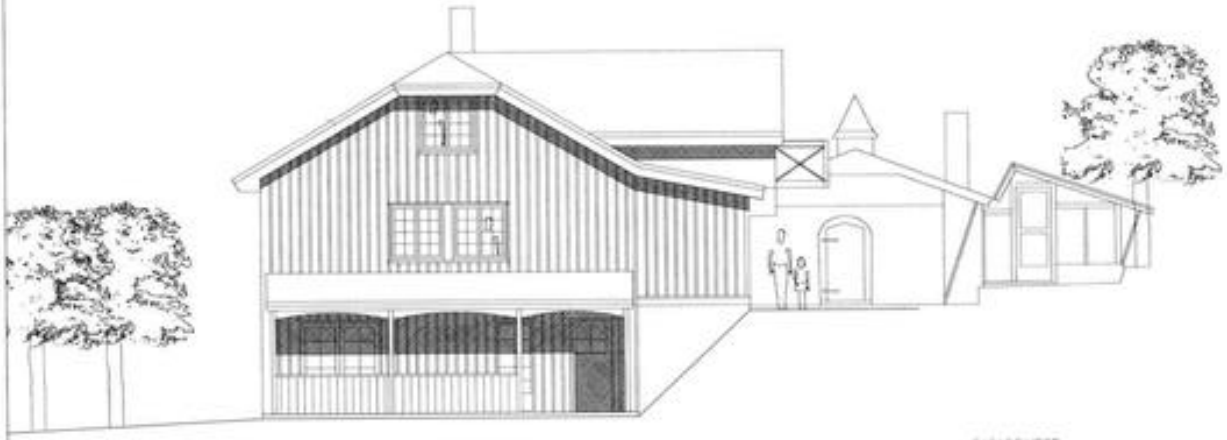
Egil John Eide
Ladeveien 10
1397 Nesøya
G.nr 41 B.nr 149

Ekvist hovedhus
plan 2.et/loft

| 11.11.12 | 1:100 | ARK | A-04 | - |
|---|---|---|---|---|
| dato | m5 | fag | fagn. nr | rev |



FASADE ØST

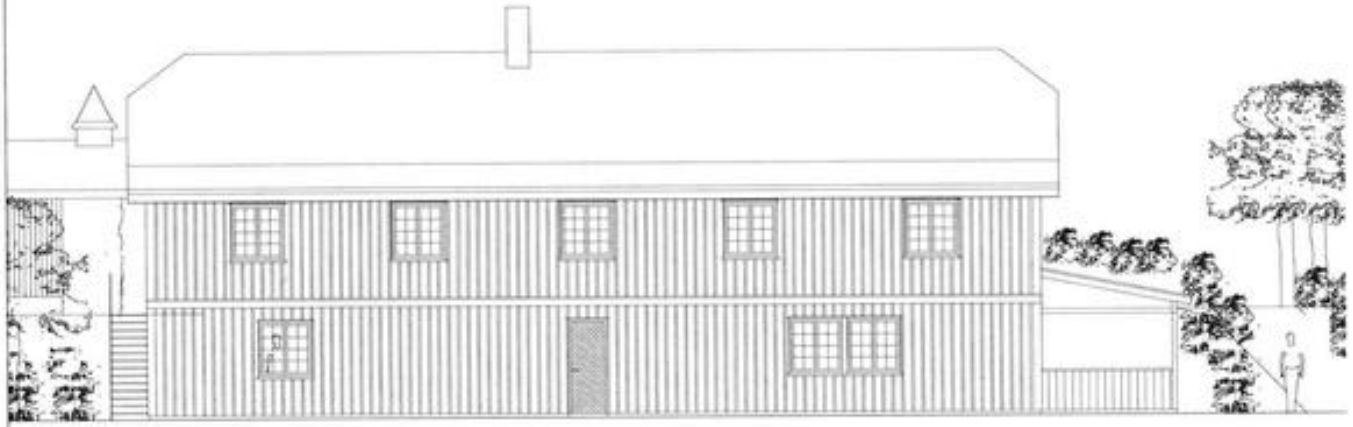


FASADE VEST

| Rev | | sign | dato |
|---|---|---|---|
| | Prosjektnr 2312 | | |
| KJERNEHUSET<br>arkitektkontor as<br>Gamlebyveien 4A<br>1178 Oslo<br>Tel: 48174300<br>post@kjernehus.no | Egil John Eide<br>Ladeveien 10<br>1397 Nesøya<br>G.nr 41 B.nr 149 | Eksist.hovedhus<br>fasader øst og vest | |
| 11.11.12<br>dato | 1:100<br>m/å | ARK<br>fag | tegn nr<br>A-05 | rev<br>- |



