

Kalkovnfaret 3



Velkommen til

Kalkovnfaret 3



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

BRØNNØYA

Fantastisk eiendom- Eventyrbolig m/nydelig utsikt og flotte solforhold. 3 min til strand og egen båtplass. Ikke boplikt

Prisantydning	13 000 000,-
Omkostninger	326 350,-
Totalpris	13 326 350,-
BRA-i	200 kvm
Totalt BRA	228 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1935 og 1985

Megler	Runa Røhmer Moen
Telefon	950 80 751
E-post	r.moen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Kalkovnfaret 3- En imponerende helårs-/fritidsbolig- med kort avstand fra Nesøya og Oslo. Her kan du slappe av i naturskjønne omgivelser og la bilen stå. Fra eiendommen har du kort vei til badestrand og egen båtplass. Eiendommen ligger på en kolle og har optimale solforhold og flott utsikt mot sjøen og båtlivet.

- Idyllisk eiendom, innredet og godkjent som helårsbolig/kan også brukes som fritidsbolig
- Ingen boplikt
- En av få boliger på øya på 194 kvm
- Arealeffektiv planløsning m/plassbygde løsninger og kvalitetsinnredning
- Nydelig hage og flere lune og solrike uteplasser/terrasser
- Fantastisk sjøutsikt og flotte lys- og solforhold
- Eget stabbur og garasje
- Umiddelbar nærhet til sjøen
- Felles strand og egen båtplass
- Bilfritt m/kun 7 min til kabelfergen/Nesøya

Arealer og innhold

BRA-i:	200 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	228 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. Kjellerstue, innredet rom, bod, bad, vaskerom.
Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Vindfang, gang, mellomgang, wc, bad, soverom, spisestue, kjøkken, stue, bibliotek.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 44 kvm. Terrasser

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Trapperom, 2 soverom.
Total BRA: 31 kvm.

Stabbur
1. etasje:
BRA-i: 8 kvm. Innredet rom.
Total BRA: 8 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet












Norwegian America Line
Stavangerfjord
Bergensfjord
NEW YORK NORWAY SWEDEN DENMARK FINLAND
AND OTHER EUROPEAN COUNTRIES


ELLING


Norwegian America Line































Informasjon

Kalkovnfaret 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0115/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41, bnr 47 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Jan Thomassen
Brigitte Theresia Thomassen

Kjøpesum og omkostninger
13 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
325 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
326 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
345 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 326 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 345 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1935 og 1985.

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 200 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 228 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. Kjellerstue, innredet rom, bod, bad, vaskerom.
Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Vindfang, gang, mellomgang, wc, bad, soverom, spisestue, kjøkken, stue, bibliotek.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 44 kvm. Terrasser

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Trapperom, 2 soverom.
Total BRA: 31 kvm.

Stabbur
1. etasje:
BRA-i: 8 kvm. Innredet rom.
Total BRA: 8 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Brønnøya har flere fellesarealer som er tilgjengelig for alle vellets medlemmer, men hvor noen av de krever eget medlemskap eller avgift. Blant annet badstuen ved Østre brygge og tennisbanen.
Det er i tillegg fotballbane, fire annløpsbrygger (Østre, Nordre, Vestre og Søndre brygge) og et forsamlingshus Velhuset for møter og sosiale arrangementer.
Velhuset kan leies til private selskaper.
Hver grunneier har tilgang til en parkeringsplass på Vendla 54 (ved fergeleier) og to parkeringsplasser ved bussholdeplassen i Vendla og Søndre Brygge (Hvamodden) på Nesøya.
På Søndre Brygge Nesøya har velmedlemmer tilgang til båtplass for lasting og lossing, samt kortere opphold.
Det er tre tilrettelagte steder for å sjøsette og ta opp båter på Brønnøya.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,17 meter i 2. etasje. 2,09 - 3,44 meter i 1. etasje. 1,90 - 1,96 meter i underetasje.
Underetasje og deler av stuen har en takhøyde lavere enn 2,20 meter.
Primærrom i underetasje avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det bemerkes at bruken av enkelte rom er endret i forhold til originale tegninger (bruksendring). Bl.a er den store boden (i dag
brukes som kjellerstue og innredet rom) i kjelleren som kommer frem på originale tegninger blitt til 2 innredede rom. Tilfellet
er ikke byggemeldt. Ferdigattest foreligger fra byggeår, innredningen er gjort i ettertid.

Innhold

2. etasje: Trapperom, 2 soverom
1. etasje: Vindfang, gang, mellomgang, wc, bad, soverom, spisestue, kjøkken, stue, bibliotek.
Underetasje: Kjellerstue, innredet rom, bod, bad, vaskerom (ikke godkjent for varig opphold og ikke søkt om bruksendring)

Standard

Enebolig over tre plan opprinnelig fra 1935, og senere tilbygget omkring 1985/1986.
Gulv med overflater av fliser og tregulv.
Vegger med overflater av malt strie, malt kledning, malte plater og malt murpuss.

Himlinger med malt keldning, malt strie og malte bjelker.
Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,17 meter i 2. etasje. 2,09 - 3,44 meter i 1. etasje. 1,90 - 1,96 meter i underetasje.
Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.
Varierende typer dørblader, enkelte dører med glass.
Boligen har mursteinspiper, den ene pipen er helbeslått over tak, den andre er slammet. Det er ildsted på kjøkken og i stuen.
Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra enkelte luker i vegger.
Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i spisestuen.
Bereder på 198 liter på vaskerom fra 1997. Fundament på støpt såle, sluk i dekke. Koblet til el-punkt.
Automatsikringer og deler av anlegget ble oppgradert i 2012, det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

Entre/inngangspart
Meget hyggelig inngangsparti med veranda i tre. Praktisk vindfang med garderobemuligheter og romslig hall.

Kjøkken
Stort og flott spisekjøkken med meget god skap- og benkeplass og koselig åpen peis med. Nydelig utsikt mot sjøen fra kjøkkenvinduet.
Solid og forseggjort kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte heltre fronter. Heltre malt benkeplate med fliser over benk. Integrert stekeovn. Nedfelt keramisk platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrert oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum med utslagsdel.

Spisestue
Romslig og fin spisestue med flotte dragere i taket. Her er det god plass til å samle familie og venner for hyggelige middager, sommer som vinter. Det er praktisk utgang til hagen fra spisestuen.

Stue/bibliotek
Stor stue med god takhøyde peis og god plass til sofagruppe og annen innredning. Fra stuen er dert utgang til terrassen og hagen. Koselig bibliotek i forbindelse med stuen. Store vindusflater gir flott utsikt mot sjøen og båtlivet. Her ser du helt inn mot Oslofjorden.

Rom benyttet som kjellerstue
I boligens underetasje er det innredet til kjellerstue med elektrisk peis og badstue. Det er egen ytterdør ut fra dette rommet. Rommet er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold.

Soverom
På hovedsoverommet i 1. etasje er det god plass til dobbeltseng og det er en stor og romslig skyvedørsgarderobe. U 2. etasje er det et ekstra romslig soverom med plass til både dobbeltseng og køyeseng, perfekt for besøk. God garderobeløsning. Det tredje soverommet er flott til barnerom eller kontor.
Det er innredet et ekstra rom i underetasjen, men dette er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold.

Bad 1. etasje
Stort og romslig familiebad. Rommet har fliser på gulv og vegger og malte plater i himlingen. Dusj på gulv med glassdør, innebygd badekar og servantinnredning. Skap og lys på vegg. Naturlig ventilasjon. Støpejernssluk. Elektriske varmekabler. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i

vegg i gang.

Bad i u. etasjen
Bad med fliser på gulv og vegger og malte overflater i himlingen. Dusj på gulv med glassdør, klosett og servantinnredning. Speil og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon. Støpejernssluk. Stråleovn på vegg for oppvarming. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong. Rommet er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold.

Gjestetoalett 1. etasje
Wc- rom med fliser på gulv, malt strie på vegger og malt strie i himlingen. Vegghengt klosett (geberit) og servant. Speil og lys på vegg. Naturlig ventilasjon, tilluft fra spalte under dør. Elektriske varmekabler.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med malte overflater. Opplegg og plass til vaskemaskin, trykktank og brannslange. Naturlig ventilasjon. Støpejernssluk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong. Rommet er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold.

Terrasser/uteplasser
Det er flere fine uteplasser hvor man kan nyte sommerdagene. I forkant av boligen er det bygget en romslig terrasse med utsikt mot sjøen og nærområdet. Her er det god plass til stor sittegruppe.
Fra stuen er det utgang til en koselig og lun terrasse med tilgang til hagen og evt. utekjøkken. Fra denne terrassen kan man gå videre til en ny stor terrasse mellom boligen og stabburet. Her har du god plass til flere sittegrupper, og du har flott utsikt over nærområdet. Denne terrassen er terrengtilpasset slik at du får frem naturtomten med bed, knauser og stauder. Her er det også bygget små drivhus og paller for deg som er glad i å plante og har grønne fingre.

Lagring
I tillegg til de innvendige garderobeskapene er det godt med lagringsplass. Boligen har en innvendig bod i underetasjen på ca 8 kvm. I tillegg er det et uthus/garasje på ca 27 kvm og et stabbur på ca 8,5 kvm. Mulighet for lagring av en mindre båt i uthuset/garasjen. Det er adkomst til uinnredet kaldtloft via luke i gang 1. etasje og trapperom 2. etasje.

Parkering

Brønnøya er bilfri.
Eiendommen har rett til å parkere en (1) bil på Vendla 54 p plass Nesøya, den som er nærmest overgangstedet. Ingen fast plass, prinsippet om først til mølla gjelder. Reglene er at bilen kan stå parkert der i to døgn i ukedagene uten å flyttes, og fra fredag til mandag i helgene.
På p-plassene DNB og Hvamodden (Søndre) på Nesøya kan eiendommen registrere totalt to (2) biler til enhver tid, hvor en velger selv om ene står på DNB eller Hvamodden, eller begge på samme p-plass.
For alle p-plassene gjelder E-oblat gjennom parkeringsavtale med Asker kommune. Disse tre plassene er gratis for eiendommene på Brønnøya, og registrering skjer i egen Asker P-app som en får tilgang til fra forretningsfører i Brønnøya vel.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rør ca 2015.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-tek.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2014.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Egen brønn og offentlig tilførsel av vann.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Anticimeks kontroll i2023/24.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Anticimeks 2023/24.

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? Tilstandsrapport 2023/24 Tek-Norge A/s

Bygningssakkyndig

Tek-Norge AS

Byggemåte

Enebolig fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Drenssystem fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Etasjeskillere i trebjelkelag, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel og slammet/malt grunnmur. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takstein.
Enebolig over 3 plan med loft oppført i 1935 og med tilbygg i 1986. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk må påregnes da dette også er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Deler av boligen er pusset opp. opp gjennom. Alle våtrom vil ha behov for oppgraderinger over tid.
Det er tilgang til garasje og stabbur på tomten.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG
Taktekking
Yttertak tekket med takstein av betong.
Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke observert. Punktet må sees i sammenheng med
Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
Tilstandsgrad med bakgrunn i alder. Eldre taktekker har større risiko for svikt og lekkasje.

Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag av malt metall/blikk. Nedløp er rettet ned i grunn, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går. Viktig å rense renner og nedløp etter behov.
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på renner/nedløp og mangel på snøfangere.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Eldre takrenner, nedløp og beslag har større risiko for svikt og lekkasje. Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille krav.

Veggkonstruksjon
Bindingsverkskonstruksjon og laftet tømmervirke med liggende og stående kledning.
Musebånd er observert rundt deler av boligen.
Det ble sist malt utvendig i 2023.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på kledningen. Antatt levetid er 40 år. Og det er mangel på lufting av deler av kledningen samt enkelte værslitte ender.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
Løpende vedlikehold er viktig. Ved manglede musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr. Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

Takkonstruksjon/Loft
Yttertak bygget opp av w-takstoler i tre med påliggende su- plater og sperrer/bjelker med påliggende rupanel. Taket er kaldt med lufting i gavlvegg og mellom undertak og takstein.
Det er kun loftet fra 1. etasje som er undersøkt, loftet fra luke i 2. etasje er ikke observert da det ikke var mulig å ta seg dit opp. Etter TEK-Norges retningslinjer tar takstmann seg ikke inn over bjelkelag på loft som ikke er dekket.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det ikke var mulig å komme opp på loft fra 2. etasje og at det er observert enkelte skjevheter i takkonstruksjon.
Det er ikke mulig å se dampsperren i denne konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dersom dampsperren (plasten) mot kaldt loft er utett, kan det føre til kondensering og skader på loftet. Det bør tilrettelegges for inspeksjon av loftet i 2. etasje.

Vinduer
Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1985/86, 2012 og 2020. Omramming og karm av trevirke. Vannbrett med beslag.
Eldre dobble vinduer fra byggeår.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på store deler av byggets vinduer.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Balkong og inngangsparti i trekonstruksjoner.
Grunn under ingangsparti er ikke undersøkt.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk, målt til 85 cm, kravet er 100 cm. Det er observert værslitte gulvbord.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
Løpende vedlikehold må påregnes, lokale utskiftninger må påregnes.

Utvendige trapper

Støpte natursteinstrapper uten rekkverk.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tomten er bygget opp med forskjellige platåer og det ble bygget trapper i mellom i 1935. Det var ingen krav til rekkverk den gangen.

Andre utvendige forhold
Forstøttningsmurer av naturstein.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og at det er observert sprekkdannelser i murene.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

INNVENDIG

Overflater
Gulv med overflater av fliser og tregulv.
Vegger med overflater av malt strie, malt kedning, malte plater og malt murpuss.
Himlinger med malt kldning, malt strie og malte bjelker.
Takhøyden i stuen er målt til 2,39 m og til m i kjellerstuen.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av noe slitasje og elde generelt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Enkelte oppgraderinger må påregnes over tid. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Trekonstruksjoner i etasjeskille, støpt såle til grunn.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble målt avvik i stuen, på kjøkken, i spisestuen og i underetasjen.
Det knirker en del i gulvet på bl.a. kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innebærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig. Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Rom Under Terreng
Hulltaking er foretatt og det ble registrert fuk målt med pigg i bunnsvill. Hulltaking er foretatt ved/i utforet vegg på innredet rom i underetasjen. Det var ikke mulig å se bunnsvillen. Det er ingen tydelige tegn til fukt i konstruksjonens innervegger er gulv. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det ble registrert fukt i bunnsvill/vegg med protimeter mms3.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Det anbefales og holde konstruksjonen under observasjon. Årstall: 1935
Kilde: Andre opplysninger: Takstmann

Krypkjeller
Åpen krypkjeller under deler av tilbygget med utvendig adkomst.
Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.
Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
Sintef Byggforsk anbefaler vintermatter for å kombinere fuktsperre og isolering av bakken. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere generelt sett er ansett som en risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig risiko for fuktrelaterte skader. Slike konstruksjoner bør derfor holdes under jevnlig observasjon.

Innvendige trapper
Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på håndløpere i trappeløp.
Trappeløpene er smalere enn anbefalt.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
For å unngå avvik, må håndløpere monteres.

Innvendige dører
Varierende typer dørblader, enkelte dører med glass.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at enkelte dører tar i karm terskel.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere

tilfredsstillende.

KJØKKEN
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte heltre fronter. Heltre malt benkeplate med fliser over benk. Integrert stekeovn. Nedfelt keramiskplatetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrert oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum med utslagsdel. Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand men vil ha behov for oppgraderinger over tid. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Overflater og konstruksjon
Wc- rom med fliser på gulv, malt strie på vegger og malt strie i himlingen.
Vegghengt klosett (geberit) og servant. Speil og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon, tilluft fra spalte under dør.
Elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Noen fliser har bom (hulrom under).
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det kun er naturlig ventilering og at det er bom under enkelte fliser.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.
Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Vannrør av kobber og pvc (plast). Tilgang til stoppekran og vannmåler på vaskerom.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Avløpsrør
Avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra enkelte luker i vegger.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på tilluft generelt.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Dårlig tilluft går utover inneklima. Det anbefales en gjennomgang av tekniker.

Andre VVS-installasjoner
Boligen har tilkobling både til privat brønnvann og kommunalt vann i følge eier.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og at det ikke foreligger noe dokumentasjon på anleggene.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
Det anbefales gjennomgang av rørlegger. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Varmtvannstank
Bereder på 198 liter på vaskerom fra 1997.
Fundament på støpt såle, sluk i dekke.
Koblet til el-punkt.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Berederen vil ha behov for utskiftning over tid. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Elektrisk anlegg
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.
Det er berøringsfare i sikringsskapet, det bør monteres et fullt deksel i skapet.

TOMTEFORHOLD

Drenering
Det er ukjent når drenssystemet er fra. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve dreneringen, det foretas derfor forbehold.
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Grunnmur og fundamenter
Fundamentert med grunnmur i naturstein/ betong og ringmur av lettklinkerblokker. Små riss/sprekker er observert i overflate utvendig.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Vannledningen opplyses av selger å være tilkoblet offentlig ledning. Selger opplyser i tillegg at boligen har tilgang til brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Om mulig innhente dokumentasjon.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspiper, den ene pipen er helbeslått over tak, den andre er slammet.
Det er ildsted på kjøkken og i stuen.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at over halvparten av antatt levetid er overstiget.
TG3 ford det er påvist brennbar materiale nærmere enn 30 cm fra sotluke på kjøkken.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det
anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert forventet brukstid.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bad 1. etasje
Generell
Bad med fliser på gulv og vegger og malte plater i himlingen.
Dusj på gulv med glassdør, innebygd badekar og servantinnredning. Skap og lys på vegg. Naturlig ventilasjon.
Støpejernssluk. Elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG

3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Vaskerom underetasje
Vaskerom med malte overflater.
Opplegg og plass til vaskemaskin, trykktank og brannslange.
Naturlig ventilasjon.
Støpejernssluk.
Ingen oppvarming.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Underetasje bad
Bad med fliser på gulv og vegger og malte overflater i himlingen. Dusj på gulv med glassdør, klosett og servantinnredning. Speil og lys på vegg. Naturlig ventilasjon.
Støpejernssluk. Stråleovn på vegg for oppvarming.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltakAlder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.
Kostnadsestimat:
Over 300 000

UTVENDIG

Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer i naturstein.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Skjevheter påvist på enkelte støttemuer. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det mangler rekkverk derfor TG3
Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.
Det bør monteres rekkverk.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

De integrerte hvitevarene (oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp) medfølger ved salg. Disse fungerer pr. dags dato, men selger har ikke ansvar for at disse vil fungere i fremtiden.
Vi viser til liste fra Norges Eiendomsmeglerforbund som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør.
Følgende medfølger ved salg:
- Benk i vindfang
- To benker og blått skap i gang i 1. etasje
- Dobbeltseng og to nattbord på soverom i 1. etasje
- Kjøkkenbord og 6 stoler på kjøkkenet
- Møblement i spisestue (bord og 8 stoler)
- 2 stk 3.seter sofa, bord, en puff og en gyngestol, samt lamper i stuen
- Dobbeltseng, køyeseng, to enkeltsenger, to kommoder og to nattbord fra soverommene i 2. etasje
- Dobbeltseng, en kommode, blå sofa, badstue, elektrisk peis, to oppbevaringshyller og en stor kiste i underetasje
- To sett med rotting hagemøbler

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2010. I stue og på kjøkkenet er det peis. Det er gulvvarme på bad i 1. etasje, toalettrom og i entré/vindfang.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 539,-pr. 2024

Avløp kr 4 170,19
Feiing kr 466,00
Renovasjon kr 3 935,00
Vann kr 3 967,50

Velavgift

Kr 4 900,- pr. år

Brønnøya vel

Boligen er tilknyttet Brønnøya Vel. Det er pliktig medlemskap og årlig avgift er kr 4900,-. Dette inkluderer brøyting av gangvei fra forbindelsen ved Nesøya og rundt på øya. Link til vellets hjemmeside: https://bronnoya.no/

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Strømforbruk som tilsvarer ca. 25 000 kwh. pr. år.
Boligen har en årlig forsikringspremie på kr 3 500,-.
Velavgift er kr 4 900 pr. år (brøyting av vei).
Årskontingent båtplass kr 1 000,-.
Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av internett (fiber) og har avgift på kr 1 700 pr. mnd. Ruter medfølger.
Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Boligen hqr egen vannmåler.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 330 139,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 320 554,- pr. 2023
Sekundærverdien er satt unaturlig lavt og kjøper bør påregne at denne kan kunne stige. Brukes eiendommen som fritidsbolig, er det sekundærverdien som blir lagt til grunn ved beskatning.

