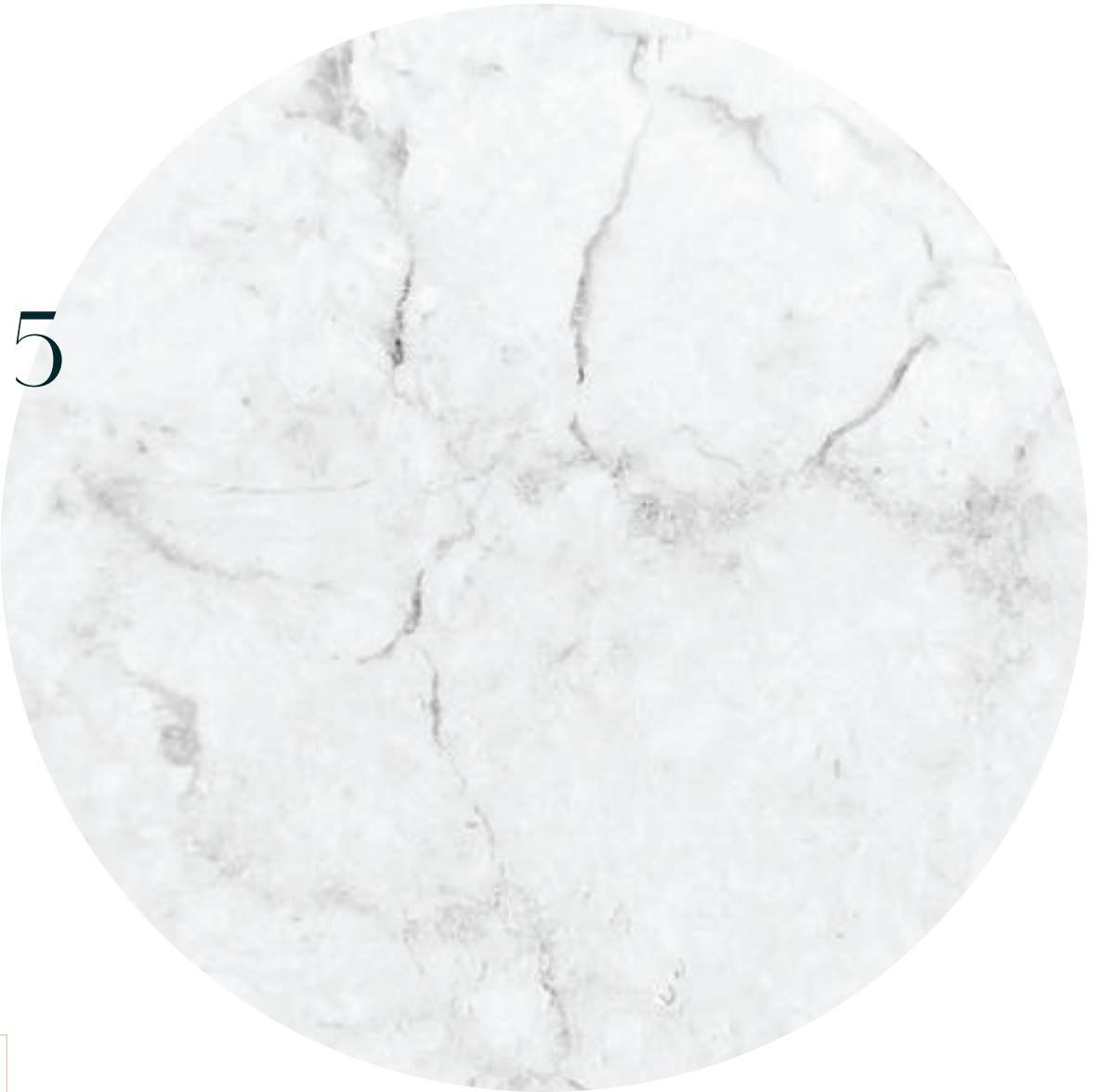


Sundveien 5



Velkommen til

Sundveien 5



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

Spektakulær strandeiendom på Nesøya

Prakteiendom med ca. 70 meter strandlinje & stort bryggeanlegg|Dobbel garasje|Idyllisk, usjenert eiendom på nesten 4 mål

Prisantydning	39 500 000,-
Omkostninger	988 850,-
Totalpris	40 488 850,-
BRA-i	414 kvm
Totalt BRA	422 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1975

Megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no
Megler 2	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Sundveien 5!

- En spektakulær strandeiendommen i et attraktivt villastrøk innerst i Sundveien
- Villaen er tegnet av Ark. Finn Sandmæl i 1975 (og var hans egen residens i flere år)
- Solrik eiendom med egen strandlinje og brygge på ca. 50 kvm
- Tomt på hele 3 868 kvm
- Stor nordvestvendt flislagt/ dels overbygget terrasse på ca. 90 kvm
- Brostein i innkjørsel med varmekabler
- Dobbelgarasje

- Boligen går over hele 3 plan med flere soverom og bad
- Fredelig og idyllisk beliggenhet
- Kjeller med egen inngang/ separat enhet

- Kort gangavstand til bl.a. skole, barnehage, buss og butikk
- Nesøyaskogen med fine tur- og rekreasjonsmuligheter, samt sjarmerende Brønnøya like i nærheten

- Sjelden anledning ca. 20 minutter fra Osl0

Arealer og innhold

BRA-i:	414 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	422 kvm
TBA:	90 kvm

Beskrivelse

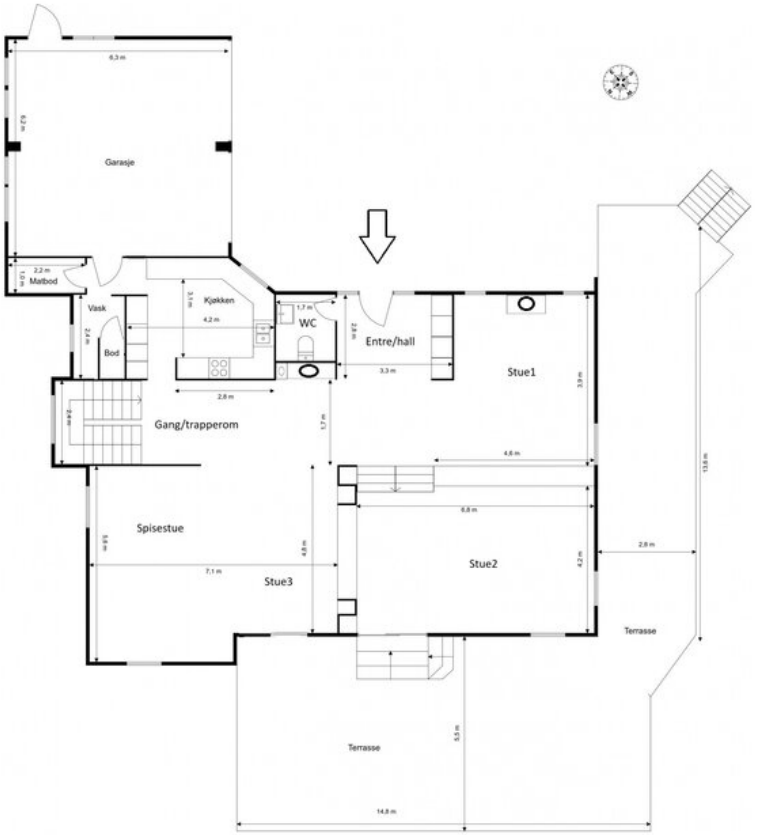
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 90 kvm. Entre/gang, stue, kjøkken, trimrom, baderom, garderobe, 2 boder, teknisk rom
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 180 kvm. Entre/hall, 3 stuer, spisestue, kjøkken, trapperom, vaskerom, WC, Kjølerom/matbod, garasje
Total BRA: 180 kvm.
TBA: 90 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 135 kvm. 2 soverom, Innredet loft (benyttes som Soverom 3) gang, 2 baderom, 2 boder
Total BRA: 135 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-i: 9 kvm. Stue/oppholdsrom
BRA-e: 8 kvm. Vedbod
Total BRA: 17 kvm.

Sundveien 5 1397 Nesøya
1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Sundveien 5, 1397 Nesøya
2. Etasje

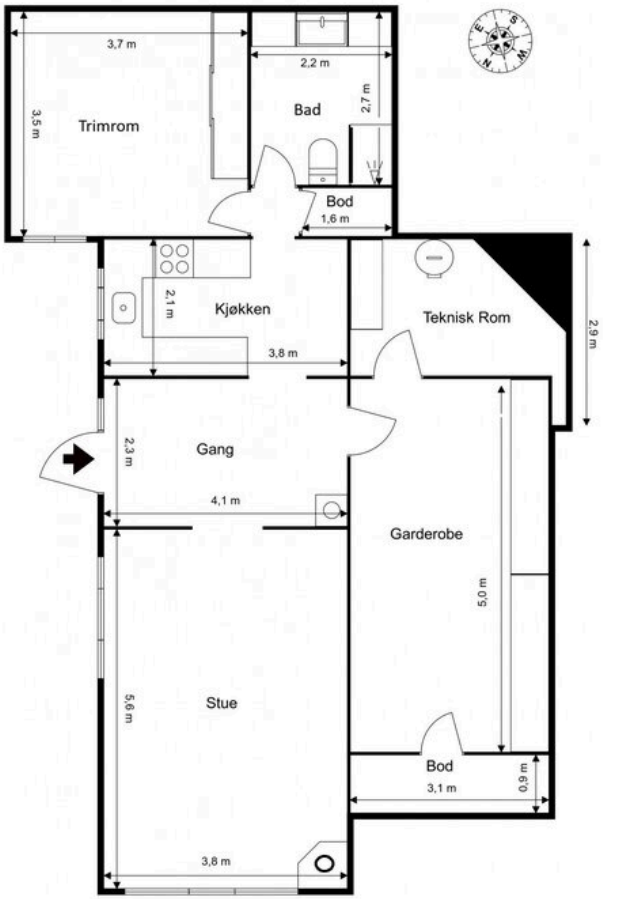


Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

BOLIGTAKSTMANNEN

Sundveien 5, 1397 Nesøya

Sokkelleilighet



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.