FASADE VEST



FASADE NORD

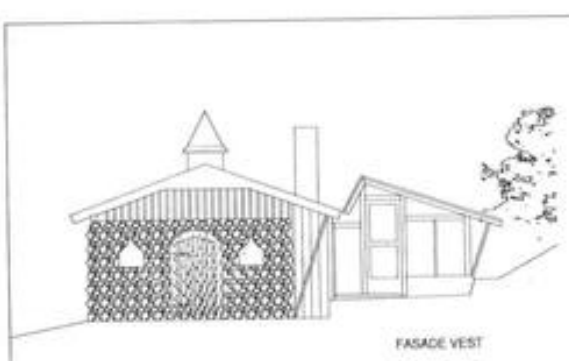
| Rev | | sign | date |
|---|---|---|---|
| | Prosjektnr 2112 | | |

KJERNEHUSET
arkitektkontor as
Sandebukvelen 4A
1178 Oslo
Tel: 48174333
post@kjernehus.no

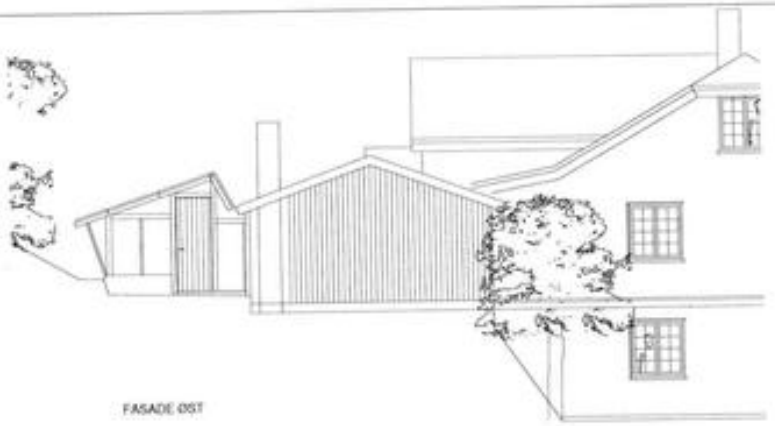
Egil John Eide
Ladeveien 10
1397 Nesøya
G.nr 41 B.nr 149

Eksist.hovedhus
fasader syd og nord

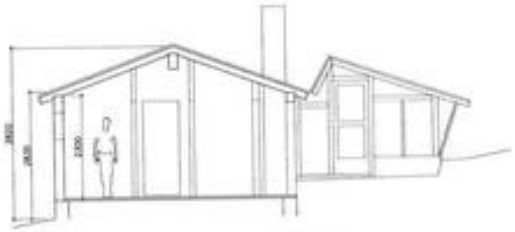
| 11.11.12 | 1:100 | ARK | tegn nr A-06 | rev - |
|---|---|---|---|---|
| dato | m2l | fag | | |