Forsikring

If
Polisenr: 5382106

TV/Internett/Bredbånd

Telenor fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 924 kvm (Eiertomt)
Tomten er på et høydedrag, delvis skrånende over flere nivåer og opparbeidet med gruslagt internvei, støttemurer i naturstein, plenarealer, trær og diverse beplantning. Eiendommen ligger flott til på en kolle og har nydelig utsikt mot fjorden, Nesøya og inn til Oslo by.
Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en terrasse på 44 kvm. Uteplassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Det er god plass til flere sittegrupper da terrassen strekker seg rundt husveggen. Fra terrassen kan du nyte den flotte fjordutsikten og her sitter du helt uten innsyn.
I hagen er det bygget en frittstående terrasseplatting, samt en sone for bålplass. Her kan man nyte solen fra morgen til kveld.

Adkomst

Fra Oslo: ta av E18 mot Nesøya, følg Broveien som går over til Vestre Vei, ta til venstre inn Vendla og parker på Søndre Vei parkeringsplass. Derfra er det en kort spasertur videre på Vendla til man kommer til kabelfergen. Det er ca. 400 fra kabelfergen til tomten. På vinterstid går man tørskodd over flytebryggen. Deler av flytebryggen fjernes på sommeren, for båttrafikk og da er det gratis kabelferge som går automatisk over.

Det er adkomst til boligen på forsiden av eiendommen via trapp opp fra Vendelveien, eller på baksiden av boligen via opparbeidet vei fra Kalkovnfaret.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger fantastisk til på stille og idylliske Brønnøya. Etter kun ca. 5 minutters gange fra parkeringsplassen på Nesøya finner du denne flotte perlen av en fritidseiendom. Fra boligen kan man også nyte den vakre utsikten utover mot Vendelsundet. En kort rusletur fra eiendommen (3 min) er du nede ved felles strand på Vendelodden. Rett bortenfor ligger bryggeanlegget til Vendelodden Båtforening hvor man disponeres egen båtplass som medfølger eiendommen. Med egen båt kommer en seg raskt inn til Sandvika, Holmen, Vollen eller Aker brygge.

Brønnøya er en vakker og bilfri øy rett utenfor Nesøya i Asker, og er den nest største øyen i Vestfjorden uten fastlandsforbindelse. For å komme seg ut på øya benyttes en gangbro og kabelferge (kun sommerstid) som forbinder øya med Nesøya både sommer og vinter. På Brønnøya finnes det arealer perfekt for fotball og lek samt egen tennisbane. Brønnøya ligger ca. 15 min med bil fra Oslo, 5 min fra Sandvika og 10 min fra Asker, og kan ellers nås enkelt med båt.

I sommerhalvåret er det kort vei til Østre Brygge med rutebåt-forbindelse til Sandvika (Rigmor). Det er også bussforbindelse fra Nesøya. Det er kun 5 min gange fra parkeringsplassen til Vendla busstopp. Her går buss 265 hver halvtime til Sandvika. Denne bussen korresponderer med buss 250 til Oslo på buss stoppet Ikea Slependen. Det går også ekspressbuss fra Nesøya til Oslo på morgen og ettermiddagen.

Sandvika er et knutepunkt for den kollektive trafikken både for tog og buss. Sandvika stasjon har hyppige avganger og er et perfekt avgang og ankomst punkt. Med flytog tar det ca. 43min til Gardemoen flyplass.

Bebyggelse

Områ det er stille med fritidsbåttrafikk på sommeren. Brønnøya er en bilfri øy med syklende, gående/joggere og tillatt med minitraktor/gressklippere etter avtale med oblat som går i maks 15 km i timen. Søndre Traktorlag disponerer stor traktor med henger, de kan leies for store fraktoppdrag på øya. De har også ansvar for brøyting av veiene på vinter.

Offentlig kommunikasjon

Det tar ca 17 min å gå fra eiendom til bussholdeplass (Vendla) på Nesøya. Buss 265 til Sandvika (går to ganger i timen), eller ekspress 265E direkte til Oslo i rushtid morgen og ettermiddag. Vi benytter El sykler hele året med eller uten sykkeltraller til frakt. Man bruker ca 7 minutt å gå til P plass Vendla 54. Det er ca. 500 m å gå fra eiendommen til overgangsstedet til Nesøya - raskeste vei.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Vendla barnehage
Nesøya barnehage
Bikuben barnehage

Skoler:
Nesøya barneskole
Landøya ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest på det opprinnelige bolighuset datert 27.01.1936. Denne følger vedlagt til salgsoppgaven.
Ferdigattesten omfatter ikke tilbygget fra omkring 1985/1986, stabburet eller uthuset/garasje. Det foreligger tegninger på disse tiltakene, men megler har ikke lyktes å finne midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på disse tiltakene i kommunens arkiv. Asker kommune gjennomførte i løpet av sommeren 2010 og 2011 en omfattende kontroll og registering av eksisterende bygningsmasse og brygger på Brønnøya. De fant ingen avvik på denne eiendommen og at all bygningsmasse samsvarte med vedtak og godkjente tegninger, jf. skriv datert 03.10.2012. Skrivet følger vedlagt til salgsoppgaven.
Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. planog bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Innvendige bruksendringer er ikke omfattet av overnevnte skriv datert 03.10.2012. Hele underetasjen er opprinnelig byggemeldt som "kjeller" jf. byggetegninger og er ikke godkjent til varig opphold. Dette gjelder for bad, vaskerom, kjellerstue og soverom i underetasjen. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Brøyting av veien fra kabelfergen/broen er inkludert i velavgiften på kr 4 900,- pr. år.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Kulturminne
Eiendommen er registrert som et kulturminne av kommunen da byggeår er 1935, jf. kommuneplanens 5.1 om hus fra før 1950. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting.

Det er vedtatt midlertidig forbud mot de fleste tiltak på Brønnøya datert 17.03.2025.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer Delareal 3 924 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 3 924 m
ArealbrukBebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal 3 924 m
BestemmelseOmrådenavn#5Brønnøya-s. plan
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 022099C
Navn Brønnøya
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.06.1995
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/189/99C_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 3 924 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn Bhb

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202503
Navn Områderegulering for Brønnøya og omkringliggende småøyer, gbnr. 41/1-466
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering

Boplikt

Det er ikke boplikt.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

Odelsrett

Det er ikke odel.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/41/47:
19.07.1929 - Dokumentnr: 900511 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

03.09.1963 - Dokumentnr: 4079 - Erklæring/avtale
Vedr. Spredning av kloakkvann

10.03.2025 - Dokumentnr: 269684 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

19.07.1929 - Dokumentnr: 900132 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:41 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1345763 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:41 Bnr:47

01.01.2024 - Dokumentnr: 76319 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:41 Bnr:47

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Denne boligen er en av i alt 16 eiendommer som er godkjent som helårsbolig på Brønnøya.
Med eiendommen medfølger rett til båtplass. Denne eiendommen har båtplass i Vendelodden båtforening. Båtplassen som eiendommen disponerer er på nedsiden av eiendommen. Båthavnen er driftet gjennom vellet og det betales en årlig kontingent på kr 1 000,- per år for å bygge opp et fornyelsesfond. Bryggen er nylig restaurert. Det er plass til kajakker på land.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 500,-
Ekstra Annonse på Finn.no ca. kr. 5 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 300,-

Samlet skal selger betale kr. 168 490,- 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 28. april 2025

Ansvarlig megler

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Kalkovnfaret 3

Kalkovnfaret 3

Nabolaget Vendla/Brønnøya - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nesøya skole (1-7 kl.) 420 elever, 20 klasser	7 min 2.9 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 407 elever, 25 klasser	12 min 5.7 km
Holmen skole (8-10 kl.) 10 elever, 4 klasser	13 min 6.1 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 323 elever, 23 klasser	14 min 6.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 22 klasser	13 min 7.6 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	12 min 5.9 km
Holmen videregående skole 76 elever	13 min 6.1 km

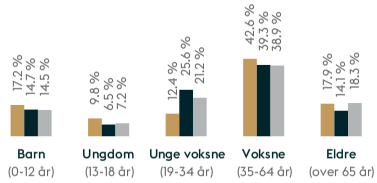
Offentlig transport

Kalkbukta Linje 265, 265E	2 min 0.6 km
Billingstad stasjon Linje L1	11 min 5.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 21 km
Oslo Gardermoen	59 min

Barnehager

Vendla barnehage (0-5 år) 132 barn	22 min 1.6 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 2.8 km
Bikuben barnehage (1-5 år) 40 barn	9 min 3.8 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	23 min
Nesøya Idrettshall	7 min
SATS Billingstad	11 min
Feel24 Billingstad	12 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

Tilstandsrapport

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
ASKER kommune
gnr. 41, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 31.03.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1638 **Referansenummer:** MD9352

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Drenssystem fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Etasjeskillere i trebjelkelag, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel og slammet/malt grunnmur. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takstein.

Enebolig over 3 plan med loft oppført i 1935 og med tilbygg i 1986. Fremstår under befaringen med normal brukusslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk må påregnes da dette også er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Deler av boligen er pusset opp. opp gjennom. Alle våtrom vil ha behov for oppgraderinger over tid. Det er tilgang til garasje og stabbur på tomten.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med takstein av betong.
Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke observert.

Takrenner, nedløp og beslag av malt metall/blikk. Nedløp er rettet ned i grunn, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går.
Viktig å rense renner og nedløp etter behov.

Bindingsverkskonstruksjon og laftet tømmervirke med liggende og stående kledning.
Musebånd er observert rundt deler av boligen.
Det ble sist malt utvendig i 2023.

Yttertak bygget opp av w-takstoler i tre med påliggende su- plater og sperrer/bjelker med påliggende rupanel.
Taket er kaldt med lufting i gavlvegg og mellom undertak og takstein.
Det er kun loftet fra 1. etasje som er undersøkt, loftet fra luke i 2. etasje er ikke observert da det ikke var mulig å ta seg dit opp.
Etter TEK-Norges rettningslinjer tar takstmann seg ikke inn over bjelkelag på loft som ikke er dekket.

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1985/86, 2012 og 2020.
Omramming og karm av trevirke. Vannbrett med beslag.
Eldre dobble vinduer fra byggeår.

Trefyllings ytterdører.
Balkongdører med 2- lags isolérglass produsert i 2009/08.
Omramming og karm av trevirke.

Balkong og inngangsparti i trekonstruksjoner.
Grunn under ingangsparti er ikke undersøkt.

Støpte natursteinstrapper uten rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med overflater av fliser og tregulv.
Vegger med overflater av malt strie, malt kledning, malte plater og malt murpuss.
Himlinger med malt kldning, malt strie og malte bjelker.
Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,17 meter i 2. etasje. 2,09 - 3,44 meter i 1. etasje. 1,90 - 1,96 meter i underetasje.

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.

Varierende typer dørblader, enkelte dører med glass.

Boligen har mursteinspiper, den ene pipen er helbeslått over tak, den andre er slammet.
Det er ildsted på kjøkken og i stuen.

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje.
Bad med fliser på gulv og vegger og malte plater i himlingen.
Dusj på gulv med glassdør, innebygd badekar og servantinnredning.
Skap og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon.
Støpejernssluk.
Elektriske varmekabler.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i gang.

Vaskerom u. etasje:
Vaskerom med malte overflater.
Opplegg og plass til vaskemaskin, trykktank og brannslange.
Naturlig ventilasjon.
Støpejernssluk.
Ingen oppvarming.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong.

Bad u. etasje:
Bad med fliser på gulv og vegger og malte overflater i himlingen.
Dusj på gulv med glassdør, klosett og servantinnredning. Speil og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon.
Støpejernssluk.
Stråleovn på vegg for oppvarming.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte heltre fronter. Heltre malt benkeplate med fliser over benk. Integrert stekeovn. Nedfelt keramiskplatetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrert

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum med utslagsdel. Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Wc- rom med fliser på gulv, malt strie på vegger og malt strie i himlingen.
Vegghengt klosett (geberit) og servant. Speil og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon, tilluft fra spalte under dør.
Elektriske varmekabler.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra enkelte luker i vegger.

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i spisestuen.

Bereder på 198 liter på vaskerom fra 1997.
Fundament på støpt såle, sluk i dekke.
Koblet til el-punkt.

Automatsikringer og deler av anlegget ble oppgradert i 2012, det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

Boligen er utstyrt med brannslange og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent når drenssystemet er fra. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve dreneringen, det foretas derfor forbehold.

Fundamentert med grunnmur i naturstein/ betong og ringmur av lettklinkerblokker. Små riss/sprekker er observert i overflate utvendig.

Vannledningen opplyses av selger å være tilkoblet offentlig ledning. Selger opplyser i tillegg at boligen har tilgang til brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det bemerkes at bruken av enkelte rom er endret i forhold til originale tegninger (bruksendring). Bl.a er den store boden (i dag brukes som kjellerstue og innredet rom) i kjelleren som kommer frem på originale tegninger blitt til 2 innredede rom. Tilfellet er ikke byggemeldt. Ferdigattest foreligger fra byggeår, innredningen er gjort i ettertid.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

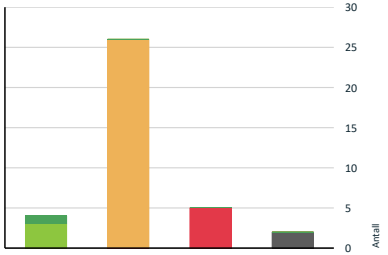
Stabbur

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

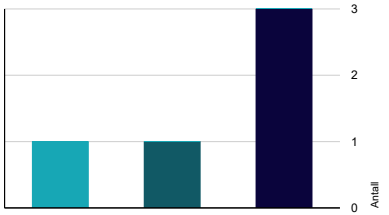
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Underetasje > bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1935

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

1985	Modernisering.	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med takstein av betong.
Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke observert.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsgrad med bakgrunn i alder. Eldre taktekker har større risiko for svikt og lekkasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av malt metall/blikk. Nedløp er rettet ned i grunn, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går.
Viktig å rense renner og nedløp etter behov.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på renner/nedløp og mangel på snøfangere.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre takrenner, nedløp og beslag har større risiko for svikt og lekkasje. Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon og laftet tømmervirke med liggende og stående kledning.
Musebånd er observert rundt deler av boligen.

Det ble sist malt utvendig i 2023.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på kledningen. Antatt levetid er 40 år. Og det er mangel på lufting av deler av kledningen samt enkelte værslitte ender.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Løpende vedlikehold er viktig. Ved manglede musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr. Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak bygget opp av w-takstoler i tre med påliggende su- plater og sperrer/bjelker med påliggende rupanel.
Taket er kaldt med lufting i gavlvegg og mellom undertak og takstein.
Det er kun loftet fra 1. etasje som er undersøkt, loftet fra luke i 2. etasje er ikke observert da det ikke var mulig å ta seg dit opp.
Etter TEK-Norges rettningslinjer tar takstmann seg ikke inn over bjelkelag på loft som ikke er dekket.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det ikke var mulig å komme opp på loft fra 2. etasje og at det er observert enkelte skjevheter i takkonstruksjon.
Det er ikke mulig å se dampsperren i denne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Dersom dampsperren (plasten) mot kaldt loft er utett, kan det føre til kondensering og skader på loftet.
Det bør tilrettelegges for inspeksjon av loftet i 2. etasje.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1985/86, 2012 og 2020. Omramming og karm av trevirke. Vannbrett med beslag.
Eldre dobble vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på store deler av byggets vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 1 Dører

Trefyllings ytterdører.
Balkongdører med 2- lags isolérglass produsert i 2009/08. Omramming og karm av trevirke.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkong og inngangsparti i trekonstruksjoner.
Grunn under ingangsparti er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk, målt til 85 cm, kravet er 100 cm. Det er observert værslitte gulvbord.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Løpende vedlikehold må påregnes, lokale utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Støpte natursteinstrapper uten rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tomten er bygget opp med forskjellige platåer og det ble bygget trapper i mellom i 1935. Det var ingen krav til rekkverk den gangen

TG 2 Andre utvendige forhold

Forstøttningsmurer av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og at det er observert sprekkdannelser i murene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med overflater av fliser og tregulv.
Vegger med overflater av malt strie, malt kedning, malte plater og malt murpuss.
Himlinger med malt kldning, malt strie og malte bjelker.
Takhøyden i stuen er målt til 2,39 m og til m i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av noe slitasje og elde generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte oppgraderinger må påregnes over tid. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trekonstruksjoner i etasjeskille, støpt såle til grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt avvik i stuen, på kjøkken, i spisestuen og i underetasjen.
Det knirker en del i gulvet på bl.a. kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.
Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper, den ene pipen er helbeslått over tak, den andre er slammet.
Det er ildsted på kjøkken og i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at over halvparten av antatt levetid er overstiget.
TG3 ford det er påvist brennbar materiale nærmere enn 30 cm fra sotluke på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det ble registrert fuk målt med pigg i bunnsvill. Hulltaking er foretatt ved/i utforet vegg på innredet rom i underetasjen. Det var ikke mulig å se bunnsvillen. Det er ingen tydelige tegn til fukt i konstruksjonens innervegger er gulv.

Årstall: 1935 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det ble registrert fukt i bunnsvill/vegg med protimeter mms3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere. En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Det anbefales og holde konstruksjonen under observasjon.

TG 2 Krypkjeller

Åpen krypkjeller under deler av tilbygget med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Sintef Byggforsk anbefaler vintermatter for å kombinere fuktsperre og isolering av bakken. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere generelt sett er ansett som en risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig risiko for fuktrelaterte skader. Slike konstruksjoner bør derfor holdes under jevnlig observasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på håndløpere i trappeløp. Trappeløpene er smalere enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å unngå avvik, må håndløpere monteres.

TG 2 Innvendige dører

Varierende typer dørblader, enkelte dører med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at enkelte dører tar i karm terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og malte plater i himlingen.
Dusj på gulv med glassdør, innebygd badekar og servantinnredning. Skap og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon.
Støpejernssluk.
Elektriske varmekabler.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i gang.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med malte overflater.
Opplegg og plass til vaskemaskin, trykktank og brannslange.
Naturlig ventilasjon.

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Støpejernssluk.
Ingen oppvarming.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG KJ Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og malte overflater i himlingen.
Dusj på gulv med glassdør, klosett og servantinnredning. Speil og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon.
Støpejernssluk.
Stråleovn på vegg for oppvarming.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG KJ Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte heltre fronter. Heltre malt benkeplate med fliser over benk. Integrert stekeovn. Nedfelt keramiskplatetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrert oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum med utslagsdel. Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand men vil ha behov for oppgraderinger over tid. Ved alder er det større sjanser for skader og slitsje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak. Filter i ventilatoren bør renses regelmessig.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc- rom med fliser på gulv, malt strie på vegger og malt strie i himlingen.
Vegghengt klosett (geberit) og servant. Speil og lys på vegg.
Naturlig ventilasjon, tilluft fra spalte under dør.
Elektriske varmekabler.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det kun er naturlig ventilering og at det er bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.

Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og pvc (plast). Tilgang til stoppekran og vannmåler på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Ventilasjon

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra enkelte luker i vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på tilluft generelt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dårlig tilluft går utover inneklima. Det anbefales en gjennomgang av tekniker.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har tilkobling både til privat brønnvann og kommunalt vann i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og at det ikke foreligger noe dokumentasjon på anleggene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det anbefales gjennomgang av rørlegger. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder på 198 liter på vaskerom fra 1997.
Fundament på støpt såle, sluk i dekke.
Koblet til el-punkt.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Berederen vil ha behov for utskiftning over tid. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og deler av anlegget ble oppgradert i 2012, det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
    Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

    Det er berøringsfare i sikringsskapet, det bør monteres et fullt deksel i skapet.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon fra de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslange og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det bør kjøpes et 6 kg pulverapparat i tillegg til brannslangen.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent når drenssystemet er fra. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve dreneringen, det foretas derfor forbehold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur i naturstein/ betong og ringmur av lettklinkerblokker. Små riss/sprekker er observert i overflate utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Skjevheter påvist på enkelte støttemuer. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det mangler rekkverk derfor TG3

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.
Det bør monteres rekkverk.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vannledningen opplyses av selger å være tilkoblet offentlig ledning. Selger opplyser i tillegg at boligen har tilgang til brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig innhente dokumentasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje i tre- og betongkonstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående stabbur i trekonstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

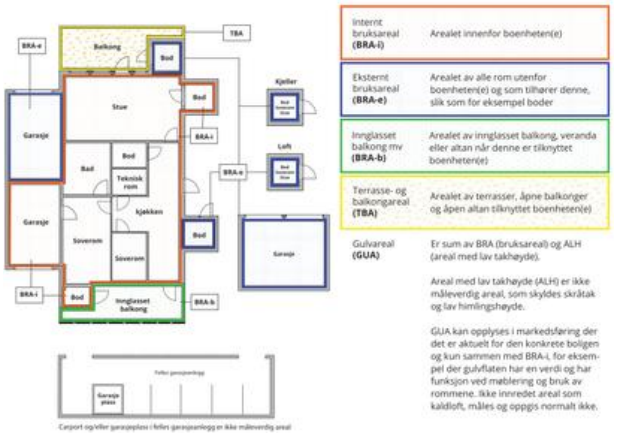
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
2. etasje	31			31	
1. etasje	120			120	44
Underetasje	41			41	
SUM	**192**				**44**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. etasje	Trapperom, 2 soverom		
1. etasje	Vindfang, gang, Mellomgang, wc, bad, soverom, spisestue, kjøkken, stue, bibliotek		
Underetasje	kjellerstue, innredet rom, bod, bad, vaskerom		

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det bemerkes at bruken av enkelte rom er endret i forhold til originale tegninger (bruksendring). Bl.a er den store boden (i dag brukes som kjellerstue og innredet rom) i kjelleren som kommer frem på originale tegninger blitt til 2 innredede rom. Tilfellet er ikke byggemeldt. Ferdigattest foreligger fra byggeår, innredningen er gjort i ettertid.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,17 meter i 2. etasje. 2,09 - 3,44 meter i 1. etasje. 1,90 - 1,96 meter i underetasje.
Underetasje og deler av stuen har en takhøyde lavere enn 2,20 meter.
Primærrom i underetasje avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1		garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1	8			8	
SUM	**8**				
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1	innredet rom		

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	186	6
Garasje	0	28
Stabbur	8	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Jan Thomassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	41	47		0	3924.4 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Kalkovnfaret 3, 1397 Nesøya

Hjemmelshaver
Thomassen Brigitte Theresia, Thomassen Jan

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig grusvei. Det er ikke lov med bilferdsel på Brønnøya.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og eget brønnvann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Delvis skrånende tomt over flere nivåer opparbeidet med støttemurer i naturstein, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere salgsoppgave		Fra 2023	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra 1983 og 1934	Gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger rundt boligen under befaringen	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Datert 30.10.2023	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Fra 1936	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Fra 2012. Rehab av deler av el- anlegg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA
Gnr 41 - Bnr 47
3203 ASKER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MD9352

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomassen, Jan	9578-5994-4-664194	2025-04-03 09:59:03
Thomassen, Brigitte T	9578-5994-4-628526	2025-04-03 09:59:02

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
3. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0115/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jan Thomassen, Brigitte Theresia Thomassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. oktober 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5382106
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rør ca 2015

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-tek

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

Når ble kontrollen utført? 2014

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

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

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

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

Beskriv: Egen brønn og offentlig tilførsel av vann

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Anticimeks kontroll i2023/24

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Anticimeks 2023/24

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? Tilstandsrapport 2023/24 Tek-Norge A/s

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0115/25

Programerklæring

Vedtatt av generalforsamlingen 07.08.1987

1. HOVEDMÅLSETTINGER:
   - Bilfritt miljø opprettholdes.
   - Brønnøyas særpreg bevares.
   - Eiendommene brukes og bebygges.

2. Arbeidet med grunnlagsmaterialet for en fremtidig reguleringsplan skjer trinnvis og med best mulig dokumentasjon.

3. Bilparkering for Brønnøya opprettholdes og videreutvikles på Nesøya.

4. Trygg helårlig personadkomst videreutvikles.

5. Eksisterende veinett opprettholdes og utbedres.

6. Motorisert trafikk på veinettet tillates ikke. Dispensasjon kan gis for tungtrafikk med traktor.

7. En fremtidig reguleringsplan bør gi plass for både helårs- og fritidsbebyggelse.

8. Bebyggelsen skal være frittliggende boenheter på en tomteregulering som tilsvarer dagens tomtestruktur, og som bevarer øyas særpreg i utbyggingsform.

9. Eksisterende fellesarealer skal søkes opprettholdes i sin nåværende form.

10. Omfang og sikring av verneverdige områder vurderes og innpasses i en fremtidig plan.

VEDTEKTER FOR BRØNNØYA VEL

Ajourført pr. 15.03.22.

§ 1

1. Brønnøya Vel ble stiftet den 7.oktober 1930.
2. Ved beslutning på generalforsamling den 3. august 1944 ble vellet delt i Vestre Brønnøya Vel og Østre Brønnøya Vel.
3. På ekstraordinær generalforsamling den 30. januar 1963 ble det besluttet å slå vellene sammen igjen til Brønnøya Vel.
4. Vellet består av alle private grunneiere og seksjonseiere på Brønnøya med tilliggende øyer. Samtlige private grunneiere plikter å være medlem i vellet. Det gamle vellets rettigheter og plikter går over til det nye vellet.

§ 2

5. Vellets formål er å ivareta medlemmenes felles interesse i den utstrekning generalforsamlingen og styret bestemmer, og vellets økonomi tillater.
6. Innenfor rammen av utparselleringsbestemmelsene for Brønnøya, kan generalforsamlingen fastsette ordensregler for øya.

§ 3

7. Ethvert medlem av vellet plikter å respektere de gjeldende vedtekter og motta valg som tillitsvalgt. Som tillitsvalgt kan også velges et medlems ektefelle/samboer, myndige barn eller svigerbarn.
8. En parselleier regnes som medlem av vellet fra det tidspunkt parsellen overtas, uansett om den er bebygget.
9. Den årlige kontingent som gjelder for regnskapsåret, fastsettes av generalforsamlingen. Kontingenten skal betales av hvert medlem innen 1. mai. Styret kan foreslå for generalforsamlingen å dele kontingentbeløpet for det aktuelle år i to like store deler med første forfall 1. mai og siste forfall 1. november. Ved for sen innbetaling gjelder vanlige regler for purregebyr og forsinkelsesrente. Hvis det foreligger flere enn to forslag om kontingentens størrelse, stemmes det først over det høyeste forslag mot samtlige lavere forslag. Får ikke det høyeste forslag flertall, stemmes det på nytt med det nest høyeste mot de lavere inntil det oppnås flertall.
10. Eier av flere parseller som støter til hverandre og er ubebygget, eller bebygget bare et bolighus, betaler en kontingent. Eier av flere parseller som er skilt fra hverandre ved regulert vei, betaler en kontingent for hver atskilt parsell. Dersom eiendommen er seksjonert (tinglyst), skal det svares kontingent for hver enkelt seksjon. Eier av flere parseller som er skilt fra hverandre ved regulert vei, betaler en kontingent for hver atskilt parsell. Eier av parseller som hver for seg er bebygget med bolighus, svarer kontingent for hver bebygget parsell. Gårdsbruket svarer en kontingent.
    Kontingenten differensieres slik at medlemmer med ubebygd eiendom betaler halv kontingent.

§ 4

11. Styret må rette seg etter vedtak fra generalforsamlingen, som er vellets høyeste myndighet.
    Styret må rette seg etter vedtak fra generalforsamlingen, som er vellets høyeste myndighet. Vellet ledes av et styre på syv medlemmer: styreleder og seks medlemmer. Lederen velges direkte av generalforsamlingen, styret for øvrig konstituerer seg selv. Alle velges for 2 år om gangen, men således at leder og to styremedlemmer velges det ene året og fire styremedlemmer det neste.
    Som tillitsvalgt kan også velges et medlems ektefelle/samboer, myndige barn eller svigerbarn.
    Ved styremedlemmers avgang i funksjonstiden, rykker varamedlemmer opp til styremedlem i den rekkefølge de er valgt frem til det tidspunkt generalforsamlingen kan velge nytt styremedlem.
12. Generalforsamlingen velger for 2 år revisor med varamedlem samt kontroll- og valgkomite med 3 medlemmer og et varamedlem.
    Ved personvalg foretas alminnelig avstemning mellom samtlige foreslåtte kandidater til hvert enkelt verv. Får ingen kandidat alminnelig flertall gjentas avstemningen mellom de to kandidater som fikk flest stemmer ved første avstemning.
    Kontroll- og valgkomiteen skal hvert år gjennomgå styreprotokollene og styrets korrespondanse og avlegge rapport for generalforsamlingen.
    Komiteen skal på den ordinære generalforsamlingen fremsette forslag til valg av nye styremedlemmer og andre tillitsvalgte som skal velges av generalforsamlingen. Instruks for kontroll- og valgkomiteen fastsettes av generalforsamlingen.
    Kontroll- og valgkomiteen skal også tre i funksjon ved ekstraordinær generalforsamling.
13. Ingen tillitsvalgt er pliktig til å fungere i mer enn 2 år, men kan etter 6 år ikke nekte å motta nytt valg.
14. Styret kan ansette forretningsfører og skal da fastsette skriftlig instruks samt lønn for denne. For forretningsføreren gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder.
15. For gyldig styrebeslutning kreves at minst 4 styremedlemmer er til stede, og at minst 3 stemmer er for forslaget..
16. Styret skal føre protokoll over sine og generalforsamlingens forhandlinger. Vellet forpliktes utad av styreleder sammen med 1 styremedlem.
17. Ved generalforsamlingens start velges referent, 2 medlemmer som stemmekontrollører og 2 medlemmer til å undertegne protokollen.

§ 5

18. Ordinær generalforsamling holdes hvert år i tiden 16. februar - 15. mars etter berammelse fra styret.
    Tidspunktet for generalforsamlingen kunngjøres minimum 4 uker før møtedato.
    Frist for innsendelse av forslag/saker som medlemmer ønsker behandlet er 1. januar. Innkallelse med dagsorden og sakspapirer skal være sendt til medlemmene minst 14 dager før møtet.
19. Eventuell ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når det finner det nødvendig, eller når minst 25 medlemmer forlanger det. Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling skal skje med minst 7 dagers frist, og skal inneholde dagsorden. Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling når styret finner det nødvendig, eller når minst 25 medlemmer forlanger det.
20. Det skal hvert år holdes et medlemsmøte i tidsrommet 1. juli - 15. august. Innkallelse med saksliste bekjentgjøres minst 4 uker i forveien, og skal sendes med saksdokumenter til hvert enkelt medlem.

§ 6

21. På den ordinære generalforsamling behandles:
    - Årsberetning
    - Regnskap, revidert pr. 31.desember
    - Budsjettforslag
    - Valg
    - Innkomne forslag

    Forslag som medlemmene ønsker behandlet, må være innkommet skriftlig til styret innen 31. desember

§7

22. På generalforsamlingen har hvert medlem 1 stemme pr. betalt kontingent. Kun den som har betalt kontingent for det løpende år har stemmerett. Et medlem kan avgi stemme ved ektefelle/samboer, myndige barn eller svigerbarn eller ved skriftlig fullmakt til annet medlem av vellet.
23. På generalforsamlingen kan ikke medlemmer avgi stemme for mer enn tre fullmakter utenom egen stemme.
24. Alle fullmakter skal godkjennes av kontroll- og valgkomiteen før første avstemning.
    (Eventuelt av egen, valgt komite av forsamlingen hvis kontroll- og valgkomiteen er svakt representert). Etter dette godkjennes ikke nye fullmakter.
    Medlemmer som av ulike årsaker forlater generalforsamlingen før møtets slutt, kan ikke overlate sine stemmesedler til andre, men skal levere stemmesedlene tilbake til kontroll- og valgkomiteen.

§ 8

25. Beslutninger på generalforsamlingen fattes med alminnelig flertall.
    Vedtektsendringer kan bare vedtas med 2/3 flertall av de fremmøtte, inklusive fullmakter. Det samme gjelder salg, avståelse eller makeskifte av vellets eiendommer og rettigheter.
    Representerer dette flertall ikke minst halvparten av vellets medlemmer, må beslutningen gjentas på en senere generalforsamling og blir da å anse som vedtatt hvis den oppnår 2/3 flertall blant de fremmøtte, inklusive fullmakter.

§ 9

26. Styret representerer vellet som grunneier og administrerer de anlegg som vellet eier eller har oppsyn med.
27. Styret kan ikke selge vellets eiendommer eller avgi noen rettigheter vedrørende eiendommer uten generalforsamlingens samtykke.

Retningslinjer for forvaltning av
midlertidig forbud mot tiltak på Brønnøya – jf. plan- og bygningslovens §13-1

Vedlikehold og andre ikke-søknadspliktige tiltak på eksisterende byggverk omfattes ikke av forbudet.

Kommunedirektøren vedtar i medhold av reglement for delegering og innstilling at følgende søknadspliktige tiltak, etter søknad om unntak og en nærmere konkret vurdering, kan unntas fra midlertidig bygge og deleforbud på Brønnøya:

1. Innvendig tiltak i eksisterende godkjente bygninger
    - Oppføring av underbygg og bruksendring til boligformål omfattes ikke.

2. Utvendige endringer av eksisterende godkjente bygninger/konstruksjoner
    - Fasadeendringer
    - vesentlige reparasjoner
    - bygningstekniske installasjoner

3. Kabler og ledningsnett der det kan dokumenteres at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturverdier, og tiltaket har vært forelagt Statsforvalter:
    - graving for legging av kabler og vann- og avløpsledninger.
    - drenering rundt godkjent bebyggelse, inkludert legging av drensledninger
    - tiltak på nettanlegg
    - riving av mindre tiltak

4. Etterhåndsgodkjenning av søknader i forbindelse med prosjektet med ulovlighetsoppfølging.

5. Etterfylling av sand etter søknad, der Statsforvalter tidligere har godkjent dette på regulerte fellesområder og friområder, gbnr. 41/173, 41/176 og 41/187. Utvidelse av strendene omfattes ikke.

6. Mindre tiltak der det kan dokumenteres at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturverdier, og tiltaket har vært forelagt Statsforvalter

7. All skjøtsel av vegetasjon skal søkes om eller meldes inn til kommunen.

-Innen **kartlagte naturtyper** kan skjøtsel kun skje i henhold til godkjent skjøtselsplan utarbeidet av biolog, hørt hos statsforvalter og godkjent av kommunen.

- Innen områder som ikke er registrert med naturtyper, men som fortsatt har **naturpreg** (ikke kultivert), sendes det inn en forespørsel med nøyaktig område og ønsket tiltak, hvor eventuelle dokumentasjonskrav vurderes nærmere av kommunen.

-Innen allerede **kultiverte områder**, kan grunneier markere på kart og kort beskrive hva som ønskes utført. Sendes på mail til postmottak og *OK-svar* skal gis innen 3 uker.

Unntatt fra søknad og meldeplikt er klipping og gjødsling av allerede opparbeidet plen og klipping av hageplanter som er innført (som ikke vokser naturlig på øya).

Asker, 14.03.2025

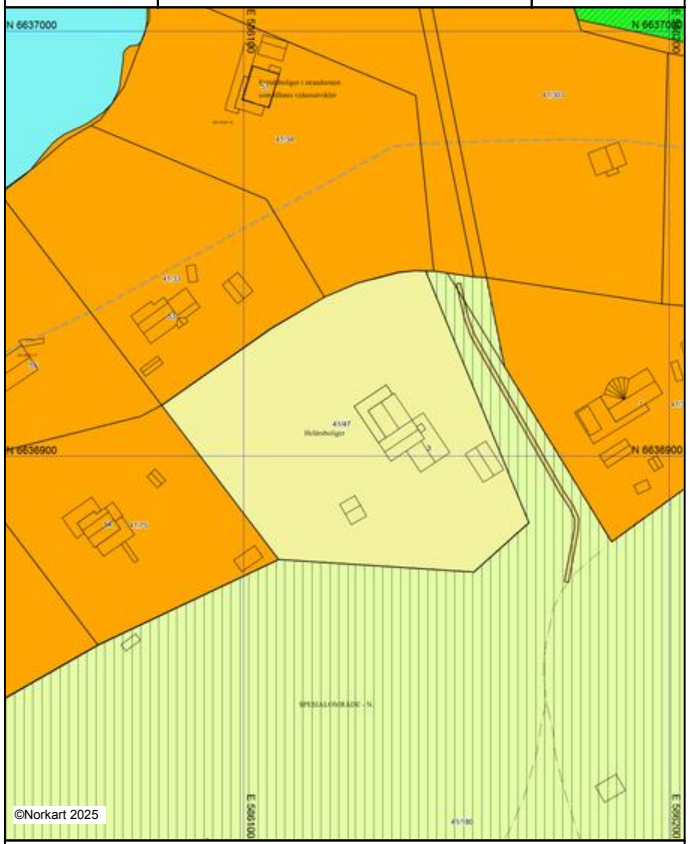
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/47
Adresse: Kalkovnfaret 3
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for fritidsbebyggelse
- Annet landbruksområde
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Strandlinje sjø
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift plantilbehør

Faktaark Askerkart - Bygninger

Kulturminner Asker kommune

ID
1175

Navn: BOLIG, KALKOVNFARET 3, BRØNNØYA
Bruksnavn: -

Kategori: Bygninger
Kulturminnetype: Bygning fra før 1950 - verneverdi ikke vurdert
Kulturminneart: Bolig

SEFRAK ID: 0
BygningsID: 6746837
Askeladden ID: 0
Gnr/Bnr: 41/ 47
Adresse: KALKOVNFARET

Datering SEFRAK: 192
Eksakt datering: 1935
Registreringsprosjekt: Registrering av bygninger fra før 1950 i gamle Asker, 2012-2017

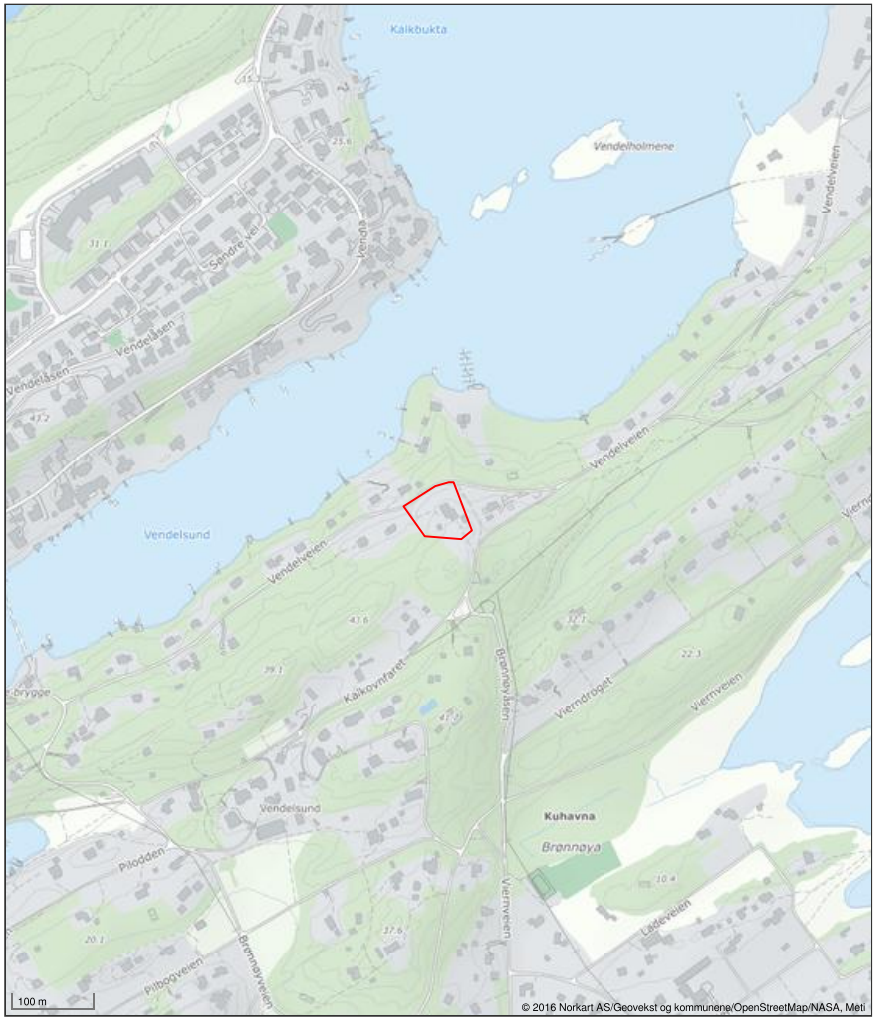
Samlet verneverdi: -

Beskrivelse
Oppført for Olga Eriksen / hr. disp. Arne Eriksen i 1935.