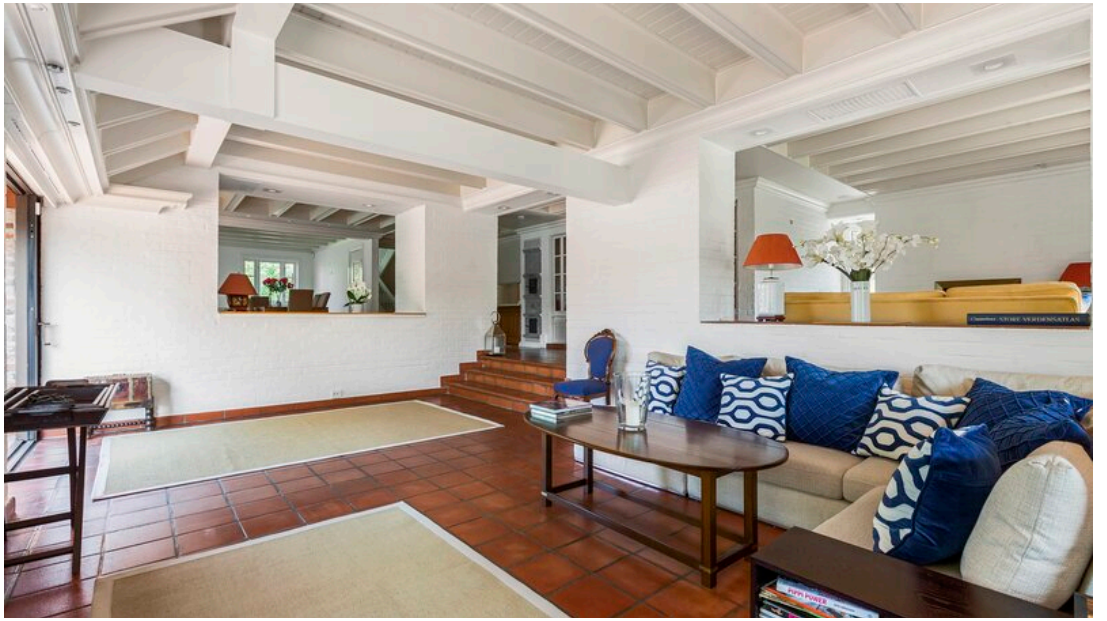




























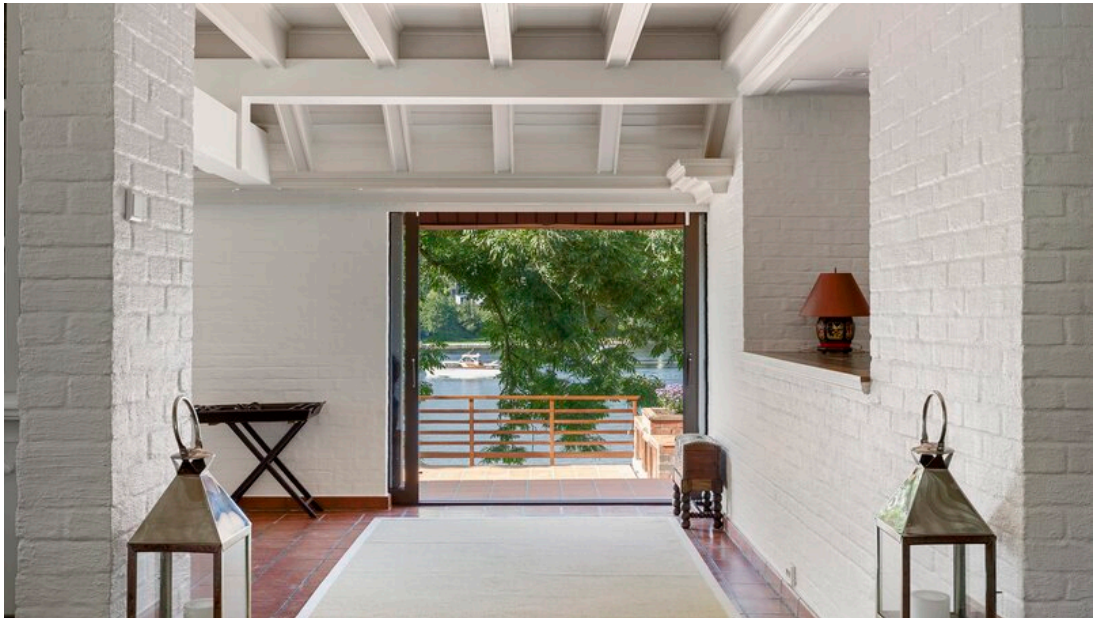












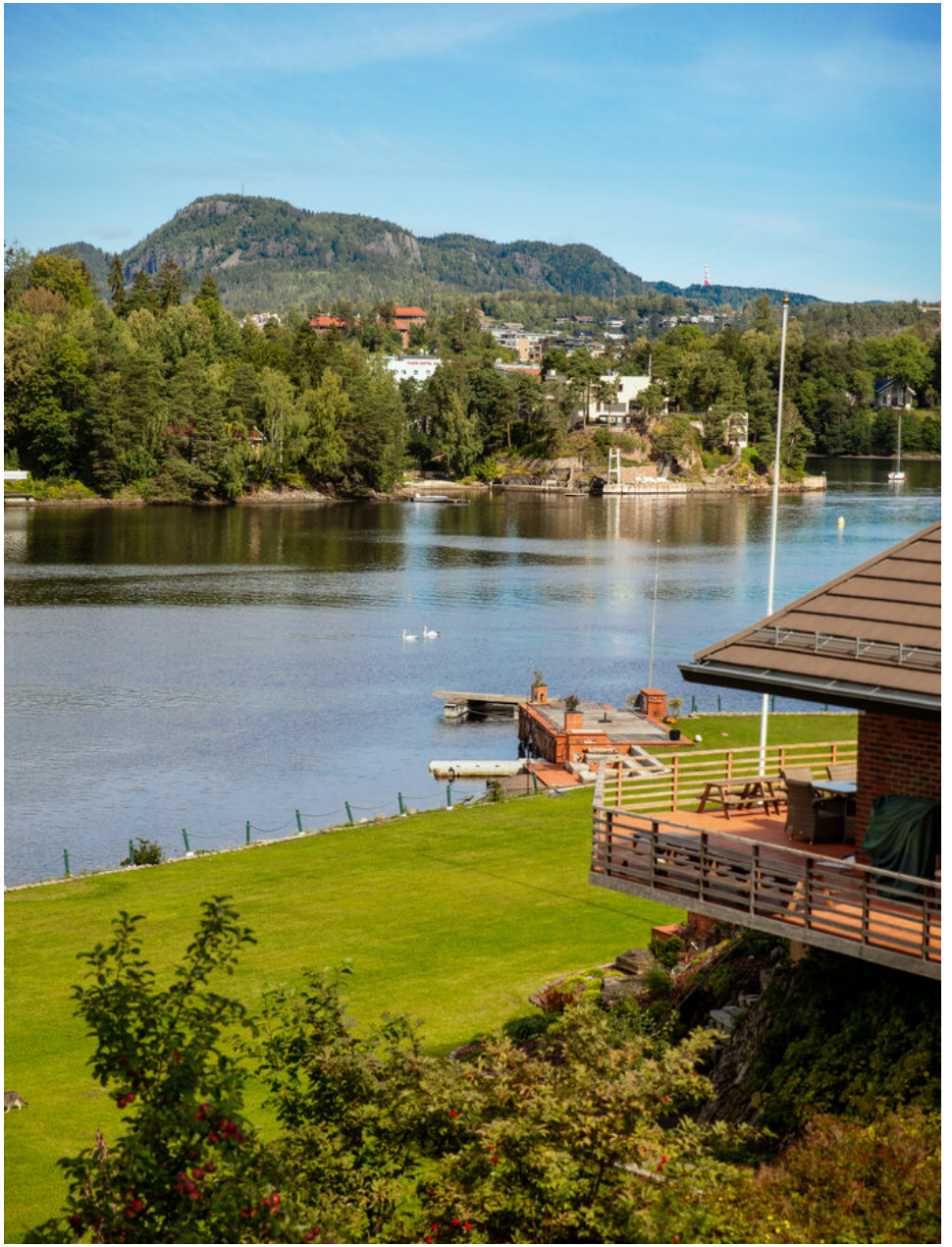














Informasjon

Sundveien 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0006/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Sundveien 5, 1397 NESØYA
Gnr 40, bnr 179 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Hans-Petter Døvre

Kjøpesum og omkostninger
39 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
987 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
988 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
1 008 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
40 488 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
40 508 050,- (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
1975

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 414 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 422 kvm
TBA: 90 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 90 kvm. Entre/gang, stue, kjøkken, trimrom, baderom, garderobe, 2 boder, teknisk rom
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 180 kvm. Entre/hall, 3 stuer, spisestue, kjøkken, trapperom, vaskerom, WC, Kjølerom/matbod, garasje
Total BRA: 180 kvm.
TBA: 90 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 135 kvm. 2 soverom, Innredet loft (benyttes som Soverom 3) gang, 2 baderom, 2 boder
Total BRA: 135 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-i: 9 kvm. Stue/oppholdsrom
BRA-e: 8 kvm. Vedbod
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I tillegg til nevnte areal er det en stor vestvendt flislagt og delvis overbygget terrasse på ca. 90 m2 med tilgang fra stue. Brosteinsbelagt innkjørsel, med flere biloppstillingsplasser foran huset/garasjen. Privat strandlinje og brygge på ca. 50 m2. Flere lagringsplasser bl.a. en under innkjørsel på ca. 9 m2 som idag brukes som redskapsbod. Eiet tomt på 3.868,2 m2. (Kilde: Norkart).