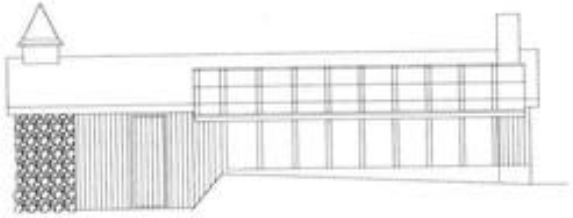
FASADE VEST



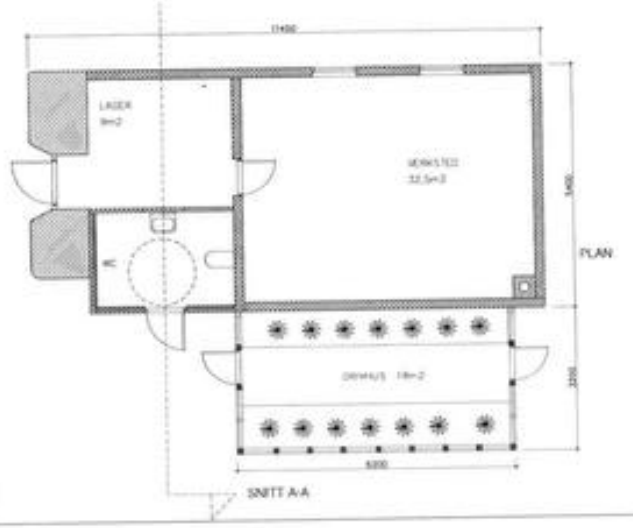
FASADE ØST



SNITT A-A



FASADE SØR

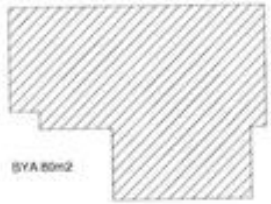


PLAN

SNITT A-A



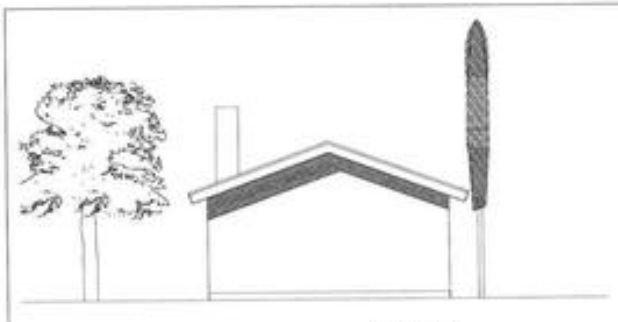
FASADE NORD



BYA 80m2

1:200

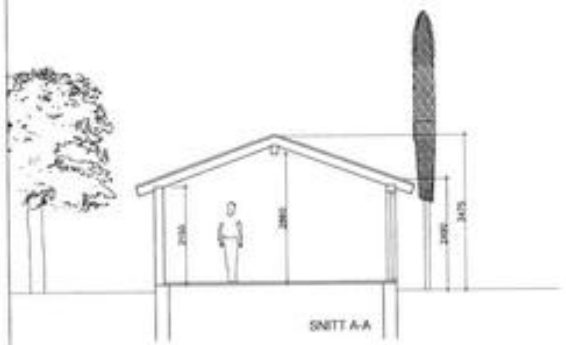
| | | | |
|---|---|---|---|
| Rev | | tegn | dato |
| KJERNEHUSET | Prosjektnr 2312 | | |
| | Egil John Eide<br>Ladeveien 10<br>1397 Nesøya<br>G.nr 41 B.nr 149 | Eksist.verksted<br>plan,snitt og<br>fasader. | |
| 11.11.12 1:100<br>dato m/l | ARK<br>fag | tegn. nr. A-07 | rev - |