Gå til Asker kommunes nettsider for mer generell informasjon
Kulturminner og bevaring

Utskriftsdato: 04.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 41/47//



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.

Journal nr. 544/34

Ferdig-attest.

Herved bevidnes at det for Frk Olga Eriksen

anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. 41 br. nr. 47 parcel nr. 318 av Bjørnveien

, nemlig:

Våningshus av tre i 1½ etg med utbygg i 1 etasje og ildfast tekning

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

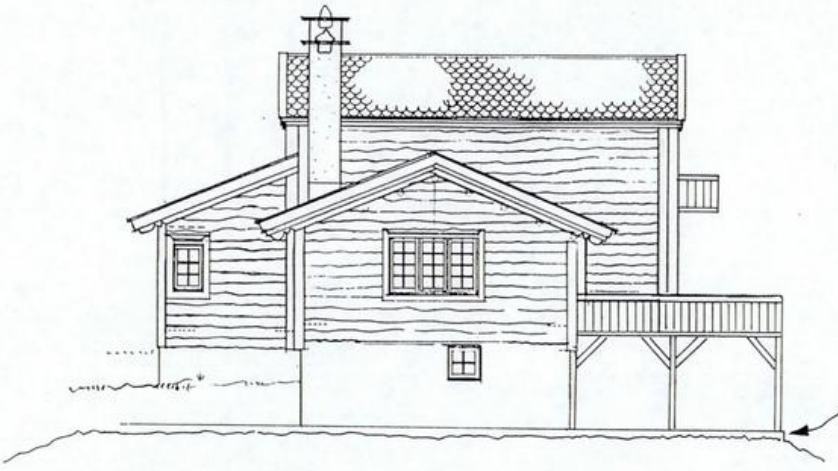
Gebyr kr. er betalt

den 27/1 - 36

Arvid Wallenberg.

Chm.

Nr. 2253.
Forlagt av GEM & GYLDENDAL N.K. Oslo
Enerett 1932.



1. Fasade-endring A
Påbygg av brannbalkong

Kirsten Brun Lilleby og Tormod Lilleby
Skogfaret 3 - Brønnøya

GL. TERRENG

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk.: 15 JAN. 1998
Arkiv: 41/47

2. Fasade-endring B
Utvidelse av veranda

5.0

Kirsten Brun Lilleby og Tormod Lilleby
Skogfaret 3 - Brønnøya

~ GNR. 41/BNR. 47, BRØNNØYA - ASKER

KIRSTEN & TORMOD LILLEBY

~ FASADE NORDVEST ~ MÅL 1:100



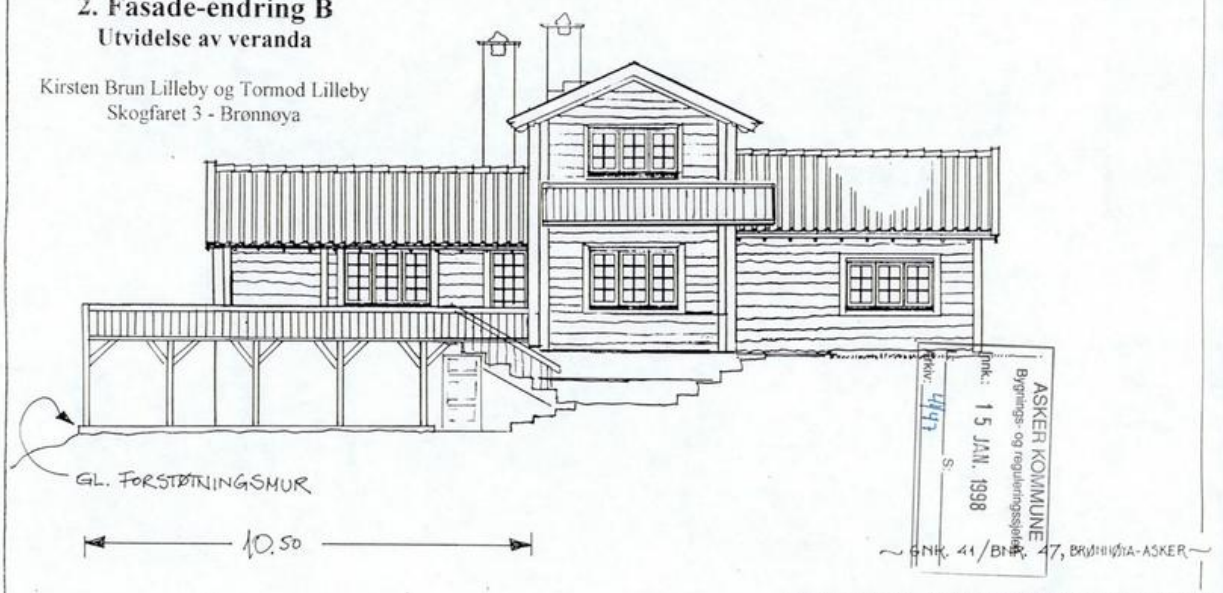
1. Fasade-endring A
Påbygg av brannbalkong

Kirsten Brun Lilleby og Tormod Lilleby
Skogfaret 3 - Brønnøya

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk.: 15 JAN. 1998
Arkiv: 41/47

2. Fasade-endring B
Utvidelse av veranda

Kirsten Brun Lilleby og Tormod Lilleby
Skogfaret 3 - Brønnøya



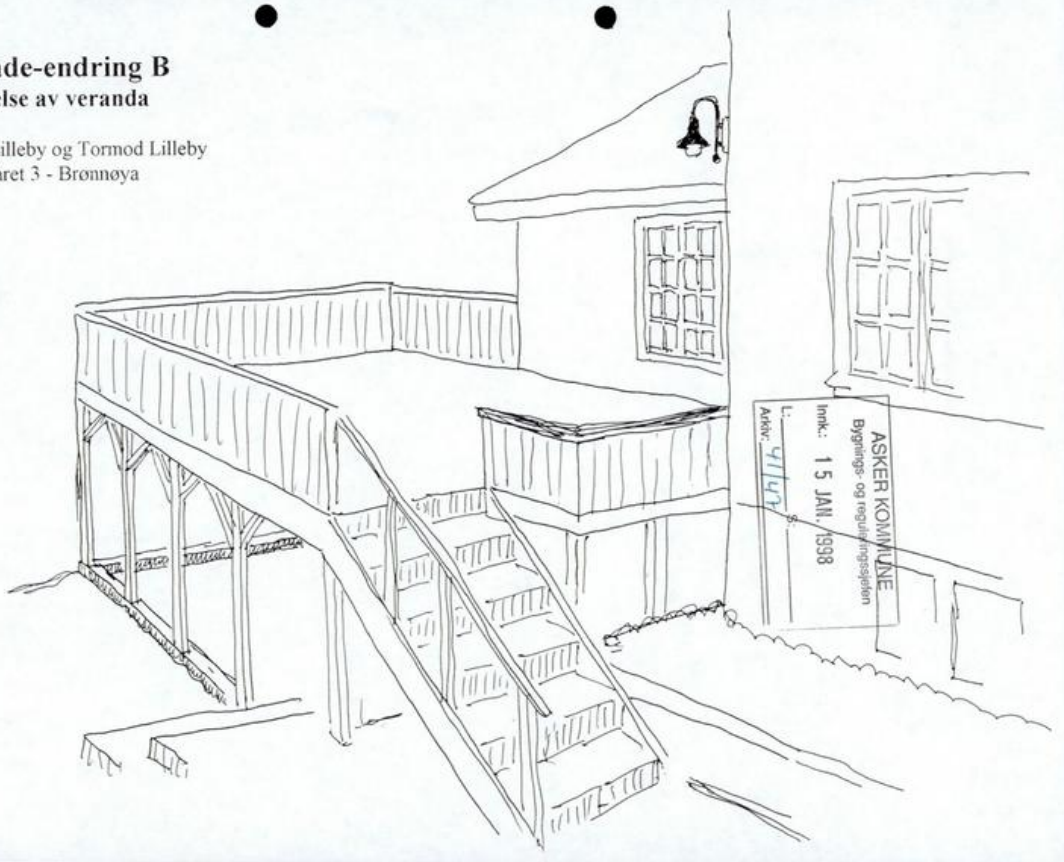
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 15 JAN. 1998
Arkiv: 4141 S:

~ GNR. 41/BNR. 47, BRØNNØYA-ASKER ~

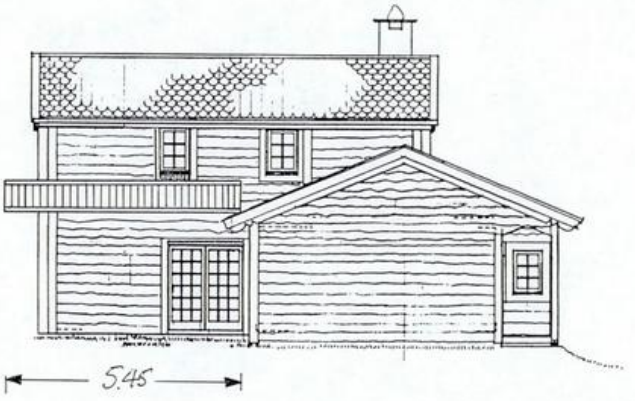
KIRSTEN & TORMOD LILLEBY
~ FASADE SØRVEST ~ MÅL 1:100

2. Fasade-endring B
Utvidelse av veranda

Kirsten Brun Lilleby og Tormod Lilleby
Skogfaret 3 - Brønnøya



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 15 JAN. 1998
Arkiv: 4141 S:



FASADE SØRØST

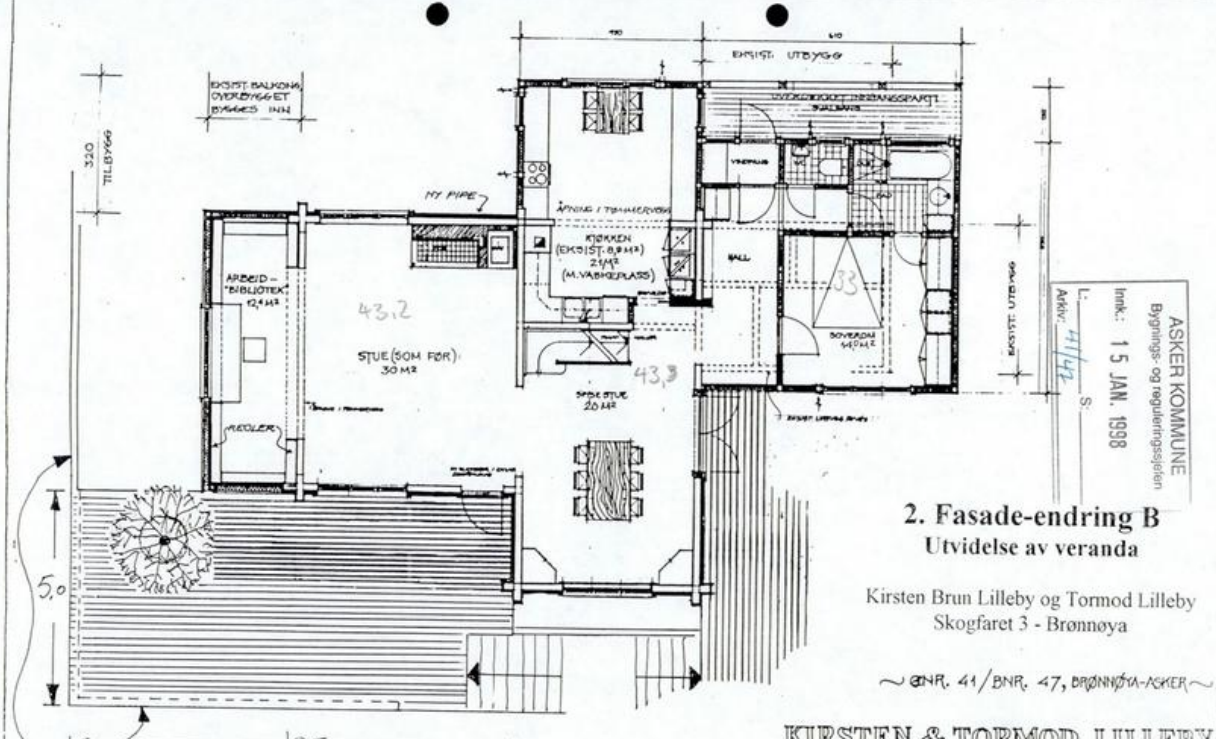
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 15 JAN. 1998
L:
Arkiv: 41/47 S:

1. Fasade-endring A
Påbygg av brannbalkong

Kirsten Brun Lilleby og Tormod Lilleby
Skogfaret 3 - Brønnøya

~ GNR. 41/BNR. 47, BRØNNØYA-ASKER ~

KIRSTEN & TORMOD LILLEBY
~ FASADE SØRØST ~ MÅL 1:100



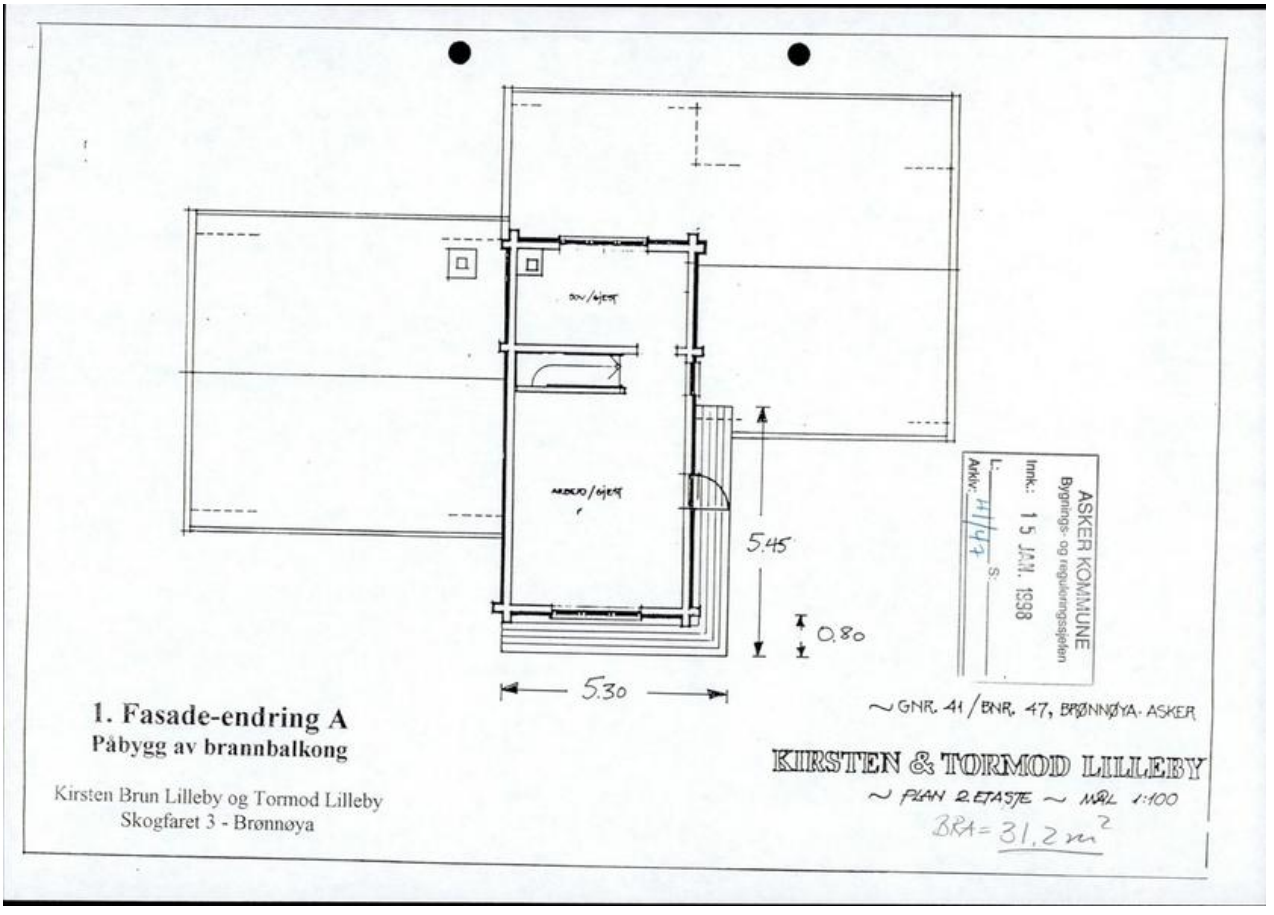
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 15 JAN. 1998
L:
Arkiv: 41/47 S:

2. Fasade-endring B
Utvidelse av veranda

Kirsten Brun Lilleby og Tormod Lilleby
Skogfaret 3 - Brønnøya

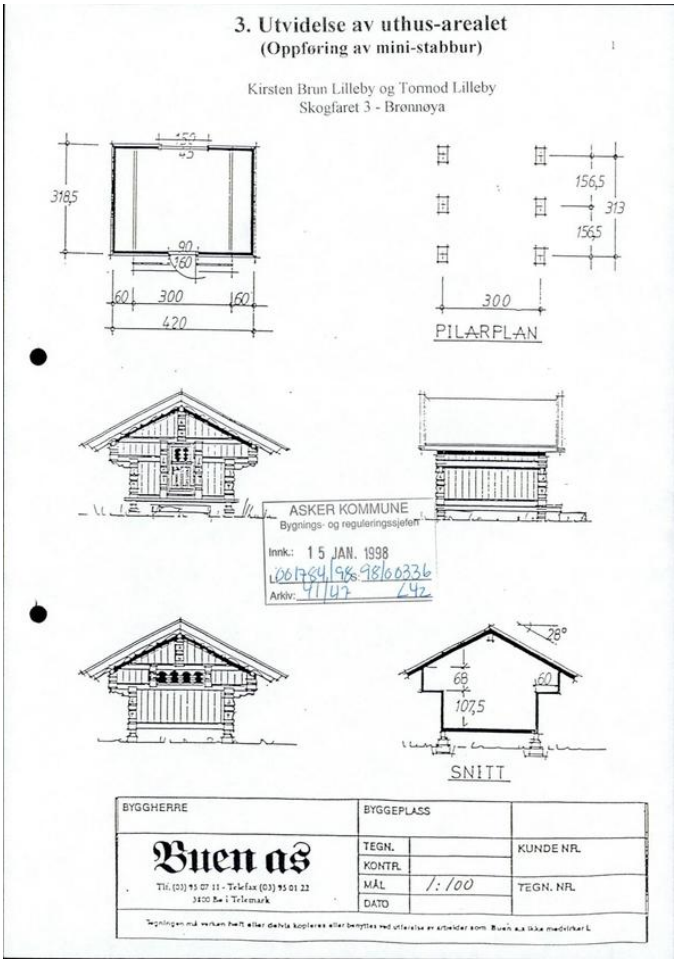
~ GNR. 41/BNR. 47, BRØNNØYA-ASKER ~

KIRSTEN & TORMOD LILLEBY
~ PLAN 1. ETASJE ~ MÅL 1:100
BRA = 119.5 m²



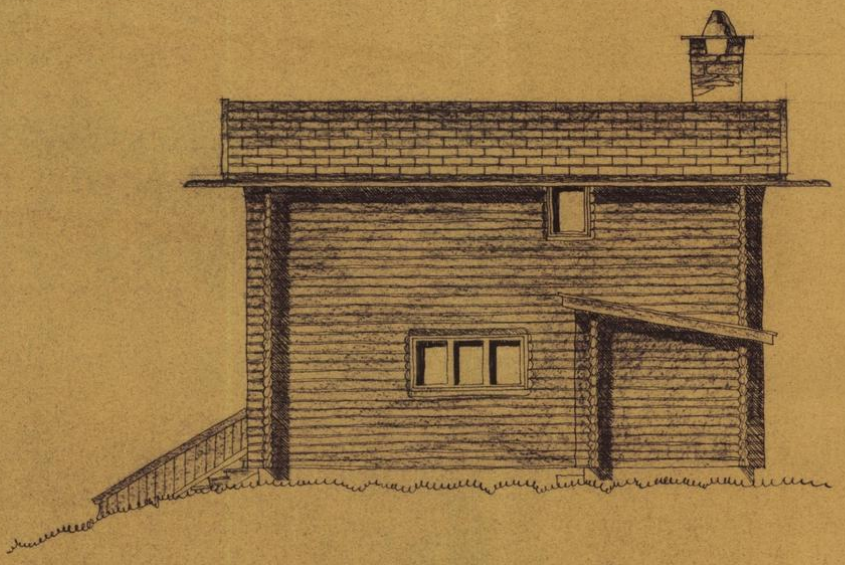
1. Fasade-endring A
Påbygg av brannbalkong

Kirsten Brun Lilleby og Tormod Lilleby
Skogfaret 3 - Brønnøya



ASKER BYGNINGSRAAD 544/34

Sommerhus på Brönöen for hr. disponent Arne Eriksen.

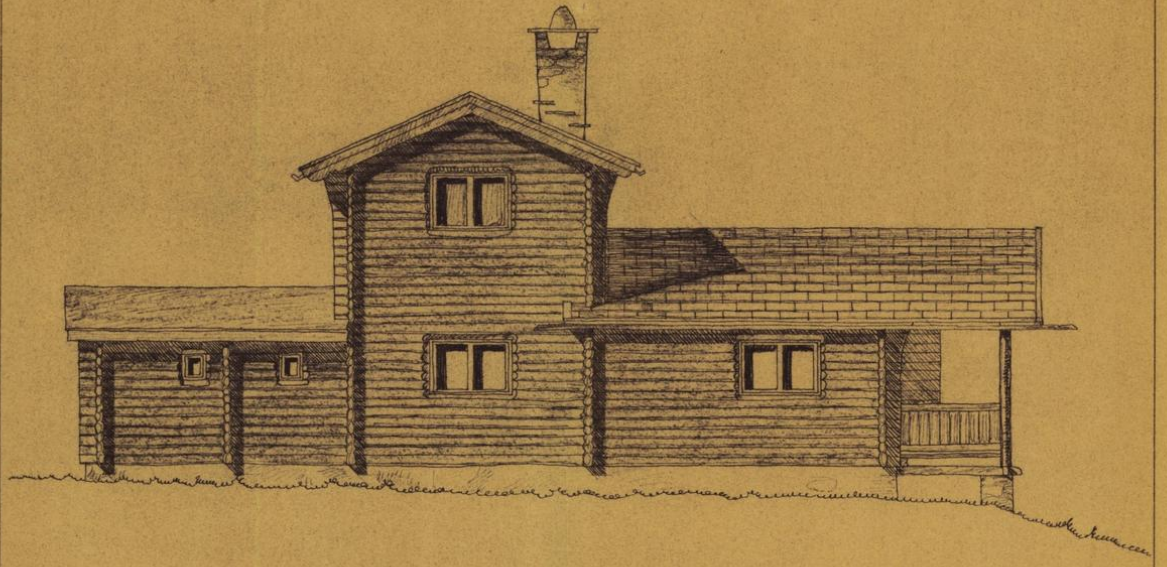


Fasade mot syd Skala 1:50

Oslo 1ste mai 1934

ASKER BYGNINGSRAAD 544/34

Sommerhus på Brönöen for hr. disponent Arne Eriksen.

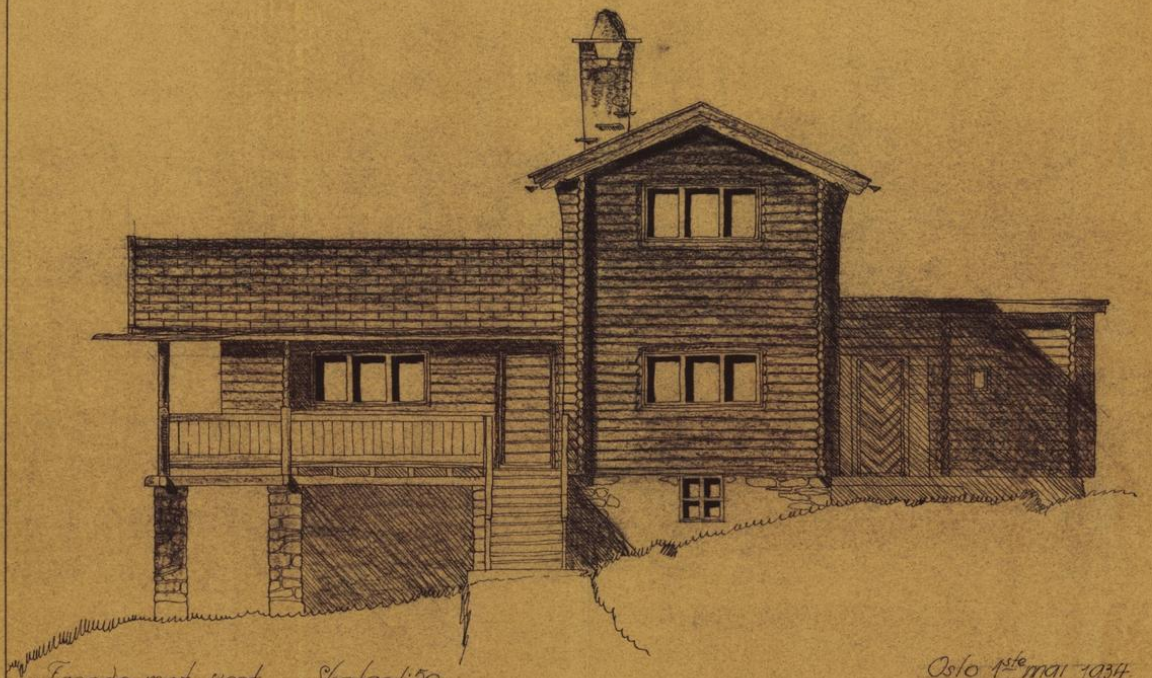


Fasade mot øst. Skala = 1:50.

Oslo 1ste mai 1934

Sommerhus på Brönöen for hr. disponent Arne Eriksen.

ASKER BYGNINGSRAAD 544/34

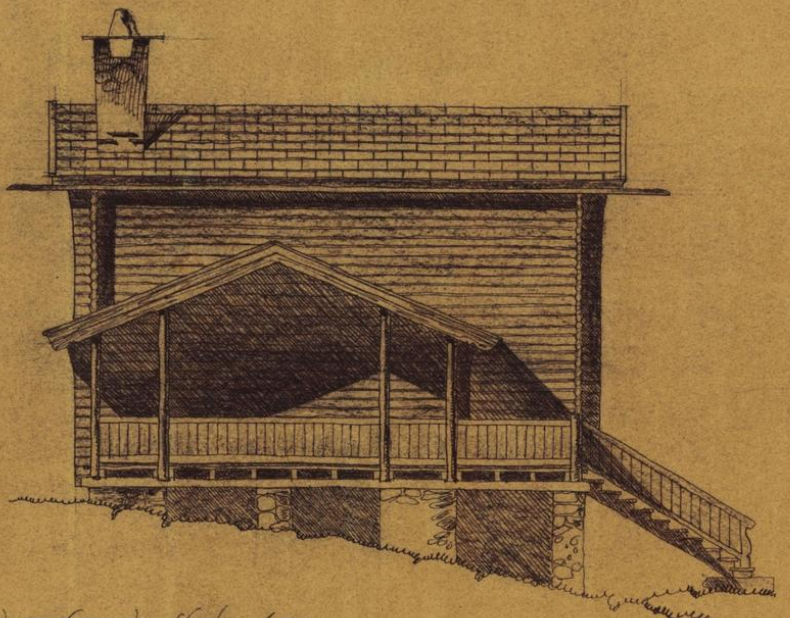


Fasade mot vest. Skala = 1:50

Oslo 1ste mai 1934

Sommerhus på Brönöen for hr. disponent Arne Eriksen.

ASKER BYGNINGSRAAD 544/34

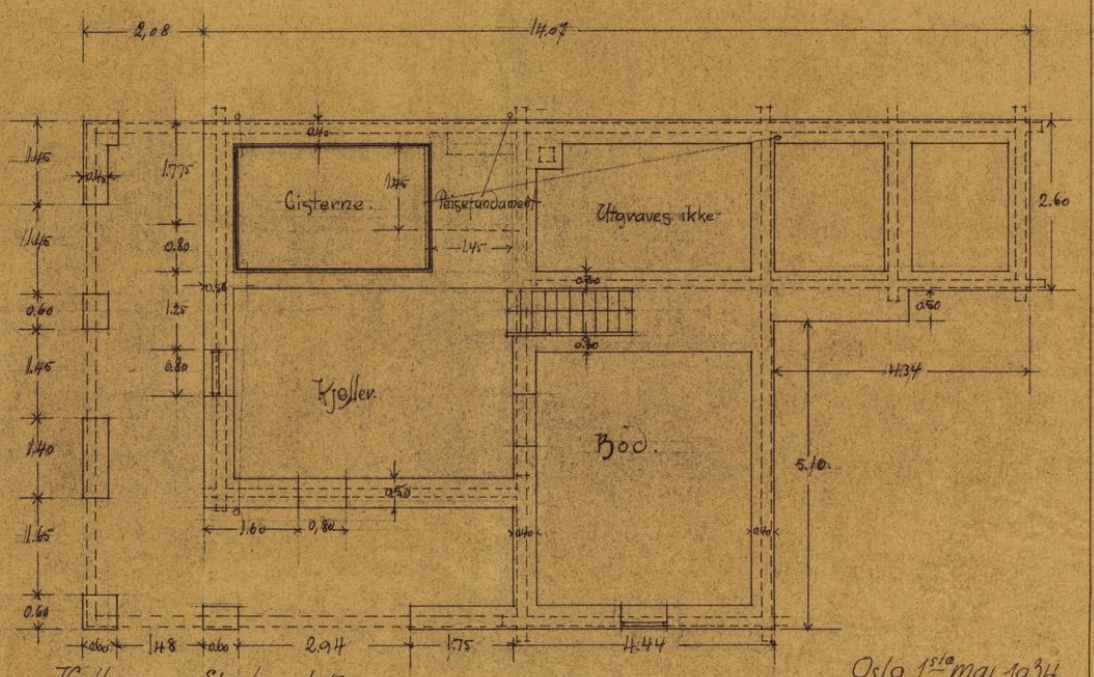


Fasade mot nord. Skala = 1:50

Oslo 1ste mai 1934

ASKER BYGNINGSRAAD 544/34

Sommerhus på Brönöen for hr disponent Arne Eriksen.

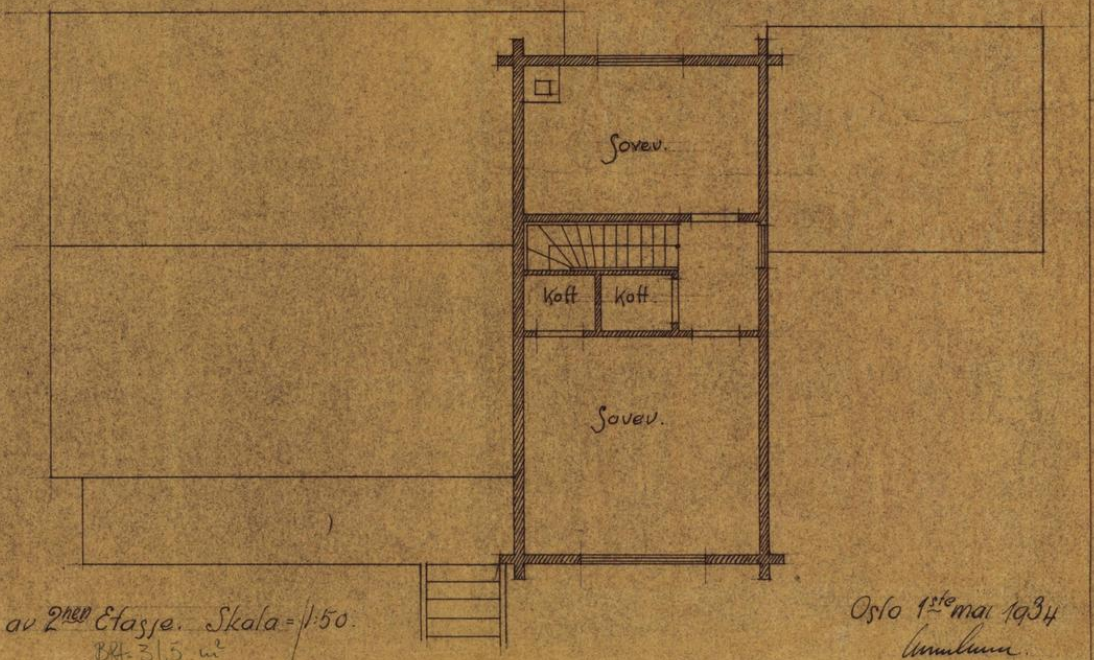


Plan av Kjelleren. Skala = 1:50

Oslo 1ste mai 1934

ASKER BYGNINGSRAAD 547/34

Sommerhus på Brönöen for hr disponent Arne Eriksen.



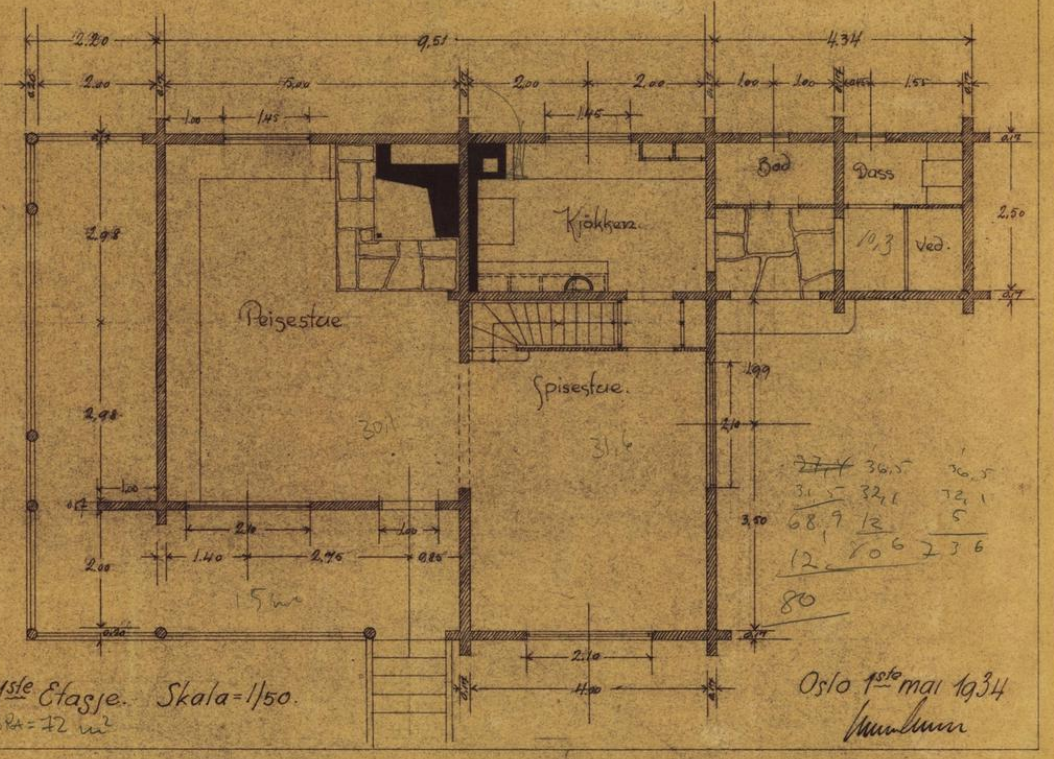
Plan av 2nden Etasje. Skala = 1:50.