Loftet har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

Innhold

Boligen strekker seg over 2 plan + underetasje:
- 1. etasje: 180 m^2 - Entre/hall, 3 stuer, spisestue, kjøkken, trapperom, vaskerom, WC, Kjølerom/matbod, garasje
- 2. etasje: 135 m^2 - 2 soverom, Innredet loft (benyttes som Soverom 3) gang, 2 baderom, 2 boder
- Underetasje: 90m^2 - Entre/gang, stue, kjøkken, trimrom, baderom, garderobe, 2 boder, teknisk rom

Det er også et uthus med et oppholdsrom på 9 m^2 og vedbod på 8 m^2.

I tillegg til nevnte areal er det en stor vestvendt flislagt og delvis overbygget terrasse på ca. 90 m^2 med tilgang fra stue og hagen. Brosteinsbelagt privat innkjørsel, med varmekabler og biloppstillingsplasser foran huset/garasjen. Privat strandlinje og brygge på ca. 50 m^2 med plass til flere båter. Flere lagringsplasser bl.a. en under innkjøringsvei som i dag brukes som redskapsbod.
Huset har oppfrisknings-/ renoveringsbehov.

Diverse:
- Nytt yttertak i 2015.
- Snekkertilpasset garderobeskap i boligen.
- Automatsikringer. Eget sikringsskap med automatsikringer for u.etasje.
- Ledninger for høyttalere i boligen.
- Klessjakt fra bad i 2.etg til vaskerom i 1.etg
- Praktisk bodrom under kjørevei - Perfekt for hageredskaper.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering:
Oppsummering: Under nåværende befaring var terreng rundt boligen snødekket. Refererer fra min siste rapport i 2023:"Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen".
Anbefalte tiltak: Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann bort fra boligen.

- Grunnmur og fundament:
Oppsummering: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

- Krypkjeller:
Oppsummering: Dette er ikke en typisk krypkjeller men et åpent rom som er bygd for å holde huset adskilt for tilsig av vann fra fjell.
Anbefalte tiltak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

- Rom under terreng:
Oppsummering: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i boden som er et symptom på fukt vandring gjennom grunnmur.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i skyvedørgarderobe på trimrom. Ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det er etablert spjeller og luftventiler på noen av rommene, men løsninger gir ikke nok tilluft.
Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering: Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Terrassen var for det meste dekket av snø, men det ble (i likhet med min siste befaring i 2023) registrert flere skadende fliser. Rekkverket blir målt til mellom 84,5 og 87 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Anbefalte tiltak: Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

- Vinduer og dører:
Oppsummering
Flere utvendige vinduskarmer er værslitte, behov for overflatebehandling. Kittfalser på flere vinduer i 2. etg (tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og har stedvis løsnet. Døren til baderom 2. etg tar i karm/terskel og har

behov for justering.
Anbefalte tiltak: Overflatebehandling med bl.a. utbedring av løse kittfalser på vinduer, samt justeringer/smøring må påregnes. Brukket nøkkel i låsen til hovedinngangsdør før fjernes.

- Yttervegger:
Oppsummering: Det registreres riss/sprekker flere steder i overgang murfasadene.
Anbefalte tiltak: Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. Enkelte planker i undertak har løsnet og må festes på nytt. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering: Ved enkel nivellering ble det i stue1 målt ca. 2 mm fra inngang stue mot vindu og ca. 3 mm målt fra veggen mot stuen2 og mot yttervegg/vindu mot nordvest. I stue3 er det målt 3 mm fra gangen mot nordøst vinduene og ca 2 mm på tvers av rommet fra spisestuen mot yttervegg mot øst. I 2re etg ble det målt ca. 29 mm i gangen fra trapp mot døren til hovedsoverom, og på soverom 2 ble det målt ca. 12 mm fra yttervegg mot fellesvegg mot hovedsoverommet og ca. 17 mm på tvers av rommet dvs fra inngangsdøren mot vindu. I underetasjen ble det målt ca. 5 mm fra inngangsdøren mot vinduene og ca. 2 mm på tvers av rommet. På soverommet ble det målt ca. 3 cm fra inngangsdøren mot veggen til høyre på rommet og ca. 1 mm på tvers av rommet (kortsiden). Målinger er utført på tilfeldige steder, større skjevheter kan derfor ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak: Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret at det blir noen skjevheter på gulv som kan avrettes når mann eventuelt legger nytt gulv. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

- Ildsted/Skorstein:
Oppsummering: Pga av snø ble ikke pipa kontrollert utvendig over tak. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet i peisen i spisestue og på soverommet.
Anbefalte tiltak: Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje. Profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i corean, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys (liten skade i front/hjørne). Kjøkkenkvern montert under vasken. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

- Kjøkken: Sokkelleilighet:
Oppsummering av avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Anbefalte tiltak avtrekk: Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert, slik at luft fra steking føres ut av boligen.

- Toalettrom:
Oppsummering: Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, samt lekkasjesikring gjennom f.eks. drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

- Avløpsrør:
Oppsummering: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger:
Oppsummering: Vannrør er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert i bod i u-etg, ble testet og fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Eieren opplyser at det er brudd på utvendig vannledning ved bryggen, men at det bestilt rørlegger til dette arbeidet.

- Vannbåren varme:
Oppsummering: Anlegget har en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak.

- Varmesentral:
Oppsummering: Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.
Anbefalte tiltak: For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

- Ventilasjon:
Oppsummering: Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.
Anbefalte tiltak: Service eller fornying av ventilasjonsanlegget anbefales.

- Våtrom: Baderom 1 v/master bedroom:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning, frem til rommet eventuelt blir renovert.
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og
ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

- Våtrom: Baderom 2 etg:
Oppsummering av overflater: Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere
om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter

fukt i himling uten forhøyde verdier. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nærmest flat. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Vindu og karmlister bør overflatebehandles med f. eks. oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning, frem til rommet eventuelt blir renovert.
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

- Våtrom: Baderom sokkelleilighet:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning, frem til rommet eventuelt blir renovert.
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og
ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utstyr på tak:
Oppsummering: Det er ikke etablert takstige i skorsteinen i den sørvestlige side av huset og det mangler snøfanger.
Anbefalte tiltak: Forskriftsmessig snøfanger og adkomst for feier må etableres.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Støttemur:
Oppsummering: Det registreres større utsklidninger/skjevheter i flere av støttemurene.
Anbefalte tiltak: Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Elektrisk:
Oppsummering: Det er observert flere løse utvendige downlights, samt koblinger som ikke er fagmessig utført og må utbedres. I tillegg er det flere stikkontakter som er løse med berørings fare. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det ble lagt frem en samsvarserklæring om arbeid utført av Grønn Strøm AS, datert 06.11.2024 om Ombygging/rehabilitering av anlegget. På befaringsdagen ble det fortsatt konstatert flere stikkontakter som ikke var festet, med berøringsfare.
Anbefalte tiltak: Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon, samt at det registreres berøringsfare og større feil på anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Våtrom: Baderom 1 v/master bedroom:
Oppsummering av overflater: Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er utett rundt gjennomføringer. det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nærmest flat. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Vindu og karmlister bør overflatebehandles med oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Den oppbygde kantlist for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er på høyde med tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flis/fuger i kassen til sisterne.
Anbefalte tiltak overflater: Lekkasjevann fra øvrige installasjoner enn i dusjsonen vil ikke nå sluket før det renner ut av døråpningen.
Det må etableres en åpning i kantlist til dusjsonen slik at vann får muligheten til å renne i sluk før den når dørterskel.
Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

- Våtrom: Baderom sokkelleilighet:
Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, gulvet er nærmest flatt. Gulvskille/kant til dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er åpnet et hull for å drenere bort eventuell lekkasjevann, men dette er blitt tettet igjen med silikon på innsiden av gulvet i dusjsonen.
Anbefalte tiltak overflater: Lekkasjevann fra øvrige installasjoner enn i dusjsonen vil ikke nå sluket før det renner ut av døråpningen.
Det må etableres en åpning i kantlist til dusjsonen slik at vann får muligheten til å renne i sluk før den når dørterskel.
Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000
Oppsummering av fukt: Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende bod mot dusjsonen på våtrommet. Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak fukt: Utskiftning av sluket og ny tettesjikt bør etableres slik at våtrommet bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift.
Utbedringskostnader fukt: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Loft (konstruksjonsoppbygging):
Oppsummering: Det var ikke mulig for takstmannen å inspisere loft. Mulig takluke observert på soverom2, men dette var limt igjen og ikke kunne åpnes uten videre. Det er installert luftventiler i flere rom, men det har ikke lykkes for takstmannen å spore ventilasjonsaggregatet, som muligens er plassert på loftet.
Anbefalte tiltak: Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

- Takkonstruksjon
Oppsummering: Ikke inspisert pga. snø.
Anbefalte tiltak: Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

- Taktekking
Oppsummering: Ikke inspisert pga. snø.
Anbefalte tiltak: Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