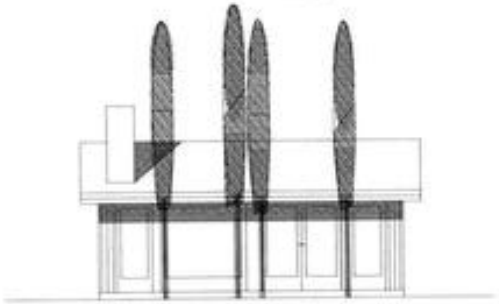
FASADE SØR



FASADE NORD



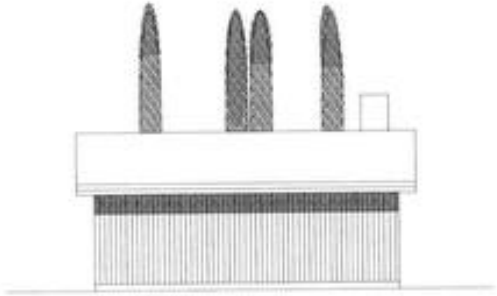
SNITT A-A



FASADE ØST

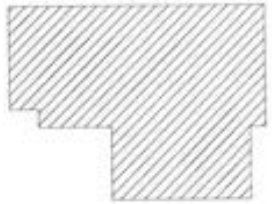


PLAN



FASADE VEST

SNITT A-A

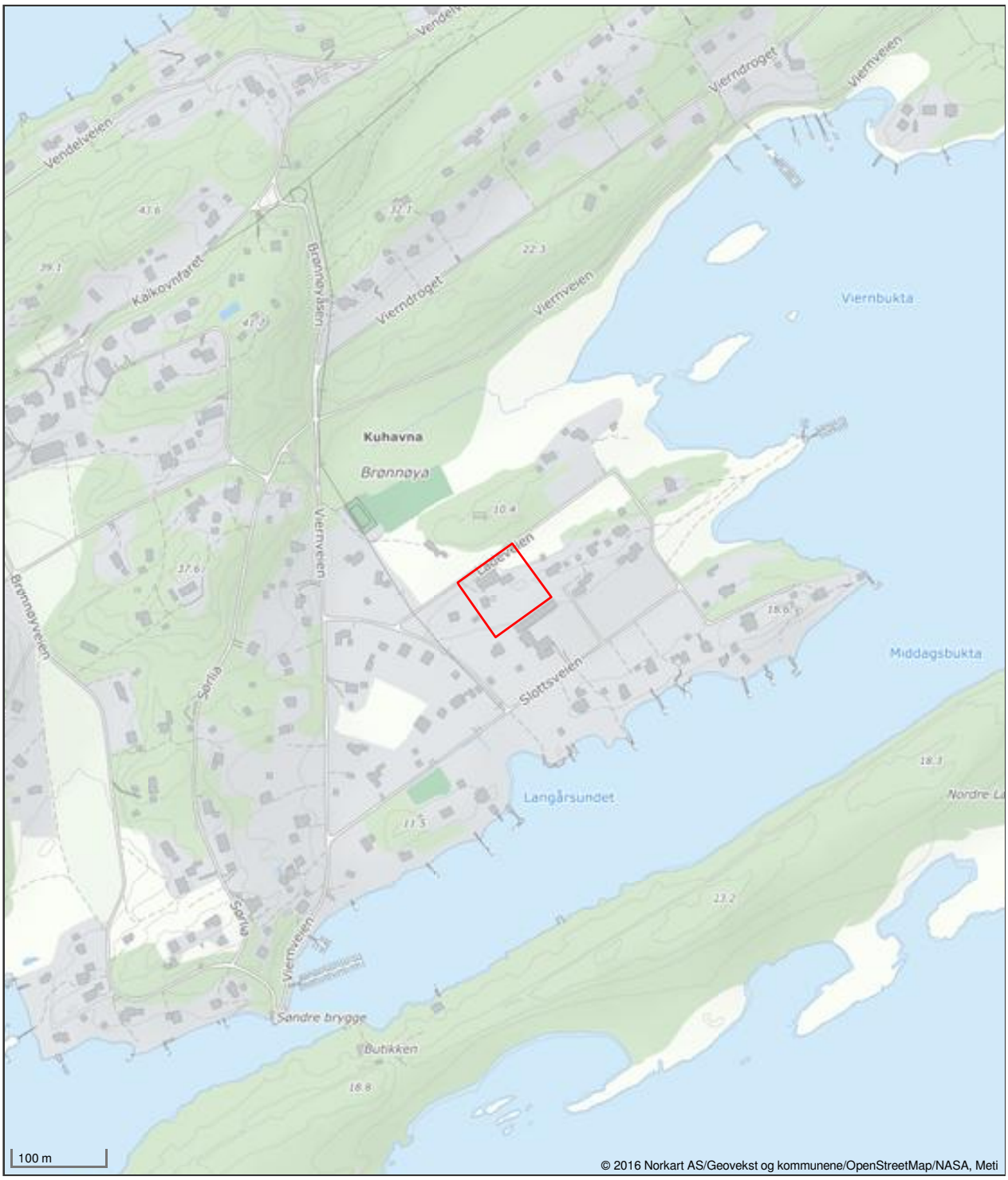


BYA 80m2 1:200

| | | | |
|---|---|---|---|
| Rev | | sign | dato |
| | Prosjektnr 2112 | | |
| KJERNEHUSET arkitektkontor as Gamlebyveien 4A 1178 Oslo Tel: 48174333 post@kjernehus.no | Egil John Eide<br>Ladeveien 10<br>1397 Nesøya<br>G.nr 41 B.nr 149 | | Eksist.badehus plan,snitt og fasader. |
| 11.11.12 dato | 1:100 målt | ARK fag | tegn nr A-08 | rev - |

Utskriftsdato: 29.04.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 41/149//




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

Asker kommune

# Grunnkart

Eiendom: 41/149
Adresse: Ladeveien 10
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