BRA = 31.5 m²

Oslo 1ste mai 1934

ASKER BYGNINGSRAAD 544/34

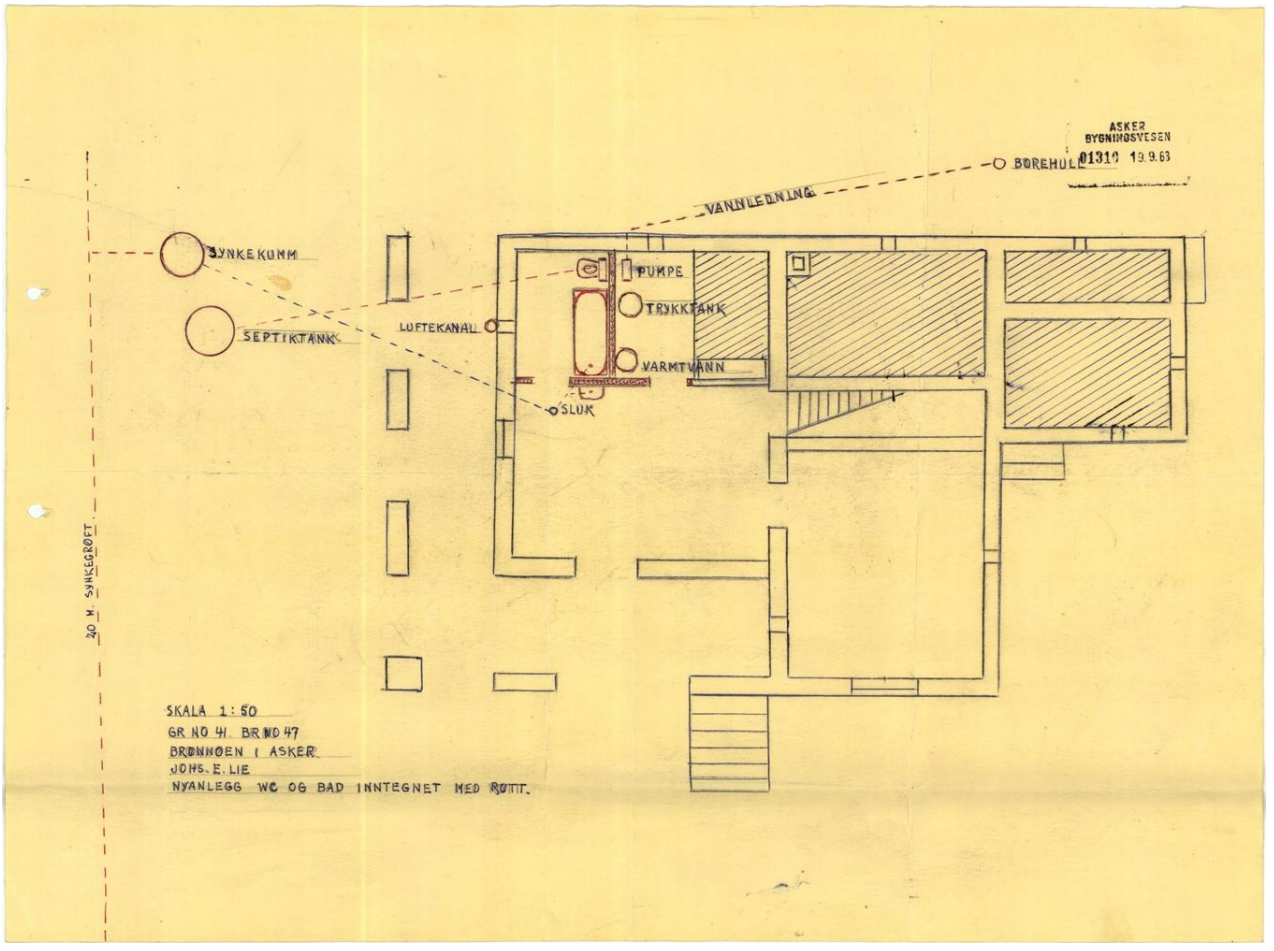
Sommerhus på Brønøen for hr. disponent Arne Eriksen.



Plan av 1ste Etasje. Skala = 1/50.
BRA = 72 m²

Oslo 1ste mai 1934

ASKER
BYGNINGSVESEN
01310 19.9.63



SKALA 1:50
GR NO 41 BR NO 47
BRØNNØEN I ASKER
JOHS. E. LIE
NYANLEGG WC OG BAD INNTEGNET MED RØTT.

Asker kommune

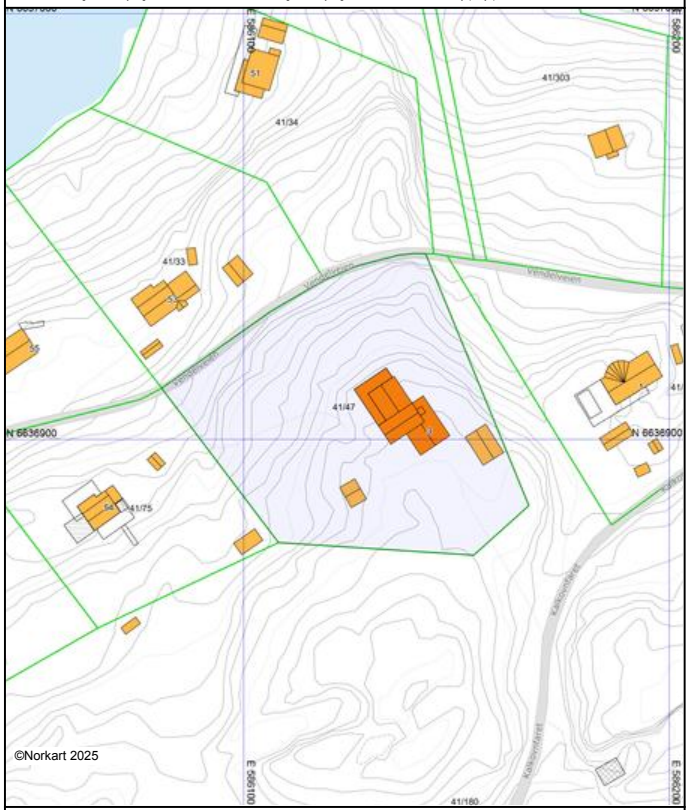
Grunnkart

Eiendom: 41/47
Adresse: Kalkovnfaret 3
Dato: 04.03.2025
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



©Norkart 2025

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

Asker kommune

Ledningskart

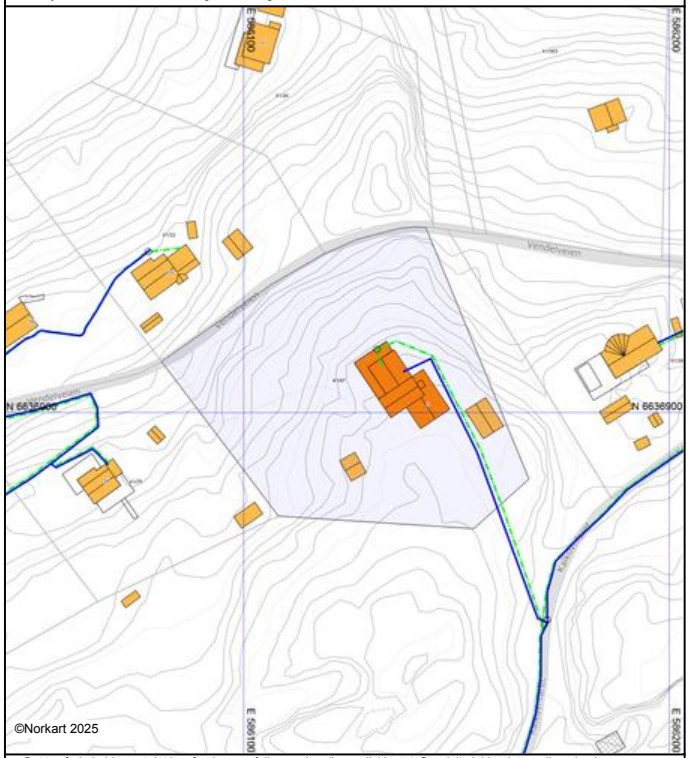
Eiendom: 41/47
Adresse: Kalkovnfaret 3
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

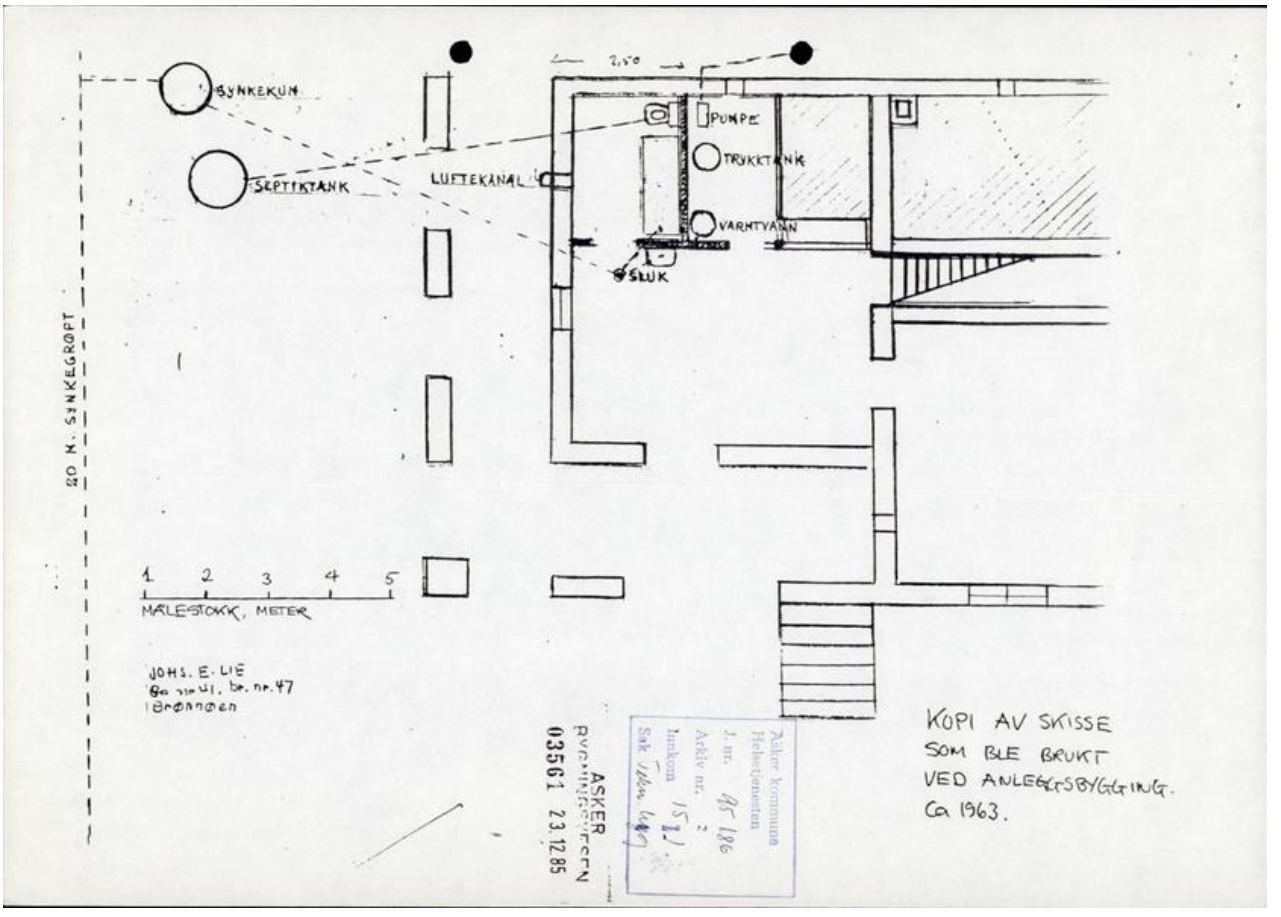
UTM-32

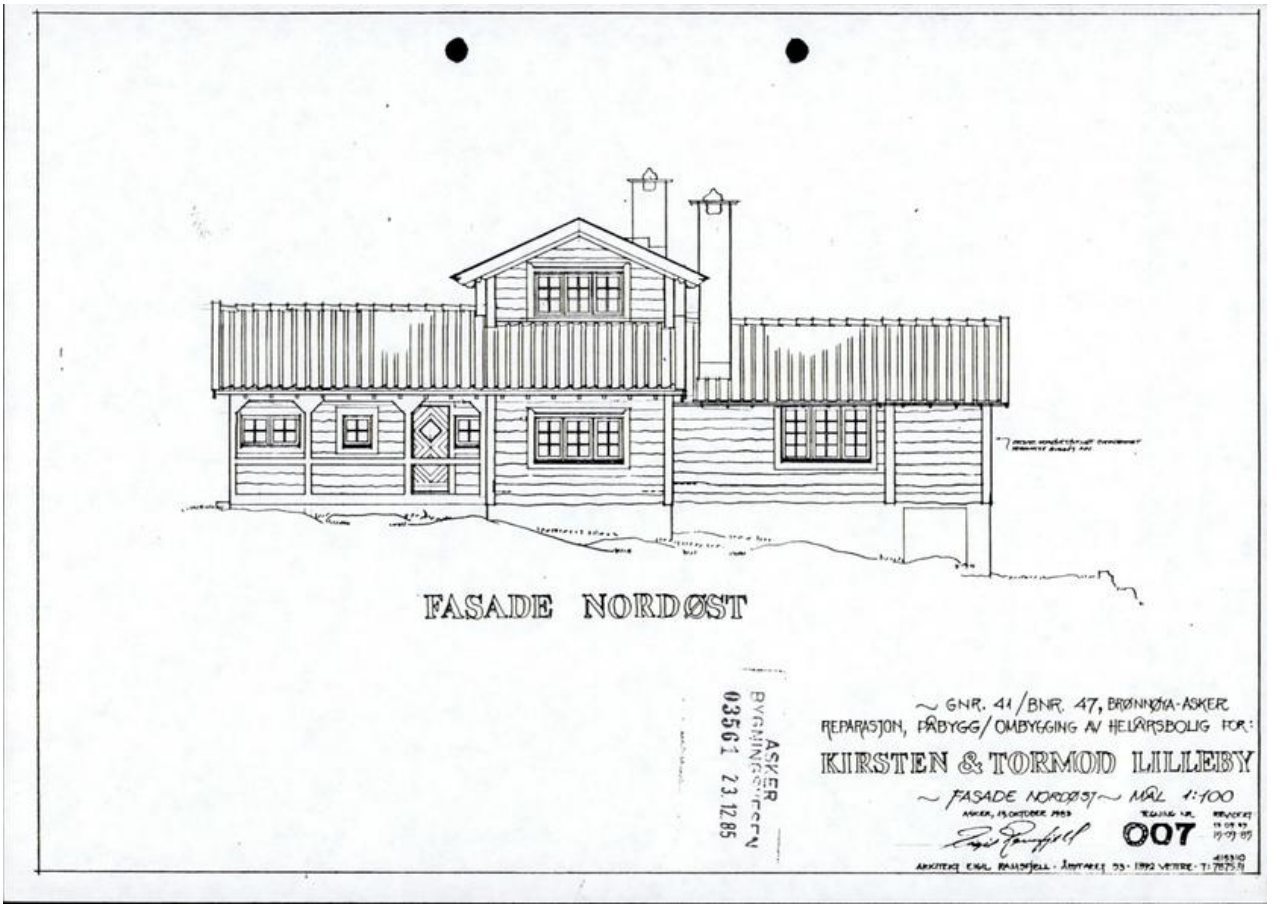
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

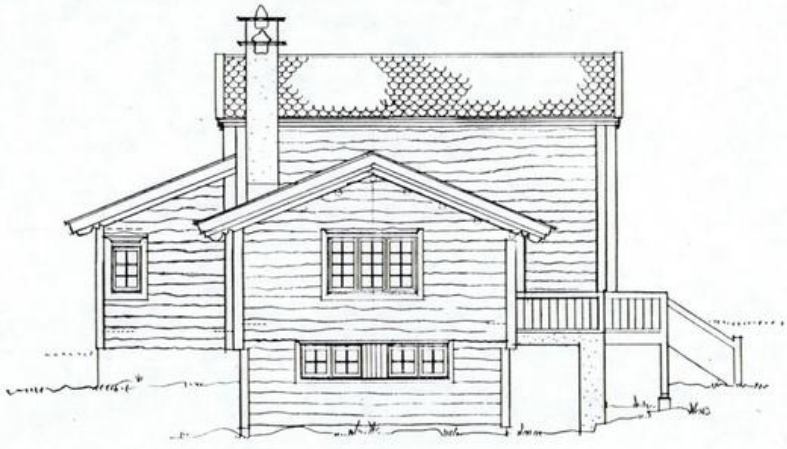
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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


SINKEKUM
SEPTIKTANK
LUFTEKANAL
PUMPE
TRYKKTANK
VARMTVANN
SLUK
2,50
20 M. SINKEGRØFT
1 2 3 4 5
MÅLESTOKK, METER
JOHS. E. LIE
Gnr. 41 bnr. 47
i Brønnøen
ASKER BYGNINGSTILSYN
03561 23.12.85
Asker kommune
Helsetjenesten
J.nr. 85/186
Arkiv nr.
Innkom 15.11.
Sak tilbake
KOPI AV SKISSE
SOM BLE BRUKT
VED ANLEGGSBYGGING.
CA 1963.

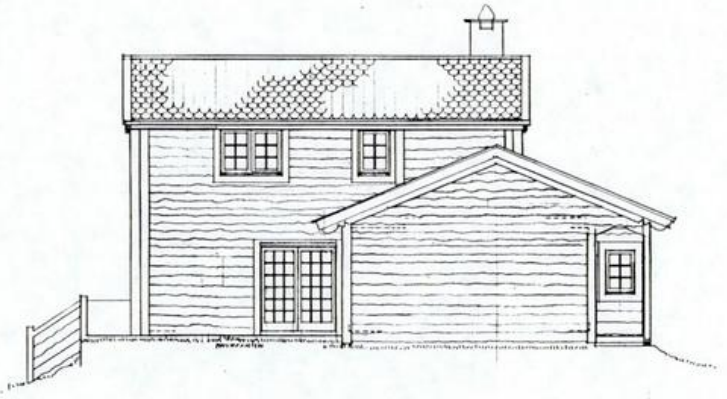

FASADE NORDØST
ASKER BYGNINGSTILSYN
03561 23.12.85
~ GNR. 41/BNR. 47, BRØNNØYA-ASKER
REPARASJON, PÅBYGG/OMBYGGING AV HELÅRSBOLIG FOR:
KIRSTEN & TORMOD LILLEBY
~ FASADE NORDØST ~ MÅL 1:100
007



FASADE NORDVEST

ASKER BYGNINGSRÅDSEN 03561 23.12.85

~ GNR. 41/BNR. 47, BRØNNØYA - ASKER
REPARASJON, PÅBYGG / OMBYGGING AV HELÅRSBOLIG FOR:
KIRSTEN & TORMOD LILLEBY
~ FASADE NORDVEST ~ MÅL 1:100
ASKER, 15. OKTOBER 1985
008
ARKITEKT EGIL RAMSFJELL · BØYGRAET 85 · 1392 VETTRE · T: 786758



FASADE SØRØST

ASKER BYGNINGSRÅDSEN 03561 23.12.85

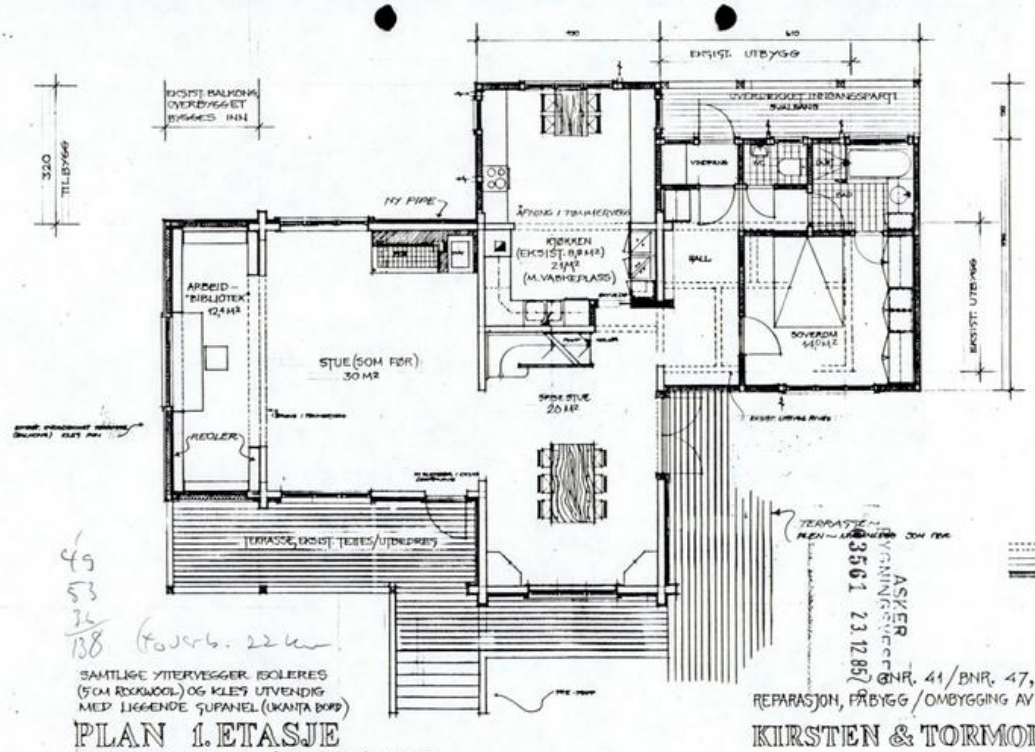
~ GNR. 41/BNR. 47, BRØNNØYA - ASKER ~
REPARASJON, PÅBYGG / OMBYGGING AV HELÅRSBOLIG FOR:
KIRSTEN & TORMOD LILLEBY
~ FASADE SØRØST ~ MÅL 1:100
ASKER, 5. JULI 1985
006
ARKITEKT EGIL RAMSFJELL · BØYGRAET 85 · 1392 VETTRE · T: 786758