- Trapp: Utvendige trapper
Oppsummering: Flere utvendige trapper i betong/flislagte (kunne ikke inspiseres pga snø).
Anbefalte tiltak: Det anbefales å inspiserer trappene når forholdene tillater dette.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Brosteinsbelagt innkjørsel, med flere biloppstillingsplasser foran huset/garasjen. Dobbelgarasje med plass til to biler.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 1. desember 2024

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
- Ja. Polisenummer: 2920253. Forsikret i: iF.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: nei - men det ble gjennomført en elkontroll av sikringsskap ved kjøkken av tidligere eier. Det ble ved overtakelse av eiendommen oppdaget problem med en sikringskurs. Den viste seg å skyldes brudd på utvendig inntaksbael. Det er rettet opp av Elvia.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Usikker på dette - tror det er en avløpskvern på kjøkken. Det er en kum for avløp i hage - men tror bare dette er et koblingspunkt på vei videre mot nabo. Henviser til kommunens oversikt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Beskriv: Tidligere leietaker opplyste til takstmann at at det har vært utført service sommeren 2022. Servicearbeidere opplyste da at det er redusert kapasitet og anbefalte å fornye anlegget. Det ble gjort en ny service i forbindelse med min overtakelse desember 2023

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
- Ja. Beskriv: se takst Baderom 1: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nærmest flat. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Vindu og karmlister bør overflatebehandles med oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er på høyde med tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flis /fuger i kassen til sisterne. Våtrom sokkel: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, gulvet er nærmest flatt. Gulvskille til dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er åpnet et hull for å drenere bort eventuell lekkasjevann, men dette er blitt tettet igjen med silikon på innsiden av gulvet i dusjsonen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Se takst. Det mangler ildfast plate på gulvet under

ildstedet i peisen i spisestue og på soverommet. Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. Det er ikke etablert takstige i skorsteinen i den sørvestlige side av huset. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Har selv ikke fyrt i noen av ildstedene.

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)
- Ja. Beskriv: Se takst - Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader i konstruksjonen. Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Se takst. Vinduer er av gammel dato -flere utvendige vinduskarmer er værslitte, behov for overflatebehandling.Diverse sprekker i fasade, hagestue er i dårlig stand. Enkelte planker i undertak har løsnet og må festes på nytt. Det er noen skjevheter i konstruksjonen, flere skadende fliser om bom. Det er registrert mose på taket og noen knekte takstein. Rekkverket blir målt til mellom 84,5 og 87 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: Se takst. Det er observert flere løse utvendige downlights, samt koblinger som ikke er fagmessig utført og må utbedres. Kurs 17 virker ikke. Denne skyltes brudd på inntakskabel som nå er utbedret av Elvia. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Se takst. Det er registrert riss/sprekker i grunnmur og utsklidninger/skjevheter i flere av støttemurene.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Det er brudd på enden av utvendig vannrør til brygge, som ble oppdaget da utevannsventilen ble åpnet i våres. Ligger åpent tilgjengelig, så lett å utbedre, men er ikketett p.t.

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. Eventuell kommentar: Har ingen informasjon fra tidligere eier, og har selv ikke bodd i boligen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Beskriv: Varmeannlegg er av eldre dato og har redusert effekt. Det ser ut til å være ventilasjonskanaler rundt om i huset, men jeg
har ikke funnet et ventilasjonsaggregat.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: Det mangler en del nøkler samt en fjernkontroll til en av garasjeportene. Lås til hoveddør er blokkert av en brukket nøkkel.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Nei. Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. Basert på informasjon tilgjengelig hos Kartverket, er det registrert 2 bruksenheter på eiendommen. Dvs. at 1. og 2. etasje er en bruksenhet med (H0101) og underetasjen er en bruksenhet (U101). Dagens soverom
i underetasjen er imidlertid byggemeldt som et lagerrom/trimrom. Det må undersøkes med kommunen, og høre om de har fått inn en bruksendring på det tidligere. Om ikke, er utgangspunktet at rommet ikke lovlig kan benyttes som soverom.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Se takstrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: Ingen kjennskap. Hva jeg er opplyst, foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.09.1982, men at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak/byggesaker det er søkt om før 1998.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare,
grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja. Beskriv: Siste del av Sundveien er privat. Eiendommene har derfor en felles brøyteordning hvor man betlaer sin andel av total. Det er også en tilsvarende avtale for å betale kommunen for drift av veilys.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Beskriv: Jeg har selv begrenset kjennskap til eiendommen og huset, da jeg selv ikke har bodd der, og kun overtatt fra en selger som representerer et firma som kun har leid ut boligen i en periode, og derfor fått svært lite infomasjon overlevert fra tidligere eier. Mine komentarer er derfor baset på tasktmann sine observasjoner. Men på generelt grunnlag er dette er et eldre hus som på generell basis har flere utbedrings/moderniseringsbehov av byggteknisk standard.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med teglstein og liggende panel. Taket er i hovedsak saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er av betong og trebjelkelag. Vindu med 2, 2+1 og 3-lags isolerglass.

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

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

Adgang til utleie

I henhold til offentlige tilgjengelige opplysninger foreligger det to bruksenheter/leilighetsnumre på eiendommen: H0101 og U0101. Dette indikerer at det foreligger en godkjent utleiedel. Det er imidlertid ikke bekreftet av kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at rom bare kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Innredet rom i underetasje har av tidligere eier vært leid ut som et soverom. Rommet er byggemeldt som et lagerrom/trimrom.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmeanlegget er av typen vannbårent gulv/varmeanlegg med nedstøpte vannrør, ukjent hvilke rom dette er etablert. Fra takstmannens tidligere Tilstandsrapport om eiendommen fortalte daværende leietaker om at det ikke blir varmt nok på noen av gulvene med vannbårent varme, men i beste tilfalle lunket på flislagte gulv. Det er elektriske varmekabler på våtrommene.

Vedfyring ved peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 757,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Stipulerte kostnader for 2024 var totalt kr. 21 680,62,-. Ved eierskifte i 2024 ble vannmåler avlest, hvilket avdekket at kommunens stipulerte forbruk for vann og avløp for eiendommen hadde vært for lavt sammenliknet med faktisk forbruk - trolig over flere år. Asker kommune hadde estimert målerstand til 474 per 30.09.2024. Den 01.12.2024 var målerstand på 1755. Dette medførte at totalt fakturert beløp i 2024 utgjorde kr. 111 290,-.

Selger ble fakturert kr. 5 189,31,- i 1. kvartal for 2025, hvilket vil utgjøre kr. 20.757,24,- dersom kommunens beregning samsvarer med forventet forbruk i 2025.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 266 742,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 13 952 488,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 2920253

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 868 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Asker kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

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

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 i et attraktivt og veletablert villastrøk med meget gode solforhold, sjøen rett utenfor vinduet og kort gangavstand til bl.a. skole, barnehage, buss og butikk. Her bor man usjenert, fredelig og idyllisk med både eget bryggeanlegg og strand på egen eiendom. I tillegg er det få minutters spasertur til både Nesøyaskogen med fine tur- og rekreasjonsmuligheter, samt sjarmerende Brønnøya som er et yndet turområde hele året.

Nesøya barneskole ligger kort avstand fra boligen, en nyere og topp moderne skole med en stor flerbrukshall. Nesøya idrettslag (NIL) har i tillegg et flott idrettsanlegg lenger ut på øya, hvor det tilbys diverse aktiviteter med bl.a. 2 kunstgressbaner, løpebaner, basketballbane, skateboardrampe og Tuftepark. Her er også tennisanlegg med 6 tennisbaner hvorav 3 innendørs i boblehall. Det er busstopp like i nærheten med ekspressbuss til Oslo, buss 242 går hvert kvarter og gode bussforbindelser til Sandvika som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon.

Det finnes en Kiwi butikk på Nesøya, kort avstand fra eiendommen. Videre er det få minutter med bil til Slependen eller Holmensenteret med bredt utvalg av forretninger, treningssenter og spisesteder m.m. På Slependen finner man blant annet Coop (tidligere Smart Club) og IKEA. Sandvika eller Asker ligger omlag 5-10 minutter unna med bil, her finner man alt av fasiliteter. Videre tar det ca. 20 minutter med bil til Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.09.1982. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utsendes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er i forbindelse med salget rekvirert byggemeldte tegninger fra Asker kommune. Følgende avvik er oppdaget:
- Opprinnelig byggemeldt arbeidsrom i 1. etg er innlemmet som en del av spisestuen
- Vegg mellom opprinnelig byggemeldt soverom 2 og 3 er fjernet for å få et større soverom

Disse tiltakene er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

Det er i ettertid etablert en garderobe og et teknisk rom i underetasjen. Det er usikkert når dette ble gjort. Deler av balkong på hovedsoverom i 2. etasje er innlemmet i soverommet. Takstmann opplyser om at produksjonsår på vinduer og byggemåte tilsier at soverommet, slik det er i dag, ble bygd slik opprinnelig og at det ikke ble bygd en balkong slik tegningene viser. Rekvirert informasjon/ dokumentasjon fra kommunen viser ikke at det ble søkt om endring i gitt tillatelse til å foreta denne endringen.