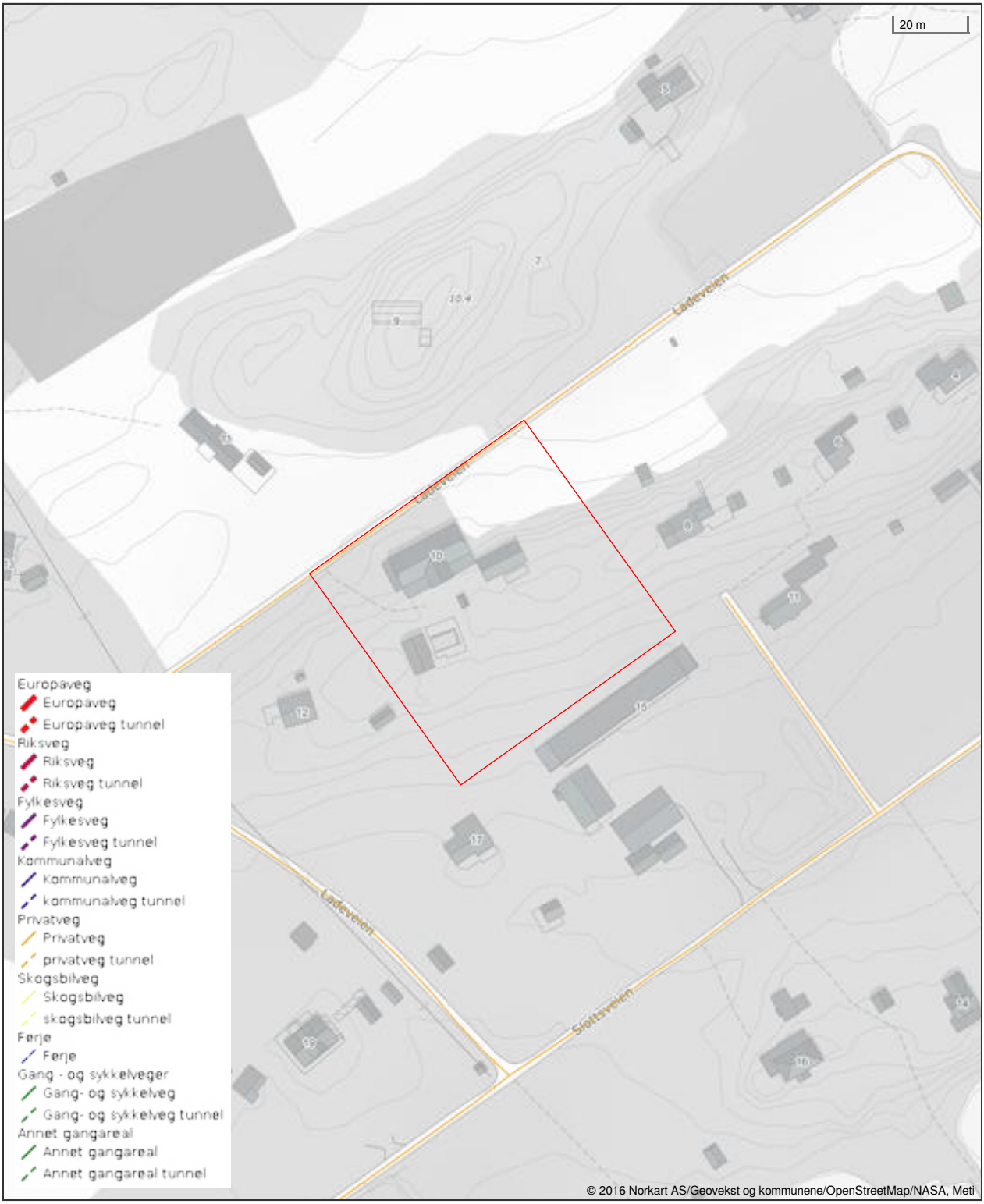
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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




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

Utskriftsdato: 29.04.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 41/149//