FASADE SØRVEST

ASKER BYGNINGSVESEN 03561 23.12.85

~ GNR. 41/BNR. 47, BRØNNØYA-ASKER ~
REPARASJON, PÅBYGG/OMBYGGING AV HELÅRSBOLIG FOR:
KIRSTEN & TORMOD LILLEBY
~ FASADE SØRVEST ~ MÅL 1:100
ASKER, 5 JULI 1985
TEGN NR 005 REVIDERT 15.07.85
415310
ARKITEKT EIGIL RAMSFJELL · ÅSVEIEN 55 · 1392 VETTRE · T: 787551

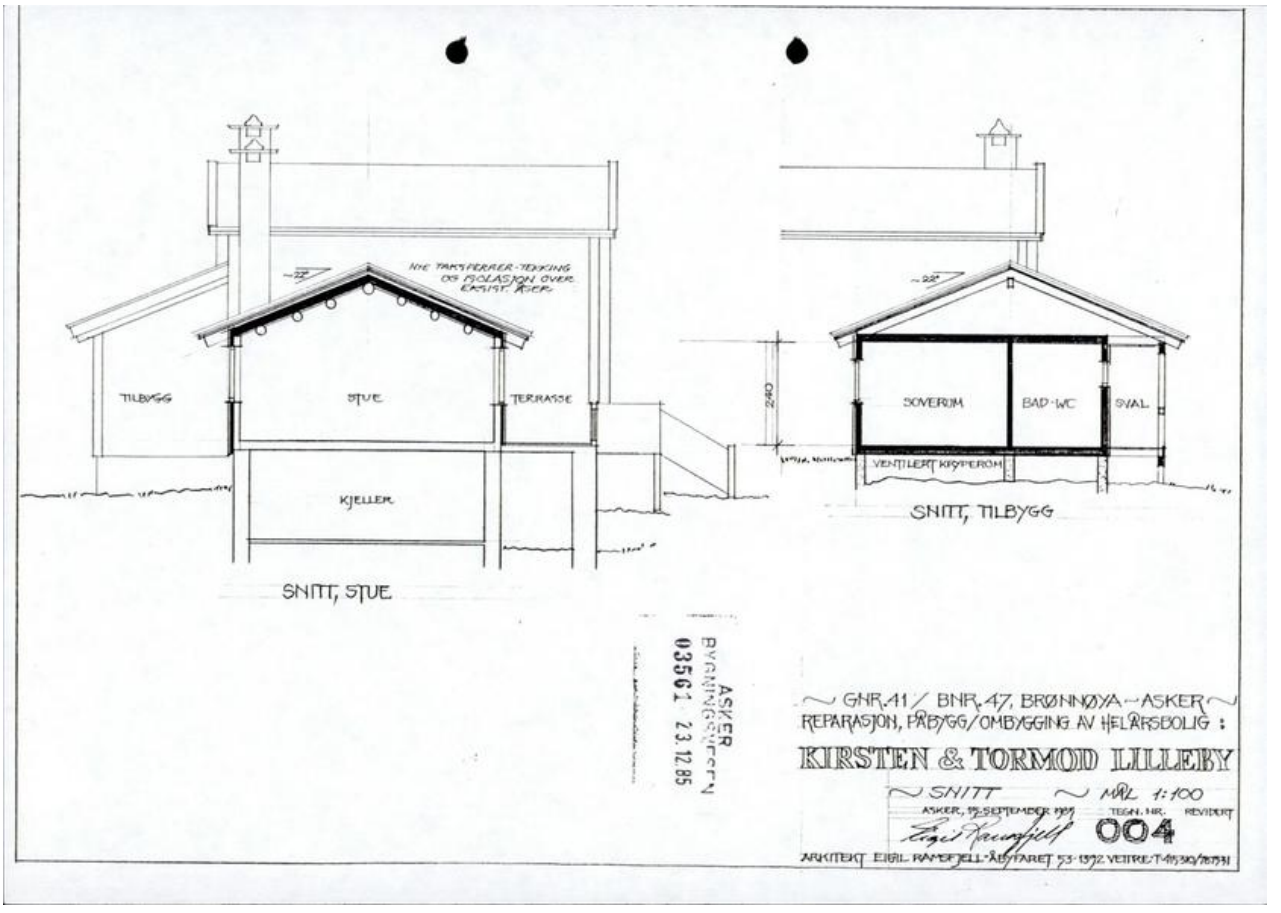


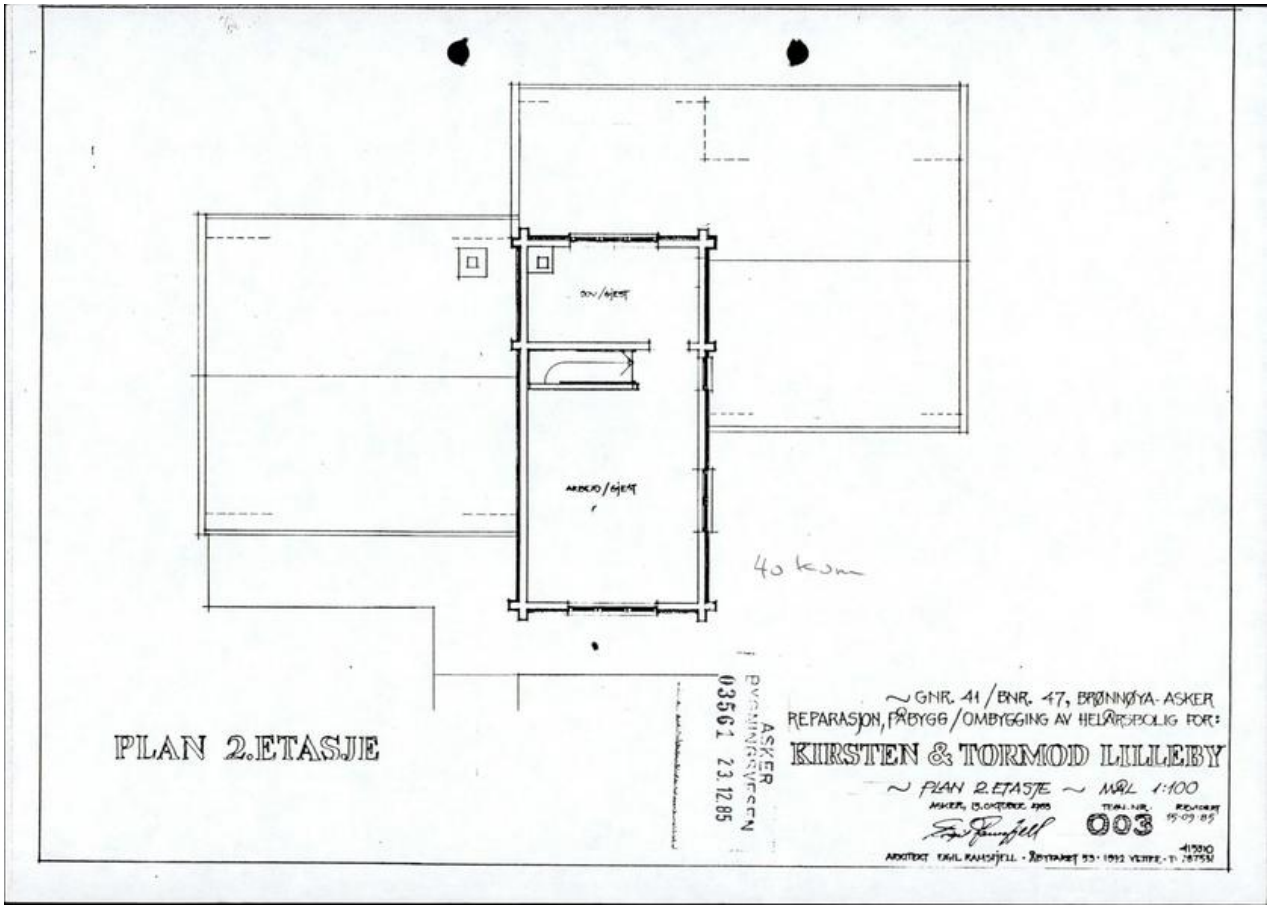
PLAN 1. ETASJE

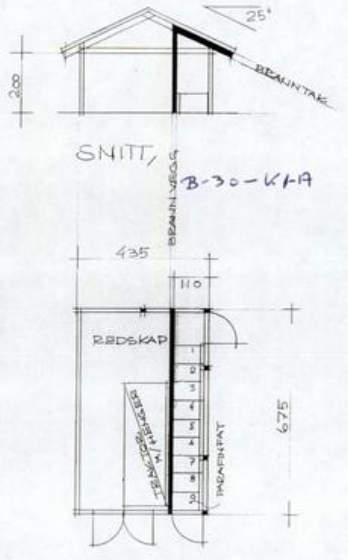
EKSISTERENDE GRUNNFLATE: (INKL. TERRASSE): 116,7 M²
NY GRUNNFLATE (INKL. TERR.): 197 M²
BRUTTO GULVFLATE: (EKSIST.): 83,5 M²
" (NY) 130,3 M²

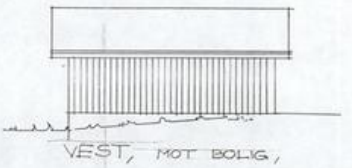
ASKER BYGNINGSVESEN 03561 23.12.85

~ GNR. 41/BNR. 47, BRØNNØYA-ASKER ~
REPARASJON, PÅBYGG/OMBYGGING AV HELÅRSBOLIG FOR:
KIRSTEN & TORMOD LILLEBY
~ PLAN 1. ETASJE ~ MÅL 1:100
ASKER, 5 JULI 1985
TEGN NR 002 REVIDERT: 15.07.85
415310
ARKITEKT EIGIL RAMSFJELL · ÅSVEIEN 55 · 1392 VETTRE · T: 787551

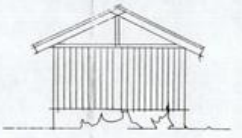

NYE TAKSPERRER TEKKING OG ISOLASJON OVER EKSIST. ÅSER
TILBYGG
STUE
TERRASSE
KJELLER
SOVEROM
BAD-WC
SVALE
VENTILERT KRYPEROM
SNITT, STUE
SNITT, TILBYGG
ASKER BYGNINGSVESEN 03561 23.12.85
~ GNR. 41 / BNR. 47, BRØNNØYA ~ ASKER ~
REPARASJON, PÅBYGG/OMBYGGING AV HELÅRSBOLIG :
KIRSTEN & TORMOD LILLEBY
~ SNITT ~ MÅL 1:100
ASKER, 15. SEPTEMBER 1985
TEGN. NR. 004
REVIDERT
ARKITEKT EIBIL RAMSFJELL · ÅSTVEITVEIEN 53 · 1372 VETTRE · T. 787531

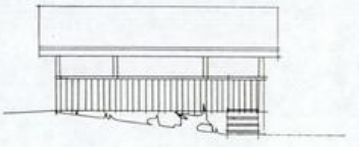

SOV/KJØKK
MØBLERT/KJØKK
40 kvm
PLAN 2.ETASJE
ASKER BYGNINGSVESEN 03561 23.12.85
~ GNR. 41 / BNR. 47, BRØNNØYA · ASKER
REPARASJON, PÅBYGG / OMBYGGING AV HELÅRSBOLIG FOR:
KIRSTEN & TORMOD LILLEBY
~ PLAN 2. ETASJE ~ MÅL 1:100
ASKER, 15. OKTOBER 1985
TEGN. NR. 003
REVIDERT 15.09.85
ARKITEKT EIBIL RAMSFJELL · ÅSTVEITVEIEN 53 · 1372 VETTRE · T. 787531











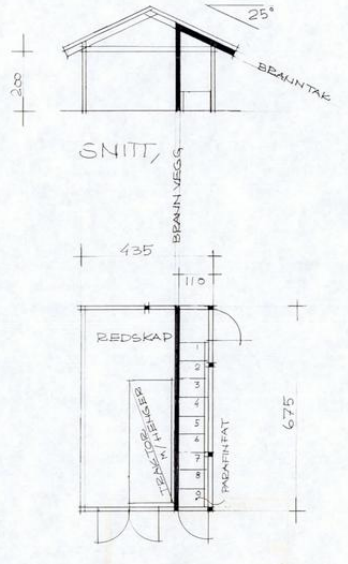
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 16.06.92
I: 9213415 S: 9201239
A.nr. 41/47 L40

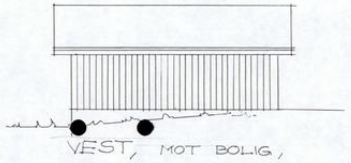
GNR. 41 BNR. 47 SKOGFARET 3 BRØNNØYA

△RETTELSER ▷SIGN.
DATO
MÅL 1/100
▽TEGN. NR.

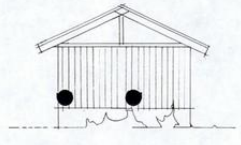
UTHUS

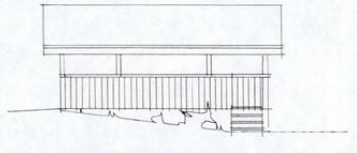
sivilarkitekt Brit Landmark Gesellsvingen 42 1349 Rykkinn t. 13 28 87











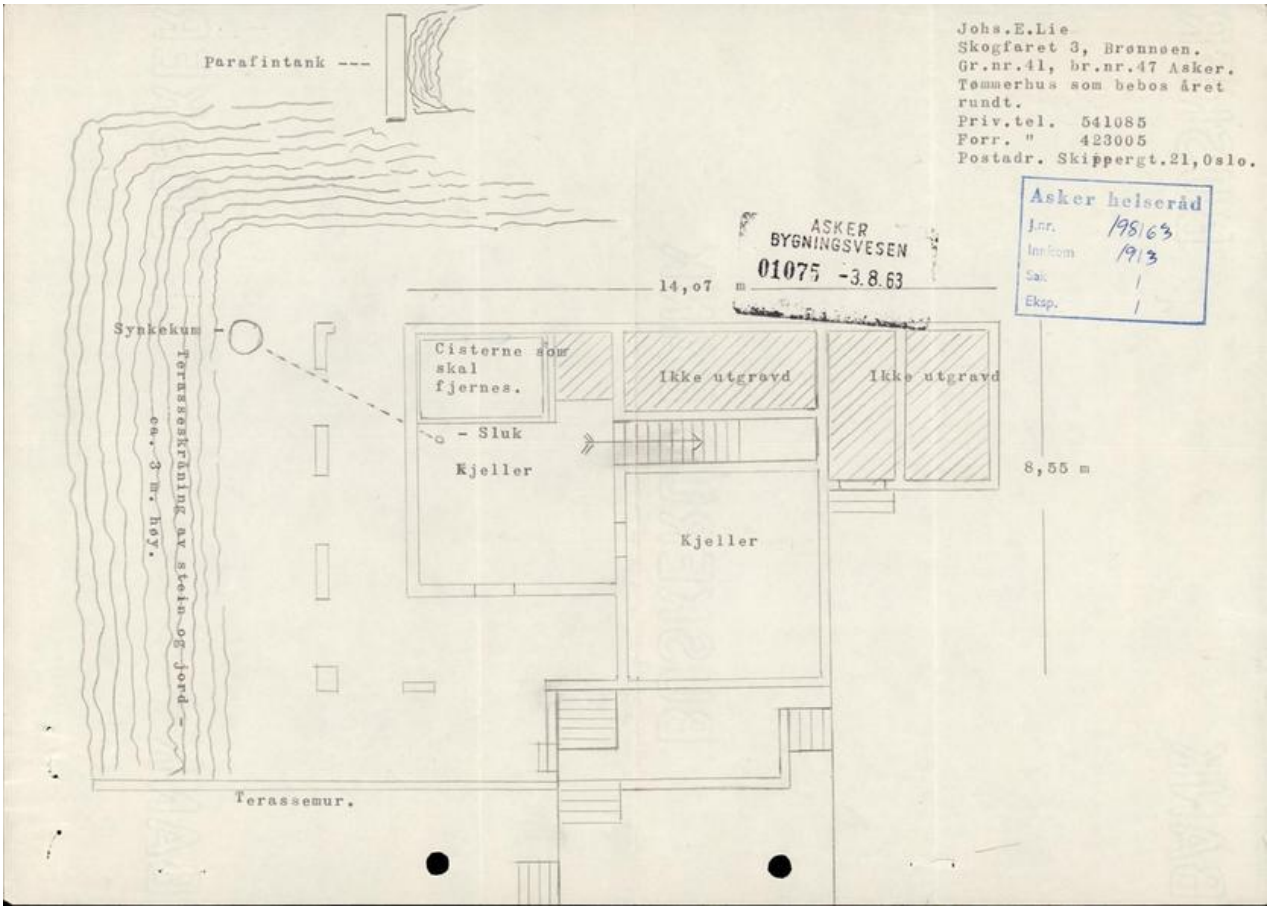
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 02.04.92
I: 9207362 S: 9201239
A.nr. 41/47 L42

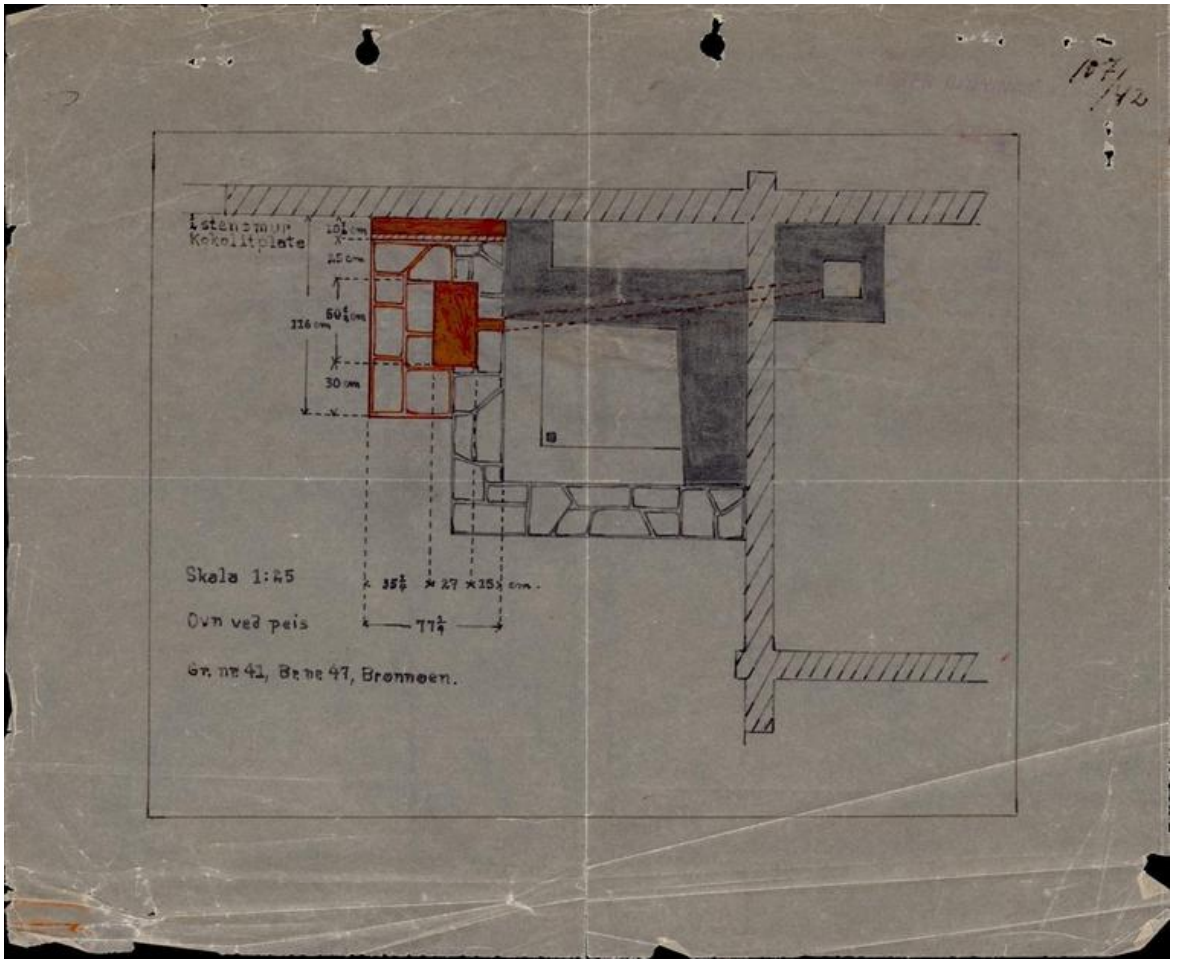
GNR. 41 BNR. 47 SKOGFARET 3 BRØNNØYA

△RETTELSER ▷SIGN.
DATO
MÅL 1/100
▽TEGN. NR.