Det er også avdekket at innredet soverom i 3. etasje opprinnelig er byggemeldt som "roteloft", og at rom i underetasje som tidligere har blitt benyttet som soverom ikke er godkjent for varig opphold da det er byggemeldt som lagerrom/trimrom. For at disse rommene lovlig skal kunne brukes som soverom,

må de bruksendres. Takstmannen opplyser om at lysåpningen i vindu på "trimrommet" i underetasjen er 100 cm i bredde og 115 cm i høyde. Han opplyser videre om at dersom en skifter vindu til en rute, fremfor to ruter som det er i dag, vil rommet oppfylle krav som stilles til å tas i bruk som soverom og at det ikke er søknadspliktig å bytte vindu så lenge det har samme størrelse. Det må sendes en formell søknad til kommunen for å få bruksendret rommet.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via privat vei. Deler av Sundveien, innerste del/stikkvei forbi Sundveien 9D er privat vei. Sundveien 1, 4A.D, 5, 6A-D og 7A-C har felles vedlikeholdsansvar for denne delen av Sundveien. De har inngått en felles brøyteordning. For Sundveien 5 utgjorde kostnaden for dette kr. 1.408,- for denne sesongen. Det er også en tilsvarende avtale for å betale kommunen for drift av veilys.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål boligbebyggelse (nåværende) i Kommuneplan for Asker 2023-2025, vedtatt 13.06.2023.
Eiendommen er regulert til underformål frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for Nordre Nesøya, vedtatt 16.12.1926.

Eiendommen ligger i 100 metersbelte langs sjøen. Se kommuneplanens arealdel 2023-2025 for mer informasjon om bestemmelser knyttet til dette.

For mer informasjon se: https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon/regulerings--og-bebyggelsesplaner/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Ettersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/40/179:
11.08.1933 - Dokumentnr: 900197 - Erklæring/avtale
BROPENGER KR 30 PR ÅR
MED FLERE BESTEMMELSER

11.08.1933 - Dokumentnr: 907367 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

29.05.1980 - Dokumentnr: 10828 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Asker Kommune har rett til å stenge og forsegle hovedstoppekran på det private felles- vann og avløpsnettet når det anses nødvendig eller ønskelig av tekniske hensyn eller for å få gjennomført vedtatte planer/bestemmelser. Se servitutt vedlagt salgsoppgave for mer informasjon.

26.08.1991 - Dokumentnr: 20703 - Erklæring/avtale
Erkl.om grense,oppfylling av sjøbunn,gjerde,m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2020 - Dokumentnr: 2239025 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:40 Bnr:54
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:40 Bnr:181
Gjelder også fremtidig utskilte parseller
Gnr. 40 bnr. 181 og gnr. 40 bnr. 54 i Asker kommune gis evigvarende, ubegrenset og vederlagsfri veirett over gnr. 40 bnr. 179 i Asker kommune (denne eiendommen). Veiretten gjelder for all ferdsel over gnr. 40 bnr. 179 på Sundveien slik den ligger i terrenget på tidspunktet for tinglysing. veiretten gjelder også for fremtidige fradelte parseller fra enten gnr. 40 bnr. 181 eller gnr. 40 bnr. 54 i Asker kommune. Se servitutten vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon samt kart som illustrerer veiretten.

10.09.2021 - Dokumentnr: 1123846 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Sundveien Utvikling AS
Org.nr: 922 634 025

10.01.2025 - Dokumentnr: 32313 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.06.1933 - Dokumentnr: 900111 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:40 Bnr:55

14.02.1992 - Dokumentnr: 4531 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1992 - Dokumentnr: 4531 - Målebrev
Arealet er: 4165,2 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1361340 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:40 Bnr:179

19.08.2020 - Dokumentnr: 2891980 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3203 Gnr:40 Bnr:181
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

01.01.2024 - Dokumentnr: 77106 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:40 Bnr:179

06.06.1976 - Dokumentnr: 8206 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:40 Bnr:181

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

24.08.1977 - Dokumentnr: 13877 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:40 Bnr:218 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:40 Bnr:218 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:40 Bnr:218 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:40 Bnr:218 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Eiendommen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 02.06.2025 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst utleggspant på eiendommen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 320 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 37 000,-

Samlet skal selger betale kr. 432 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2025

Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Sundveien 5

Sundveien 5

Nabolaget Halsåsen/Odden - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nesøya skole (1-7 kl.) 420 elever, 20 klasser	**16 min** 1.1 km
Holmen skole (8-10 kl.) 10 elever, 4 klasser	**8 min** 3.2 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 323 elever, 23 klasser	**9 min** 3.9 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 22 klasser	**8 min** 4.7 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**7 min** 3.1 km
Holmen videregående skole 76 elever	**8 min** 3.2 km

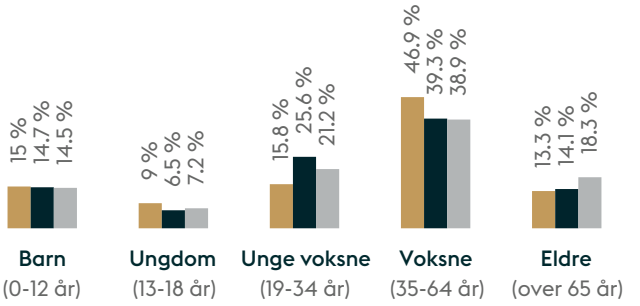
Offentlig transport

Hals Linje 265, 265E	**11 min** 0.8 km
Billingstad stasjon Linje L1	**6 min** 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 18.1 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Bikuben barnehage (1-5 år) 40 barn	**16 min** 1.1 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 46 barn	**17 min** 1.2 km
Holmentoppen barnehage (1-5 år... 16 barn	**6 min** 2.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Halsåsen/Odden	1 224	487
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sundveien ballplass	8 min
Nesøya Idrettshall	16 min
SATS Billingstad	23 min
Feel24 Billingstad	7 min

«Respektabelt. Høflige naboer. Trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Sundveien 5
1397 NESØYA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1975
BRA: 405 m^2
BRA-i: 405 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	6	26	6	4

Supertakst
GNR: 40 BNR: 179
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Sundveien 5
1397 Nesøya

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26246

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Det registreres større utsklidninger/skjevheter i flere av støttemurene.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert takstige i skorsteinen i den sørvestlige side av huset og det mangler snøfanger.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig snøfanger og adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er observert flere løse utvendige downlights, samt koblinger som ikke er fagmessig utført og må utbedres. I tillegg er det flere stikkontakter som er løse med berørings fare. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det ble lagt frem en samsvarserklæring om arbeid utført av Grønn Strøm AS, datert 06.11.2024 om Ombygging/rehabilitering av anlegget. På befaringsdagen ble det fortsatt konstatert flere stikkontakter som ikke var festet, med berøringsfare.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon, samt at det registreres berøringsfare og større feil på anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Baderom 1 v/master bedroom

Oppsummering av overflater

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er utett rundt gjennomføringer. det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nærmest flat.
Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
Vindu og karmlister bør overflatebehandles med oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.
Den oppbygde kantlist for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er på høyde med tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flis/fuger i kassen til sisterne.

Anbefalte tiltak overflater

Lekkasjevann fra øvrige installasjoner enn i dusjsonen vil ikke nå sluket før det renner ut av døråpningen. Det må etableres en åpning i kantlist til dusjsonen slik at vann får muligheten til å renne i sluk før den når dørterskel.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Baderom sokkelleilighet

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, gulvet er nærmest flatt.
Gulvskille/kant til dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Det er åpnet et hull for å drenere bort eventuell lekkasjevann, men dette er blitt tettet igjen med silikon på innsiden av gulvet i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Lekkasjevann fra øvrige installasjoner enn i dusjsonen vil ikke nå sluket før det renner ut av døråpningen. Det må etableres en åpning i kantlist til dusjsonen slik at vann får muligheten til å renne i sluk før den når dørterskel.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av fukt

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende bod mot dusjsonen på våtrommet.
Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt

Utskiftning av sluket og ny tettesjikt bør etableres slik at våtrommet bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift.

Utbedringskostnader fukt: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Under nåværende befaring var terreng rundt boligen snødekket. Refererer fra min siste rapport i 2023 :"Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen".

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann bort fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Krypkjeller

Oppsummering

Dette er ikke en typisk krypkjeller men et åpent rom som er bygd for å holde huset adskilt for tilsig av vann fra fjell.

Anbefalte tiltak

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i boden som er et symptom på fukt vandring gjennom grunnmur.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i skyvedørgarderobe på trimrom.
Ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det er etablert spjeller og luftventiler på noen av rommene, men løsninger gir ikke nok tilluft.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Terrassen var for det meste dekket av snø, men det ble (i likhet med min siste befaring i 2023) registrert flere skadende fliser. Rekkverket blir målt til mellom 84,5 og 87 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Flere utvendige vinduskarmer er værslitte, behov for overflatebehandling. Kittfalser på flere vinduer i 2. etg (tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og har stedvis løsnet. Døren til baderom 2. etg tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling med bl.a. utbedring av løse kittfalser på vinduer, samt justeringer/smøring må påregnes. Brukket nøkkel i låsen til hovedinngangsdør før fjernes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres riss/sprekker flere steder i overgang murfasadene.

Anbefalte tiltak

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. Enkelte planker i undertak har løsnet og må festes på nytt.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering ble det i stue1 målt ca. 2 mm fra inngang stue mot vindu og ca. 3 mm målt fra veggen mot stuen2 og mot yttervegg/vindu mot nordvest. I stue3 er det målt 3 mm fra gangen mot nordøst vinduene og ca 2 mm på tvers av rommet fra spisestuen mot yttervegg mot øst. I 2re etg ble det målt ca. 29 mm i gangen fra trapp mot døren til hovedsoverom, og på soverom 2 ble det målt ca. 12 mm fra yttervegg mot fellesvegg mot hovedsoverommet og ca. 17 mm på tvers av rommet dvs fra inngangsdøren mot vindu. I underetasjen ble det målt ca. 5 mm fra inngangsdøren mot vinduene og ca. 2 mm på tvers av rommet. På soverommet ble det målt ca. 3 cm fra inngangsdøren mot veggen til høyre på rommet og ca. 1 mm på tvers av rommet (kortsiden). Målinger er utført på tilfeldige steder, større skjevheter kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret at det blir noen skjevheter på gulv som kan avrettes når mann eventuelt legger nytt gulv. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pga av snø ble ikke pipa kontrollert utvendig over tak. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet i peisen i spisestue og på soverommet.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje. Profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i corean, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys (liten skade i front/hjørne). Kjøkkenkvern montert under vasken. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Kjøkken: Sokkelleilighet

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert, slik at luft fra steking føres ut av boligen.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, samt lekkasjesikring gjennom f.eks. drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert i bod i u-etg, ble testet og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Eieren opplyser at det er brudd på utvendig vannledning ved bryggen, men at det bestilt rørlegger til dette arbeidet.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget har en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak.