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

Asker kommune

# Ledningskart

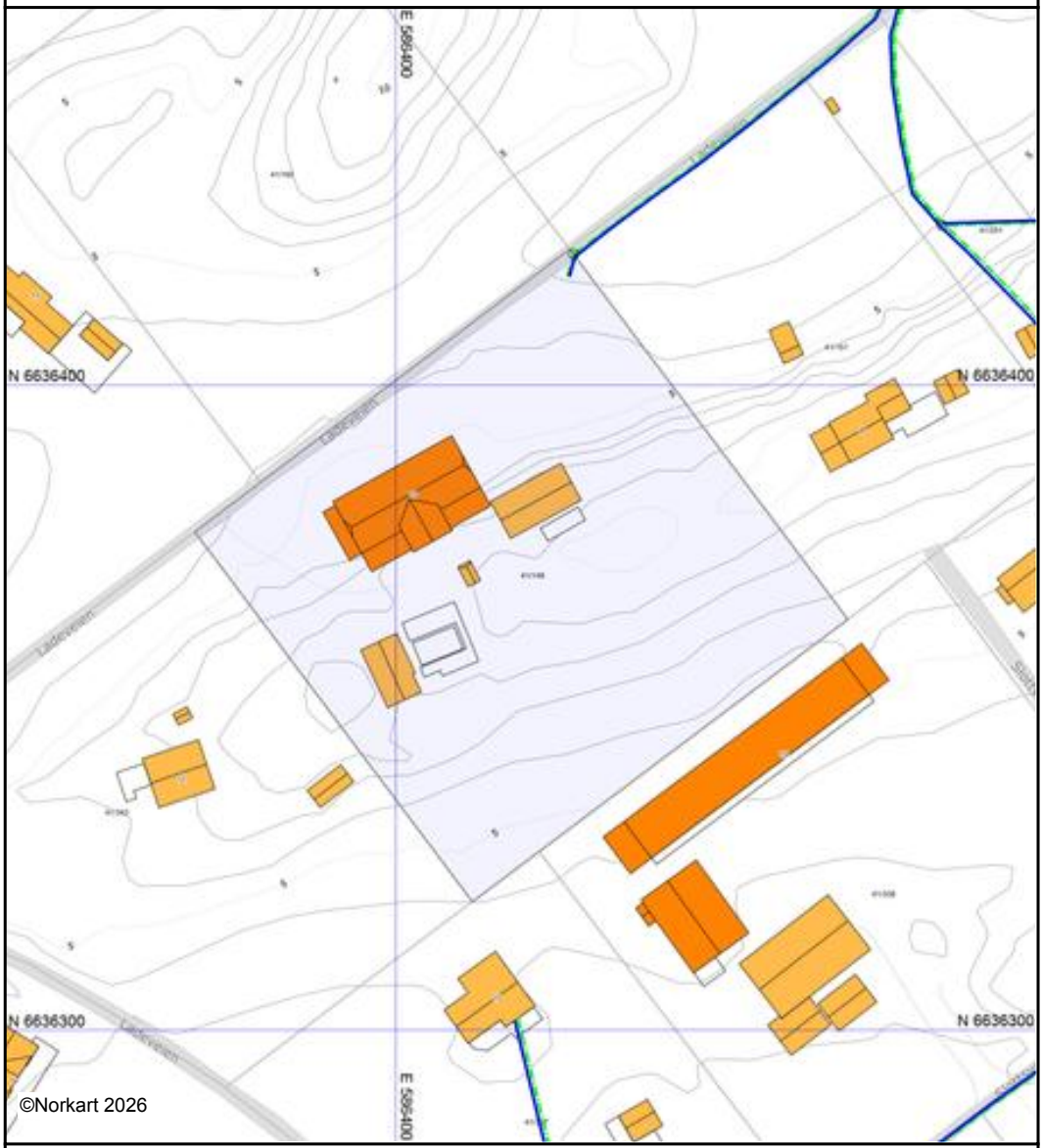
Eiendom: 41/149
Adresse: Ladeveien 10
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 41/149
Adresse: Ladeveien 10
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



HØYESTERETTSADVOKAT
SIGURD HALBO • ALFHILD HALBO
2413150

KOPI

ERKLÆRING.

Herved erklæres vedrørende servitutt inntatt i skjøte av 10/9-1935 på eiendommen gnr.41,bnr. 129, om en seks meter lang og 8 meter dyp strandlinje, at servitutten gjelder gnr.41,bnr.149 Ladehaugen i Asker og de derværende to leiligheters husstand.

På denne strandtomt foretas ikke trebeplantning utenom lav hekk ved gjerdene. Der vil heller ikke bli lagret skjemmende ting,tønner,kasser eller annet. Strandtomten med strandlinje og sjøgrunn benyttes til båt og badeplass.

Servituttavgiften utgjør kr.15.-pr.år.

Brønnøy i Asker 14/7-1951.

A/S Ladehaugen.

Sigurd Halbo

# FELLES ERKLÆRING OM ANVIST BÅTPLASS PÅ STORESLOTT

mellom

| | | |
|---|---|---|
| Brønnøya vel (BV)<br>v/ Styret<br>Eier av 41/187<br>Storeslott | og | Egil John Eide (EJE)<br>Eier av eiendommen Ladehaugen (LH)<br>41/149, Ladeveien 10 |

---

Denne erklæring omfatter Brønnøya Vels anvisning av båtplass på Storeslott for eiendommen Ladehaugen, samt aksept for at tinglyst rettighet i skjøte av 29.07.1949 skal bortfalle i sin helhet.
Denne erklæring er nærmere definert ved punktene nedenfor av begge parter:

**Brønnøya vel (BV):**

1. BV bekrefter at LH har hatt anvist båtplass på Storeslott 41/187 siden før 1949.
2. BV stiller ubetinget krav om at tinglyst rettighet til båtfeste på eiendommen Storeslott i skjøte av 29.07.1949 frafalles. Eiendommen 41/187 Storeslott ble allerede overskjøtet fra 41/111 til Brønnøya Vel i sin helhet 21.07.1933 uten tinglyste heftelser.
3. Båtplassen er tildelt etter de regler som ble stadfestet i reglene i «Sirkulære fra Brønnøens Vel om båtplasser, datert 07.10.1942».
4. BV bekrefter at EJE er eier av det fysiske objektet «flytebrygge», uten at dette gir LH noen rettigheter til eiendommen 41/187.
5. Skulle BV måtte tildele flere tomteeiere båtplass på Storeslott i fremtiden, skal kostnader fordeles forholdsmessig mellom brukereiendommene. Det kan komme krav om etablering av båtforening.
6. BV forutsetter at EJE påtar seg tiltakshaverrollen ved byggesøknaden om erstatning av ødelagt flytebrygge på Storeslott.
7. BV forutsetter også at EJE/LH fortsetter å ha vedlikeholdsansvar for fastbryggen så lenge båtplassen er tildelt, slik eiendommen Ladehaugen har hatt siden den ble etablert før 1949.
8. Med forbehold om LH's aksept av dette har BV ingen bemerkninger til at utøvelsen av båtplasstildelingen skjer ved tilleggelse/ forankring av ny flytebrygge til fastbryggen på Storeslott, til erstatning for ødelagt gammel flytebrygge. Dette gir ikke LH større rettigheter enn reglene tilsier.

**41/149 Ladehaugen**

EJE aksepterer betingelsene ovenfor vedrørende anvist båtplass og tinglysning på Storeslott.
Det vil i praksis si:

9. Båtplassen er anvist under forbehold om senere omlegning, flytning eller annen regulering til felles beste. EJE er innforstått med av dette kan blant annet innebære deling av plass og/eller flytting til annen anvist båtplass.
10. EJE er innforstått med at tillatelsen faller bort om tomteeier senere er uten båt i et tidsrom på minst 2 år
11. Flytebryggen er transportabel og ikke å anse som et «fast arrangement» som nevnt i sirkulærets punkt 4. Ved eventuell omregulering eller liknende kan objektet lett fjernes uten å etterlate seg spor på eiendommen Storeslott.

**Vedlegg**

Sirkulære fra Brønnøens Vel om båtplasser, datert 07.10.1942».

Brønnøya den 26.9.19

V. Wrede-Holm

Vivien Wrede-Holm
Brønnøya Vel - Styreleder

Brønnøya 26/9-19

Egil John Eide
Hjemmelshaver 41/149 Ladehaugen

André Aune Nerhagen
Brønnøya Vel – Styremedlem

**Brønnøya Vel**
**Postboks 516**
**1302 SANDVIKA**

***Utskrift av sirkulære fra "Brønnøens Vel" om båtplasser, datert 07.10.1942:***

Til medlemmene !

Da det som nevnt på generalforsamlingen på enkelte steder begynner å bli trangt om båtplasser på de felles strandstrekninger tilhørende Vellet, er det nå tatt opp karter over strandstrekningene. På disse vil båtplassene bli utlagt og anmerket.

Styret har deretter tatt opp spørsmålet om forvaltningen og bruken av strandstrekningene og båtplassene. Etter styrets mening har eierne av innlandstomter ikke noe ubetinget rettskrav på å få seg anvist en bestemt båtplass eller noe ubetinget krav på at en anvist båtplass for alltid skal tilligge vedkommende eiendom. Strandstrekningene er utlagt til felles beste for samtlige innlandstomter og i den utstrekning utviklingen og behovet tilsier det, må styret som forvalter strekningene, ha adgang til å foreta omlegning, flytning, overhodet omregulering av båtplassene. Således må en være forberedt på at det spørsmål før eller senere vil melde seg å treffe felles anordninger for båtplasser for å utnytte plassen bedre, og i så fall må de som tidligere har fått seg anvist båtplasser på disse steder, finne seg i få anvist nye båtplasser.

For at det ikke skal være noen tvil om de spørsmål som knytter seg til båtplassene, har styret forelagt spørsmålene for advokat Rolf Hassel som uttaler at det rettslig sett ikke kan reises noen tvil om riktigheten av styrets oppfatning.