UTHUS

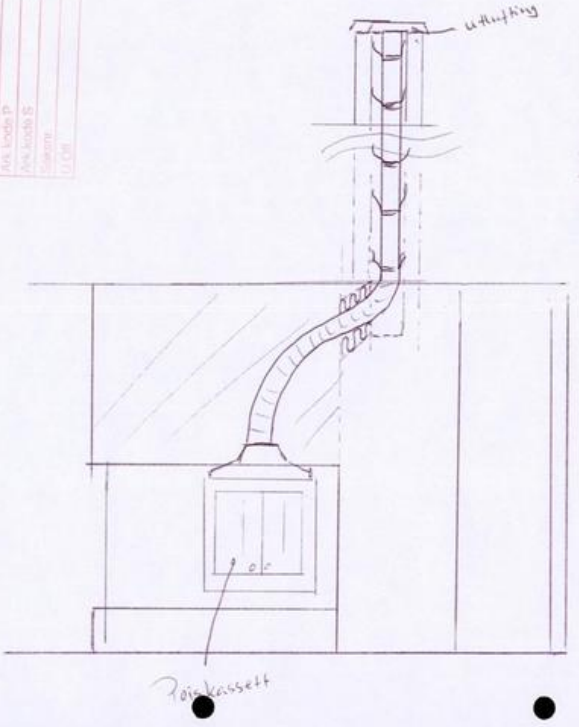
sivilarkitekt Brit Landmark Gesellsvingen 42 1349 Rykkinn t. 13 28 87


Parafintank ---
Johs.E.Lie
Skogfaret 3, Brønnøen.
Gr.nr.41, br.nr.47 Asker.
Tømmerhus som bebos året rundt.
Priv.tel. 541085
Forr. " 423005
Postadr. Skippergt.21,Oslo.
Asker helseråd
J.nr. 198/63
Innkom 19/3
Sak 1
Eksp. 1
ASKER
BYGNINGSVESEN
01075 -3.8.63
14,07 m
Synkekum
Terrasseskråning av stein og jord - ca. 3 m. høy.
Cisterne som skal fjernes.
Ikke utgravd
Ikke utgravd
- Sluk
Kjeller
Kjeller
8,55 m
Terassemur.


1071/142
Kokolitplate
Skala 1:25
Ovn ved peis
Gr. nr 41, Br.nr 47, Brønnøen.

E-2

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTRT
Løpenr.
0 8 NOV 2006
Avd. Lnds.fr.
Arv. konto S.
Saksnr.
U.off.



Fleksibel stålforing
Avstandsholdere sørger for luftrom mellom foring og innerløp på skorstein

Skisse
Peis skogtaret 3
1398 Nesoya

24/10-06

Utskriftsdato: 04.03.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 924 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 924 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 3 924 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #5Brønnøya-s. plan **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022099C
Navn	Brønnøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.06.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/189/99C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 924 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Bhb

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202503
Navn	Områderegulering for Brønnøya og omkringliggende småøyer, gbnr. 41/1-466
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

99c
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 28.06.95 i henhold til plan og bygningslovens § 27.

Asker kommune, teknisk sjef, 20. mars 1996.

Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRØNNØYA MED NÆRLIGGENDE BEBYGDE ØYER, GNR. 41 OG TILSTØTENDE SJØAREALER.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	- fritidsboliger med strandsone. - helårsboliger med strandsone. - almennyttig formål, velhus.
Off. trafikkområder	- fortøyningsomr. for tilliggende eiendommer. - gangadkomst.
Friområder	- bade og oppholdsareal. - bade og oppholdsareal\spesialområde bevaring.
Spesialområder	- private veier. - private stier. - natur-/ kulturlandskap. - natur-/ friluftsområder. - naturvernområder. - bevaring, automatisk fredet kulturminne
Fellesområder	- bade-, oppholds-, fortøynings-område, brygge og område for idrettslige aktiviteter.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte reguleringsformålene kommer fellesbestemmelser som gjelder flere reguleringsformål.

§ 2. Byggeområde for fritidsbolig.

2.1. Tomtene kan innenfor de viste byggegrenser bebygges med en fritidsbolig med et tillatt bruksareal, BRA på inntil 70 m2.
Et frittliggende uthus med et tillatt bebygd areal, BYA på inntil 15 m2 kan komme i tillegg.
Uthuset skal mht. farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
Eksisterende fritidshus i strandsonen, som er særskilt avmerket på plankartet, kan tillates videreutviklet innenfor de rammer som er fastsatt i første setning.
På de eiendommer som i sin helhet ligger i strandsonen kan frittliggende uthus som nevnt i annen setning komme i tillegg.

2.2. Tomtene kan ikke bebygges før det er opparbeidet en biloppstillingsplass pr. tomt i parkeringsanlegg / parkeringsplass på Nesøya.

2.3. Det tillates ikke innlagt vannforsyning uten tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.

2.4. Tomter innenfor gjeldende flystøysone III tillates ikke bebygd.

2.5. Før tomtene på nordsiden av Viernbukta naturreservat, bnr. 112, 132, 235, 341 og 443 - 449 tillates bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger bebyggelsens plassering og utforming.

§ 3. Byggeområde for helårsboliger.

3.1. Eksisterende helårsboliger kan tillates utvidet slik at de totalt får et tillatt bruksareal, BRA på inntil 200 m2.
Et uthus med et tillatt bebygd areal, BYA på inntil 36 m2 kan komme i tillegg.
Uthus skal mht. farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

§ 4. Byggeområde for almennyttig formål, velhus.

4.1. Tomten kan bebygges med velhus.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 10% av tomtens nettoareal.

§5. Fellesbestemmelser for byggeområdene.

5.1. Tomtene tillates ikke delt.

5.2. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5m for boligene og velhuset og 2,5m for uthus regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende terreng kan det på bygningenes nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6m for helårsboligene og velhuset, 4,5 meter for fritidsboligene og 3,5m for uthus.

5.3. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Ved tilbygg på eksisterende bygning kan bygningsrådet tillate annen takvinkel og takform.

5.4. Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, uthusplassering, evt. brygge og strandbod og gangadkomst til tomt og bolig.

5.5. Med unntak for godkjente bygge- og anleggstiltak er inngrep i eksisterende vegetasjon utover vanlig skjøtsel ikke tillatt.

5.6. I strandsonen er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre bygningsmessige konstruksjoner med unntak av *èn* brygge for bading og fortøyning av egne båter pr. eiendom, samt tiltak nevnt i § 2.1. tredje ledd.

5.7. I strandsonen tillates det ikke utvendig lagring. Det gjøres unntak for mindre båter.

§ 6. Off. trafikkområde - fortøyningsområde.

6.1. Området kan nyttes som fortøyningsområde for de tilliggende eiendommer.
Båtene skal fortøyes på en slik måte at de blir liggende innenfor områdets avgrensning.
Kommersiell båtservice og utleie tillates ikke.

6.2. Almen ferdsel og kortvarig opphold er tillatt.

§ 7. Spesialområde - natur-/ friluftsområde.

7.1. Innenfor området skal landskap, flora og fauna bevares.

7.2. Inngrep i sjøbunn og vegetasjon, herunder mudring, lagring og massedeponering er ikke tillatt.

§ 8. Fellesbestemmelser for trafikkområde-fortøyningsområde og spesialområde natur- / friluftsområde.

8.1 Anlegg av brygge med landfeste på tilgrensende arealer regulert til byggeområde, friområde og fellesområde, samt mudring av adkomst til godkjent brygge er tillatt innenfor trafikkområde fortøyningsområde og kan tillates innenfor spesialområde - natur-/ friluftsområde forutsatt at tiltakene ikke kommer i konflikt med områdets regulerte formål.

8.2. Tiltak og anlegg i sjøen, herunder brygger, fortøyningsinnretninger og mudring, skal godkjennes av havnestyret.
Mudringstillatelse må på forhånd være innhentet fra overordnet miljøvernmyndighet.

Søknad om mudring skal dessuten sendes overordnet kulturminnevernmyndighet til uttalelse før vedtak fattes.

§ 9. Off. trafikkområde - gangadkomst.

9.1. Området skal nyttes som gangadkomst til Brønnøya.

§10. Friområde - bade- og oppholdsareal.

10.1. Område Fl - 6 skal nyttes som bade- og oppholdsareal for almenheten.

10.2. Eksisterende bebyggelse på friområde Fl, kalkovnen inkludert, skal bevares.
De verneverdige objektene er særskilt avmerket på plankartet.

10.3. Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne inngrep i terreng og vegetasjon, samt oppført anlegg som har tilknytning til områdenes regulerte formål.
Anlegg / innretninger for ilandstigning fra sjøsiden kan tillates.
For tiltak på område Fl må uttalelse på forhånd være innhentet fra overordnet kulturminnevernmyndighet.

10.4. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, med de unntak som er nevnt i § 10.3, er ikke tillatt.

§11. Spesialområde - private veier og stier.

11.1. Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

11.2. Veiene og stiene skal være tilgjengelige for almenheten.

11.3. Bebyggelse på tilstøtende arealer regulert til byggeområde må plasseres minst 12,5 meter fra veimidte.

§12. Spesialområde - natur-/ kulturlandskap.

12.1. Oppføring av bygninger og andre bygningsmessige konstruksjoner, samt inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.
Utøvelse av tradisjonell jordbruksdrift og husdyrbeite faller inn under begrepet vanlig skjøtsel.
På de områder der det i dag drives jordbruksdrift vil jordlovens §§ 9 og 12 (lov av 12. mai 1995) fortsatt gjelde.

12.2. Ved skogskjøtsel skal det søkes utviklet et artsrikt og fleraldret skogbestand med god dekning i vertikalskiktet.
Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og holdt vedlike som verdifulle innslag i landskapsbildet og som vernesoner for dyrelivet.
innenfor sammenhengende skogsområder vil skoglovens § 50 fortsatt gjelde.

§13. Spesialområde - naturvernområde.

13.1. Områdene er vernet som naturreservater i medhold av lov om naturvern, Spannslokket ved kgl. resolusjon av 15. januar 1988 og Viernbukta ved Kgl. resolusjon av 2. oktober 1992.

13.2. Tiltak som kommer i strid med de særskilt gitte vernebestemmelsene for de enkelte områdene er ikke tillatt.

§14. Fellesområde - bade-, oppholds, fortøyningsområde, brygge og område for idrettslige aktiviteter.

14.1. De enkelte områdenes bruksformål framgår av plankartet.

14.2. Innen de enkelte områdene kan inngrep i terreng og vegetasjon, samt anlegg og innretninger som har tilknytning til de enkelte områdenes regulerte formål tillates.
For områder som grenser til sjøen skal uttalelse fra overordnet miljøvern- og kulturminnevernmyndighet innhentes før vedtak fattes.

14.3. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, med de unntak som er nevnt i § 14.2 er ikke tillatt.

§ 15. Spesialområde - bevaring, automatisk fredet kulturminne.

15.1. De på planen viste automatisk fredede kulturminner er fredet i medhold av lov om kulturminner. Eventuelle tiltak som berører disse minnene må forelegges overordnet kulturminnevernmyndighet til uttalelse for tiltak iverksettes.

Asker 18. oktober 1996

Bjørn Orhagen.
Teknisk sjef

Tore Vik
Bygnings- og reguleringssjef

VEDTATT AV ASKER BYGNINGSRÅD 10.12.1996, SAK 96/0145.

Utskriftsdato: 04.03.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

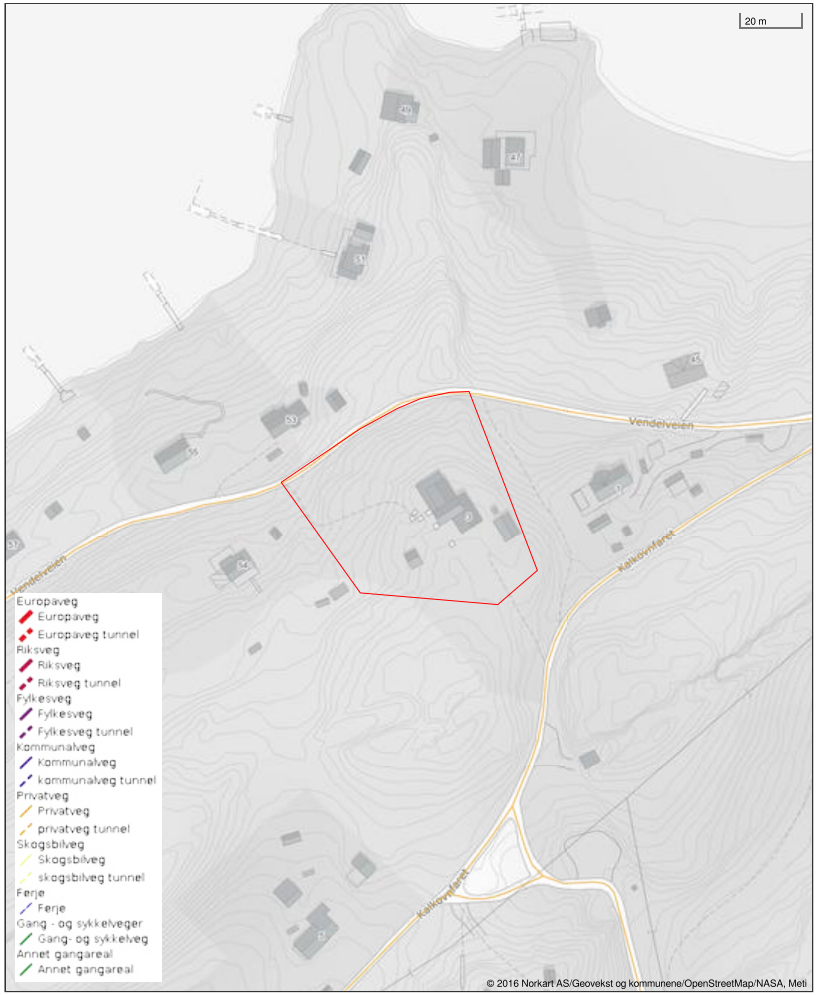
Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 170,19 kr
Feiing	466,00 kr
Renovasjon	3 935,00 kr
Vann	3 967,50 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 41/47//



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

Asker kommune

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

Dato: 04.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**41**	Bnr:	**47**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

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

Dato: 04.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**41**	Bnr:	**47**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kalkovnfaret 3, 1397 NESØYA**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:	Adkomst via traktorvei/sti		

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 47	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Kalkovnfaret 3, gatenr 1226 1397 Nesøya	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	105 1	Brønnøya Nesøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.07.1929	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 924,4 kvm	**Skyld:**	0,06		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/41/47	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/41/47	0,0
Skyldeling	Forretning: Matrikkelført:	19.07.1929	Avgiver Mottaker	3203/41/1 3203/41/47	-3 927,2 3 927,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kalkovnfaret 3	H0101	Bolig	173,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6746837			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23096285			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2014
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300460986			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

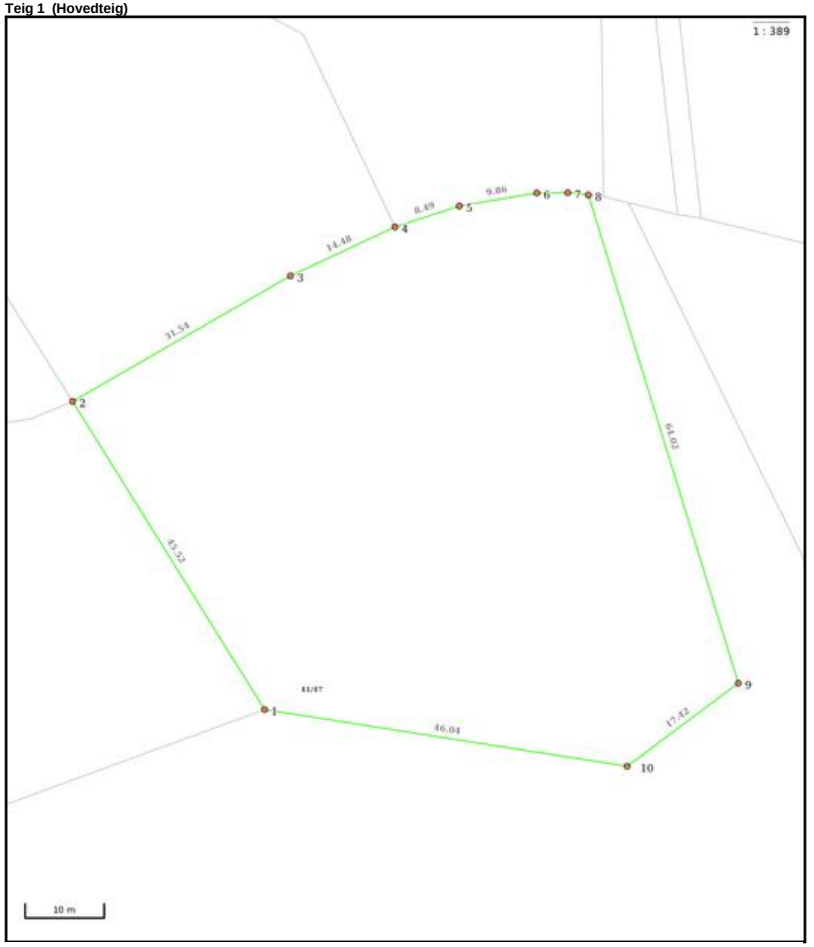
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 924,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 875,73	586 108,10	45,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 912,02	586 080,62	31,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 930,17	586 106,41	14,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 937,46	586 118,92	8,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 940,80	586 126,72	9,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 943,31	586 136,26	3,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 943,70	586 140,12	2,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 943,65	586 142,72	64,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 884,41	586 167,00	17,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 872,77	586 154,04	46,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0115/25
Vår referanse: 3692359/25875410
Bestilling: C3 2025-03-05 (6) 29

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4079	100	2.9.1963	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	41	47	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Undertegnede eier av gnr. .41...., bnr. ...47.... i Asker har i forbindelse med bebyggelse av tomten inntil videre fått tillatelse til spredning av kloakvann på egen grunn.

I samsvar med bestemmelsene i bygningsvedtektene for Asker, par. 48, 2.ledd, forplikter jeg meg og senere eiere av eiendommen til, når det blir forlangt av Asker formannskap, å legge kloakk i inntil 305 mm. i diameter på forskriftsmessig måte i den regulerte vei til og langs tomten.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på min eiendom.

Asker, den 23.august 1963.

Johs.E.Lie

Johs.E.Lie
Postadr. Skippergt. 21
Oslo

2

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 56-0115/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kalkovnfaret 3 1397 NESØYA

Betegnelse: Gnr 41, bnr 47 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no