Varmesentral

Oppsummering

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Service eller fornying av ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Baderom 1 v/master bedroom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning, frem til rommet eventuelt blir renovert.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Baderom 2 etg

Oppsummering av overflater

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nærmest flat.
Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
Vindu og karmlister bør overflatebehandles med f. eks. oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning, frem til rommet eventuelt blir renovert.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Våtrom: Baderom sokkelleilighet

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning, frem til rommet eventuelt blir renovert.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det var ikke mulig for takstmannen å inspisere loft. Mulig takluke observert på soverom2, men dette var limt igjen og ikke kunne åpnes uten videre. Det er installert luftventiler i flere rom, men det har ikke lykkes for takstmannen å spore ventilasjonsaggregatet, som muligens er plassert på loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Trapp: Utvendige trapper

Oppsummering

Flere utvendige trapper i betong/flislagte (kunne ikke inspiseres pga snø).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å inspiserer trappene når forholdene tillater dette.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.
Bruksendringer som er søknadspliktige tiltak, men som ikke er byggemeldt:
1. Trimrom i underetasjen brukes som soverom. Dette rommet er byggemeldt som trimrom/bod, og skal den bruksendres til soverom må rommet oppfylle krav som stilles til det.
2. Loft/uinnredet rom i 2 etg ble gjort om til soverom.
3. Balkong med utgang fra soverom1 er blitt innlemmet/bygd inn som en del av soverom1.

Endringer som gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak: Veggen mellom stue3 og spisestue er blitt fjernet og veggen mellom rom som nå er soverom 3 ble også fjernet.
Det mangler noen gulvlister i overgang gulv mellom stue3 og spisestue.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.1.2025	**30.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Hans-Petter Døvre** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Loftet har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Bryggen var ikke mulig å inspisere pga av store snømengder på befaringsdagen. Det anbefales en ny befaring når forholdene tillater det.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sundveien 5, 1397 Nesøya**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	40	Bruksnr:	179	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101 og U0101		

Byggeår: **1975** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med teglstein og liggende panel. Taket er i hovedsak saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er av betong og trebjelkelag. Vindu med 2, 2+1 og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Eieren opplyser at det ikke har vært noen bygningsmessige endringstiltak i perioden siden overtagelse.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med utleie	405	405	0	0	90
Uthus	17	9	8	0	0
Totalt m²	**422**	**414**	**8**	**0**	**90**

Bygning: Enebolig med utleie

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	90	90	0	0	0
1. etasje	180	180	0	0	90
2. etasje	135	135	0	0	0
Totalt m²	**405**	**405**	**0**	**0**	**90**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	90	62	28	Entre/gang, stue, kjøkken, trimrom, baderom.	Garderobe, 2 boder, teknisk rom.
1. etasje	180	138	42	Entre/hall, 3 stuer, spisestue, kjøkken, trapperom, vaskerom, WC.	Kjølerom/matbod, garasje.
2. etasje	135	130	5	3 soverom, gang, 2 baderom.	2 boder.
Totalt m²	**405**	**330**	**75**		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	9	8	0	0
Totalt m²	**17**	**9**	**8**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	9	8	Stue/oppholdsrom.	Vedbod.
Totalt m²	**17**	**9**	**8**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det en stor vestvendt flislagt og delvis overbygget terrasse på ca. 90 m2 med tilgang fra stue. Brosteinsbelagt innkjørsel, med flere biloppstillingsplasser foran huset/garasjen. Privat strandlinje og brygge på ca. 50 m2. Flere lagringsplasser bl.a. en under innkjørsel på ca. 9 m2 som idag brukes som redskapsbod. Eiet tomt på 3.868,2 m2. (Kilde: Norkart).
Loftet har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Under nåværende befaring var terreng rundt boligen snødekket. Refererer fra min siste rapport i 2023 :"Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann bort fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er adkomst til «krypkjeller» via åpning på undersiden av inngangspartiet til huset.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målinger av relativ fuktighet (RF) viser et fuktinnhold under faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Dette er ikke en typisk krypkjeller men et åpent rom som er bygd for å holde huset adskilt for tilsig av vann fra fjell.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Flere støttemur på tomta rundt huset. Betongstøttemur ved innkjørselen, flere naturstein støttemur på tomta.

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

Oppsummering av støttemur **TG-3**

Det registreres større utsklidninger/skjevheter i flere av støttemurene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.5 Rom under terreng



Fuktmåling i bod (rom under terreng) viser forhøyde fuktverdier.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende bod mot våtsone, viser forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i boden som er et symptom på fukt vandring gjennom grunnmur.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i skyvedørgarderobe på trimrom.
Ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det er etablert spjeller og luftventiler på noen av rommene, men løsninger gir ikke nok tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert en flislagt terrasse rundt huset mot sørvest.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Terrassen var for det meste dekket av snø, men det ble (i likhet med min siste befaring i 2023) registrert flere skadende fliser. Rekkverket blir målt til mellom 84,5 og 87 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2+1 samt 3-lags glass. Vinduene er datostemplet 2/1980, med unntak av vinduene i stuen mot øst i sokkelleiligheten som er fra 2006. Takvinduene på soverommene er av ukjent produksjonsdato. Vinduene i garasjen er muligens fra byggeår. Originale fra byggeåret profilerte tre innerdører og hovedinngangsdør. Skyvedøren mot veranda fra stuen er en aluminiums verandadør fra 1981. Lås til hovedinngangsdør er blokkert av en brukket nøkkel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og verandadør er fra 1980 og 1981. Vinduene mot vest i stuen i leiligheten i U-etg er fra 2006.

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

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

Flere utvendige vinduskarmer er værslitte, behov for overflatebehandling. Kittfalser på flere vinduer i 2. etg (tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og har stedvis løsnet. Døren til baderom 2. etg tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling med bl.a. utbedring av løse kittfalser på vinduer, samt justeringer/smøring må påregnes. Brukket nøkkel i låsen til hovedinngangsdør før fjernes.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss, Teglstein
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres riss/sprekker flere steder i overgang murfasadene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. Enkelte planker i undertak har løsnet og må festes på nytt.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Det var ikke mulig for takstmannen å inspisere loft. Mulig takluke observert på soverom2, men dette var limt igjen og ikke kunne åpnes uten videre. Det er installert luftventiler i flere rom, men det har ikke lykkes for takstmannen å spore ventilasjonsaggregatet, som muligens er plassert på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak TG-3

Det er ikke etablert takstige i skorsteinen i den sørvestlige side av huset og det mangler snøfanger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig snøfanger og adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Ved enkel nivellering ble det i stue1 målt ca. 2 mm fra inngang stue mot vindu og ca. 3 mm målt fra veggen mot stuen2 og mot yttervegg/vindu mot nordvest. I stue3 er det målt 3 mm fra gangen mot nordøst vinduene og ca 2 mm på tvers av rommet fra spisestuen mot yttervegg mot øst. I 2re etg ble det målt ca. 29 mm i gangen fra trapp mot døren til hovedsoverom, og på soverom 2 ble det målt ca. 12 mm fra yttervegg mot fellesvegg mot hovedsoverommet og ca. 17 mm på tvers av rommet dvs fra inngangsdøren mot vindu. I underetasjen ble det målt ca. 5 mm fra inngangsdøren mot vinduene og ca. 2 mm på tvers av rommet. På soverommet ble det målt ca. 3 cm fra inngangsdøren mot veggen til høyre på rommet og ca. 1 mm på tvers av rommet (kortsiden). Målinger er utført på tilfeldige steder, større skjevheter kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret at det blir noen skjevheter på gulv som kan avrettes når mann eventuelt legger nytt gulv. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.15 Ildsted/Skorstein



Peis i master bedroom.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Det er montert en peis i stue2, en peis mellom spisestuen/kjøkken, og en peis på hovedsoverommet. Det er også montert peis i stuen i sokkelleiligheten.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2

Pga av snø ble ikke pipa kontrollert utvendig over tak. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet i peisen i spisestue og på soverommet.



Peis i spisestue.



Peis i stue2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.



Åpen peis i stuen i sokkelleiligheten.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Eldre kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje. Profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i corean, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys (liten skade i front/hjørne). Kjøkkenkvern montert under vasken. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.17 Kjøkken: Sokkelleilighet

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Benkeplate i tre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri med dusj. Finerplater mellom benkeplate og overskap. Hvite høyglans profilerte fronter. Integrert komfyr og platetopp. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert, slik at luft fra steking føres ut av boligen.

6.18 Lovlighet

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

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.
Bruksendringer som er søknadspliktige tiltak, men som ikke er byggemeldt:
1. Trimrom i underetasjen brukes som soverom. Dette rommet er byggemeldt som trimrom/bod, og skal den bruksendres til soverom må rommet oppfylle krav som stilles til det.
2. Loft/uinnredet rom i 2 etg ble gjort om til soverom.
3. Balkong med utgang fra soverom1 er blitt innlemmet/bygd inn som en del av soverom1.