Styret har deretter i styremøte den 7. oktober d.å. vedtatt følgende regler for anvisning og bruk av båtplasser på Brønnøens Vels strandstrekninger:

1. Båtplassene anvises under forbehold om senere omlegning, flytning eller annen regulering til felles beste etter styrets nærmere bestemmelse.

2. Båtplass blir bare å anvise til tomte-eier som har båt. Tillatelsen faller bort om tomte-eieren senere i et tidsrom av minst 2 år er uten båt.

3. Dersom tomte-eieren ønsker å bygge brygge, båthus eller etablere annet varig arrangement på den anviste båtplass, må styrets tillatelse hertil innhentes. Tillatelsen gir ikke tomte-eieren større rettigheter til båtplassen enn han ellers har.

4. For anvisning av båtplass betales den i styremøte 1942 fastsatte avgift på kr. 5.-.

Oslo, den 7. oktober 1942.

For styret i Brønnøens Vel
Trygve Bendixen,
formann.

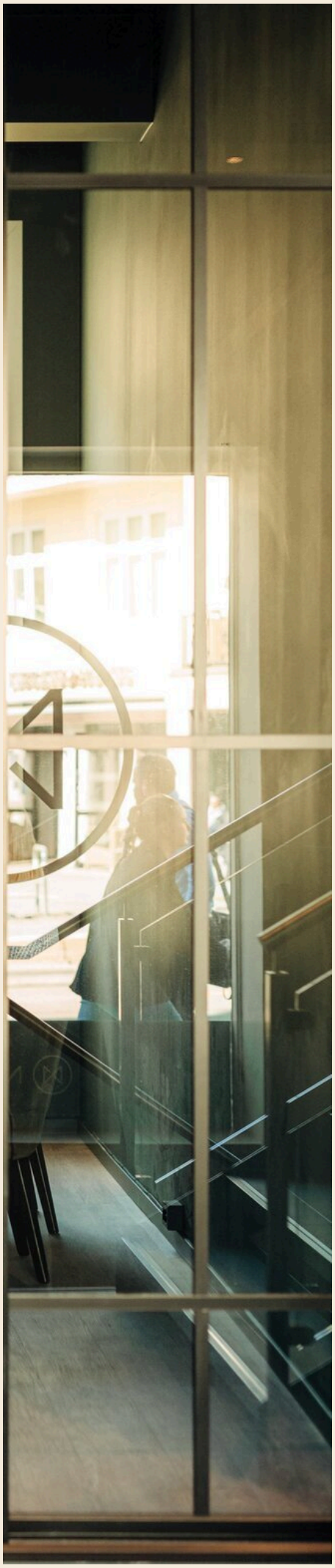
Ole J. Møller,
sekretær

Velkommen til

# Nordvik Asker

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

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

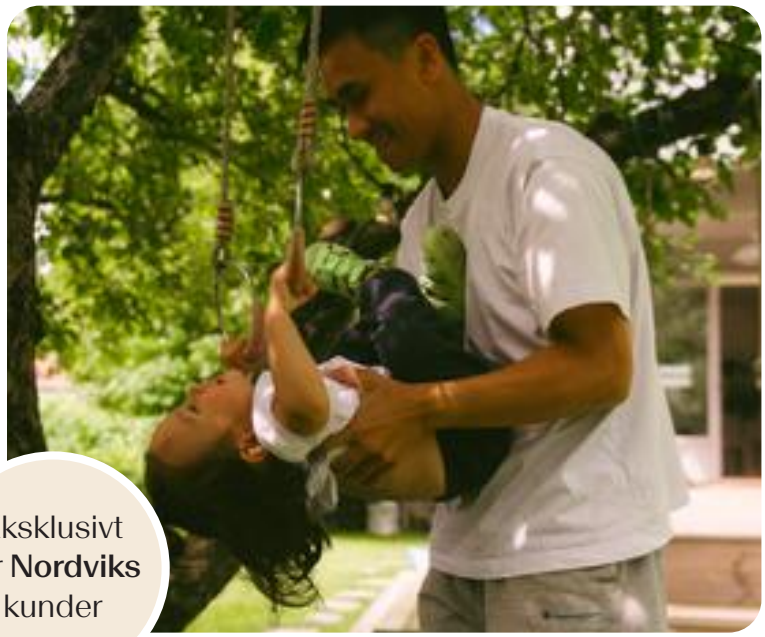


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
**66 78 71 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

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

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0070/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ladeveien 10 1397 NESØYA
Matrikkel: Gnr 41, bnr 149 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:


**Jostein Sommervoll**

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420