Endringer som gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak: Veggen mellom stue3 og spisestue er blitt fjernet og veggen mellom rom som nå er soverom 3 ble også fjernet. Det mangler noen gulvlister i overgang gulv mellom stue3 og spisestue.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 8/9-1982. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998, det vi derfor ikke være mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom — **TG-2**

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, samt lekkasjesikring gjennom f.eks. drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

6.20 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en teppebelagt lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — **TG-1**

6.21 Trapp: Utvendige trapper

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

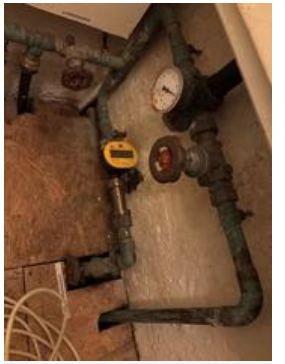
Oppsummering av trapp	**TG-IU**
Flere utvendige trapper i betong/flislagte (kunne ikke inspiseres pga snø).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å inspiserer trappene når forholdene tillater dette.	

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.23 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran plassert i boden i u-etg.

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Vannrør er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert i bod i u-etg, ble testet og fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Eieren opplyser at det er brudd på utvendig vannledning ved bryggen, men at det bestilt rørlegger til dette arbeidet.	

6.24 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom i underetasjen.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble ifølge eier foretatt utbedringsarbeid i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.



Hovedsikringsskap med automatsikringer plassert i skap på kjøkkenet.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Det er observert flere løse utvendige downlights, samt koblinger som ikke er fagmessig utført og må utbedres. I tillegg er det flere stikkontakter som er løse med berørings fare. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det ble lagt frem en samsvarserklæring om arbeid utført av Grønn Strøm AS, datert 06.11.2024 om Ombygging/rehabilitering av anlegget. På befaringsdagen ble det fortsatt konstatert flere stikkontakter som ikke var festet, med berøringsfare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon, samt at det registreres berøringsfare og større feil på anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**



Kursfortegnelse til hovedsikringsskap på kjøkkenet.

6.25 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Varmeanlegget er av typen vannbårent gulv/varmeanlegg med nedstøpte vannrør, ukjent hvilke rom dette er etablert i. Fra mitt tidligere Tilstandsrapport om eiendommen fortalte daværende leietaker om at det ikke blir varmt nok på noen av gulvene med vannbårent varme, men i beste tilfalle lunket på flislagte gulv. Det er elektriske varmekabler på våtrommene.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

I mitt tidligere rapport om eiendommen var det kjent at pga manglende effekt har rørlegger vært på befaring i 2023. Dette skal ifølge tidligere leietaker ikke har medført til utbedring av gulvvarme.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget har en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak.

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Fra min forrige befaring i eiendommen (2023) fortalte daværende leietaker at det har vært utført service i anlegget sommeren 2022. Servicearbeidere opplyste da at det er redusert kapasitet og anbefalte å fornye anlegget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-2**
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.27 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom i u-etg.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
300 lt	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er installert luftventiler i flere rom, men det har ikke lykkes for takstmannen å spore ventilasjons aggregatet, som muligens er plassert på loftet TGIU). Det ble testet med papir og det var svakt trekk. Ellers naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken. Det er også plassert en hygrostat i skap i entreen 1te etg, men som ikke er koblet til.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service eller fornying av ventilasjonsanlegget anbefales.	

6.29 Våtrom: Baderom 1 v/master bedroom

Plassering av baderomssluk i dusjsonen, ved hovedsoverom.

Plassering av baderomssluk i dusjsonen, ved hovedsoverom.

Baderomssluk ved hovedsoverom.



Overflate

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

Hulltaking med fuktmåling baderom ved hovedsoverom viser normale fuktverdier.

Oppsummering av overflater	TG-3

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er utett rundt gjennomføringer. det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nærmest flat.
Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
Vindu og karmlister bør overflatebehandles med oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.
Den oppbygde kantlist for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er på høyde med tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flis/fuger i kassen til sisterne.

Anbefalte tiltak overflater

Lekkasjevann fra øvrige installasjoner enn i dusjsonen vil ikke nå sluket før det renner ut av døråpningen. Det må etableres en åpning i kantlist til dusjsonen slik at vann får muligheten til å renne i sluk før den når dørterskel.

Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning, frem til rommet eventuelt blir renovert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt dobbel servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjnisje med innfelt dusjdør i herdet glass. Bidéhånddusj ved klosett. Varmekabler i gulv, nedsenket tak med downlights og speil felt.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Våtrom: Baderom 2 etg



Baderomssluk ved vindu, baderom 2 i 2re etg.



Baderomssluk i dusjsonen baderom 2 i 2.etg.

Overflate

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nærmest flat.
Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
Vindu og karmlister bør overflatebehandles med f. eks. oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

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



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende gang mot våtsone, uten avvik.

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

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning, frem til rommet eventuelt blir renovert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert 2 separate servantskap med hver sin nedfelt servant, innsmurte speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne og håndtusj. Dusjnisje. Varmekabler i gulv. Nedsenket tak med speifelt og downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Våtrom: Baderom sokkelleilighet



Hulltaking med fuktmåling baderom i underetasjen, målt fra boden rett bak dusjsonen.



Sluk i dusjsonen i underetasje.

Overflate

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

Oppsummering av overflater — TG-3

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, gulvet er nærmest flatt.
Gulvskille/kant til dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er åpnet et hull for å drenere bort eventuell lekkasjevann, men dette er blitt tettet igjen med silikon på innsiden av gulvet i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Lekkasjevann fra øvrige installasjoner enn i dusjsonen vil ikke nå sluket før det renner ut av døråpningen. Det må etableres en åpning i kantlist til dusjsonen slik at vann får muligheten til å renne i sluk før den når dørterskel.

Utbedringskostnader overflater	**50 000 - 150 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning, frem til rommet eventuelt blir renovert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, servantskap, klosett med innebygd sisterne. Dusjnisje. Varmekabler i gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-2

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — TG-3

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende bod mot dusjsonen på våtrommet. Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt
Utskiftning av sluket og ny tettesjikt bør etableres slik at våtrommet bygges opp etter gjeldene byggtekniske forskrift.

Utbedringskostnader fukt	50 000 - 150 000

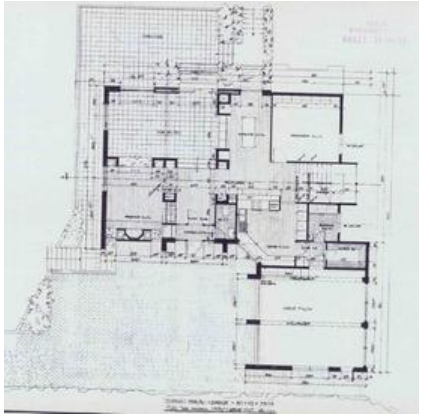
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

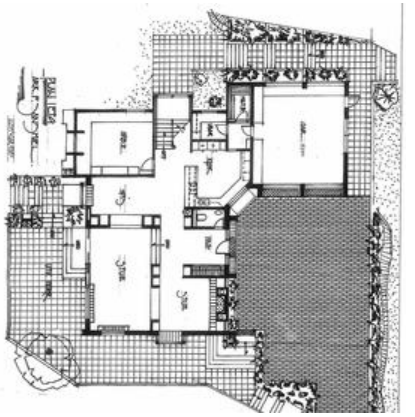
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig med utleie

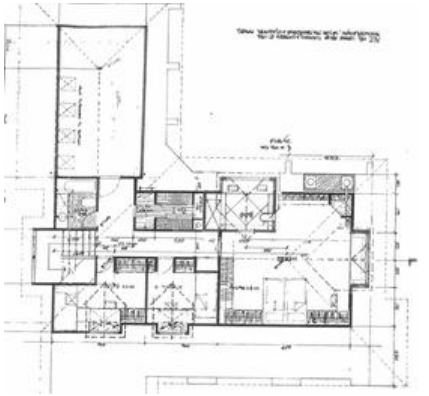
U. etasje



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Døvre, Hans-Petter	9578-5993-4-3440653	2025-05-30 09:14:42

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
30. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0006/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sundveien 5, 1397 NESØYA

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Hans-Petter Døvre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2920253
Forsikret i: iF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Jeg har ingen konkret informasjon men mener det er skiftet tak på et tidspunkt

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

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

Nei

Eventuell kommentar: nei - men det ble gjennomført en elkontroll av sikringsskap ved kjøkken av tidligere eier. Det ble ved overtakelse av eiendommen oppdaget problem med en sikringskurs. Den viste seg å skyldes brudd på utvendig inntaksbael. Det er rettet opp av Elvia.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på dette - tror det er en avløpskvern på kjøkken. Det er en kum for avløp i hage - men tror bare dette er et koblingspunkt på vei videre mot nabo. Henviser til kommunens oversikt.

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

Ja

Beskriv: Tidligere leietaker opplyste til takstmann at at det har vært utført service sommeren 2022. Servicearbeidere opplyste da at det er redusert kapasitet og anbefalte å fornye anlegget. Det ble gjort en ny service i forbindlese med min overtakelse desember 2023

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?

Ja

Beskriv: se takst Baderom 1: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nærmest flat. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Vindu og karmlister bør overflatebehandles med oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er på høyde med tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flis /fuger i kassen til sisterne. Våtrom sokkel: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, gulvet er nærmest flatt. Gulvskille til dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er åpnet et hull for å drenere bort eventuell lekkasjevann, men dette er blitt tettet igjen med silikon på innsiden av gulvet i dusjsonen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Se takst. Det mangler ildfast plate på gulvet under ildstedet i peisen i spisestue og på soverommet. Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. Det er ikke etablert takstige i skorsteinen i den sørvestlige side av huset. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Har selv ikk e fyrt i noen av ildstedene.

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)

Ja

Beskriv: Se takst - Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader i konstruksjonen. Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen.

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

Ja

Beskriv: Se takst. Vinduer er av gammel dato -flere utvendige vinduskarmer er værslitte, behov for overflatebehandling.Diverse sprekker i fasade, hagestue er i dårlig stand. Enkelte planker i undertak har løsnet og må festes på nytt. Det er noen skjevheter i konstruksjonen, flere skadende fliser om bom. Det er registrert mose på taket og noen knekte takstein. Rekkverket blir målt til mellom 84,5 og 87 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

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

Ja

Beskriv: Se takst. Det er observert flere løse utvendige downlights, samt koblinger som ikke er fagmessig utført og må utbedres. Kurs 17 virker ikke. Denne skyltes brudd på inntakskabel som nå er utbedret av Elvia. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

Ja

Beskriv: Se takst. Det er registrert riss/sprekker i grunnmur og utsklidninger/skjevheter i flere av støttemurene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er brudd på enden av utvendig vannrør til brygge, som ble oppdaget da utevannsventilen ble åpnet i våres. Ligger åpent tilgjengelig, så lett å utbedre, men er ikketett p.t.

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

Eventuell kommentar: Har ingen informasjon fra tidligere eier, og har selv ikke bodd i boligen.

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

Ja

Beskriv: Varmeannlegg er av eldre dato og har redusert effekt. Det ser ut til å være ventilasjonskanaler rundt om i huset, men jeg har ikke funnet et ventilasjonsaggregat.

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

Ja

Beskriv: Det mangler en del nøkler samt en fjernkontroll til en av garasjeportene. Lås til hoveddør er blokkert av en brukket nøkkel.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. Basert på informasjon tilgjengelig hos Kartverket, er det registrert 2 bruksenheter på eiendommen. Dvs. at 1. og 2. etasje er en bruksenhet med (H0101) og underetasjen er en bruksenhet (U101). Dagens soverom i underetasjen er imidlertid byggemeldt som et lagerrom/trimrom. Det må undersøkes med kommunen, og høre om de har fått inn en bruksendring på det tidligere. Om ikke, er utgangspunktet at rommet ikke lovlig kan benyttes som soverom.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: jeg vet ikke - se over

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se takstrapport

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? se takst

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen kjennskap. Hva jeg er opplyst, foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.09.1982, men at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak/byggesaker det er søkt om før 1998.

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen kjennskap

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen kjennskap

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

Eventuell kommentar: ingen kjennskap

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Siste del av Sundveien er privat. Eiendommene har derfor en felles brøyteordning hvor man betlaer sin andel av total. Det er også en tilsvrende avtale for å betlae kommunen for drift av veilys.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen kjennskap

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

Ja

Beskriv: Jeg har selv begrenset kjennskap til eiendommen og huset, da jeg selv ikke har bodd der, og kun overtatt fra en selger som representerer et firma som kun har leid ut boligen i en periode, og derfor fått svært lite infomasjon overlevert fra tidligere eier. Mine komentarer er derfor baset på tasktmann sine observasjoner. Men på generelt grunnlag er dette er et eldre hus som på generell basis har flere utbedrings-/moderniseringsbehov av byggteknisk standard.

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: 14-0006/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Døvre, Hans-Petter	2025-05-30

Identifikasjon

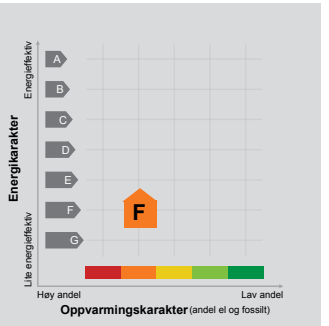
bankID Døvre, Hans-Petter

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sundveien 5
Postnummer	1397
Sted	NESØYA
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	179
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149865098
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128606
Dato	30.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Isolering av gulv mot grunn
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	414
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Utskriftsdato: 08.01.2025

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.**	40	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sundveien 5, 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	8 264,02 kr
Feiing	699,00 kr
Renovasjon	4 888,50 kr
Vann	7 829,10 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: 30.05.2025

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.**	40	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sundveien 5, 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	53 597,20 kr
Feiing	932,00 kr
Renovasjon	6 518,00 kr
Vann	50 242,80 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/179
Adresse: Sundveien 5
Dato: 08.01.2025
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



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

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

Dato: 02.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**40**	Bnr:	**179**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sundveien 5, 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

Ledningskart

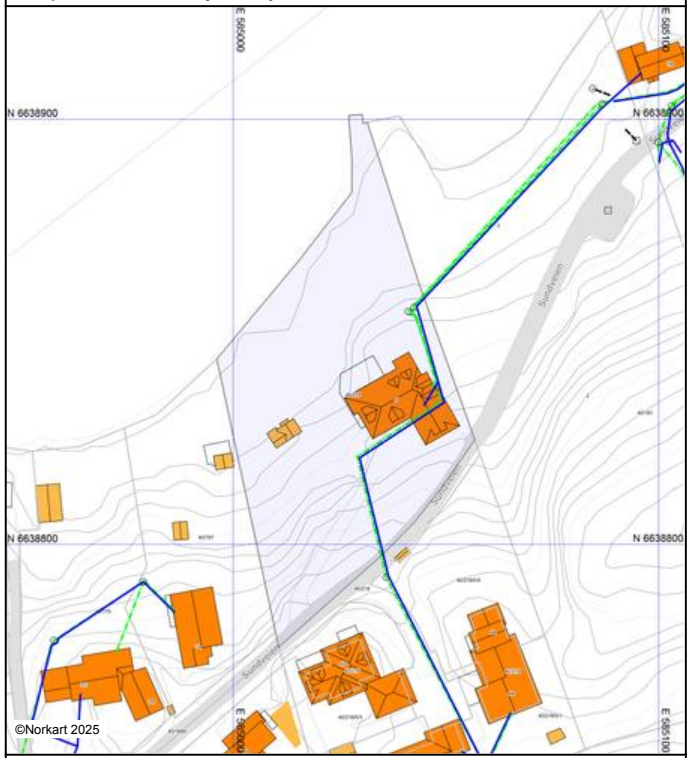
Eiendom: 40/179
Adresse: Sundveien 5
Dato: 08.01.2025
Målestokk: 1:1000

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.

Skatteetaten

Dato
30.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 40 Bnr 179 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sundveien 5, 1397 NESØYA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 5 266 742
Som sekundærbolig:	kr 13 952 488

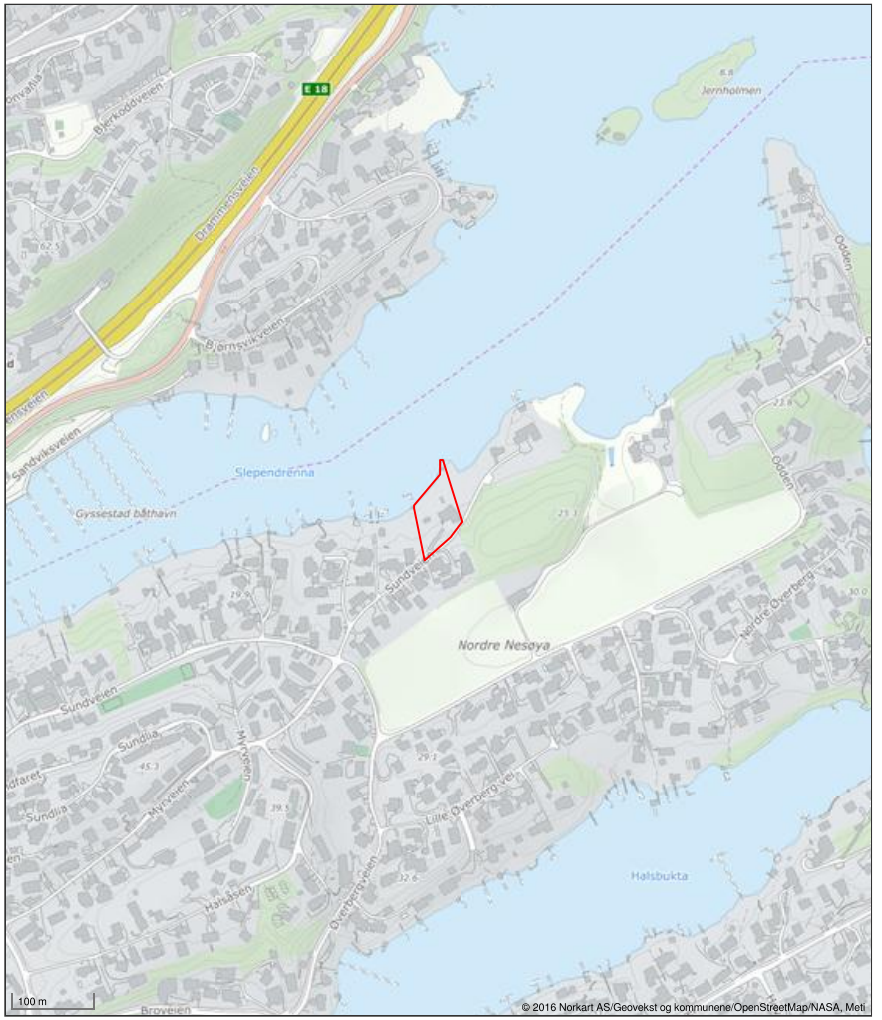
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskriftsdato: 08.01.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/179//



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: 08.01.2025

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.**	40	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sundveien 5, 1397 NESØYA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 3 866 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Delareal	3 868 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

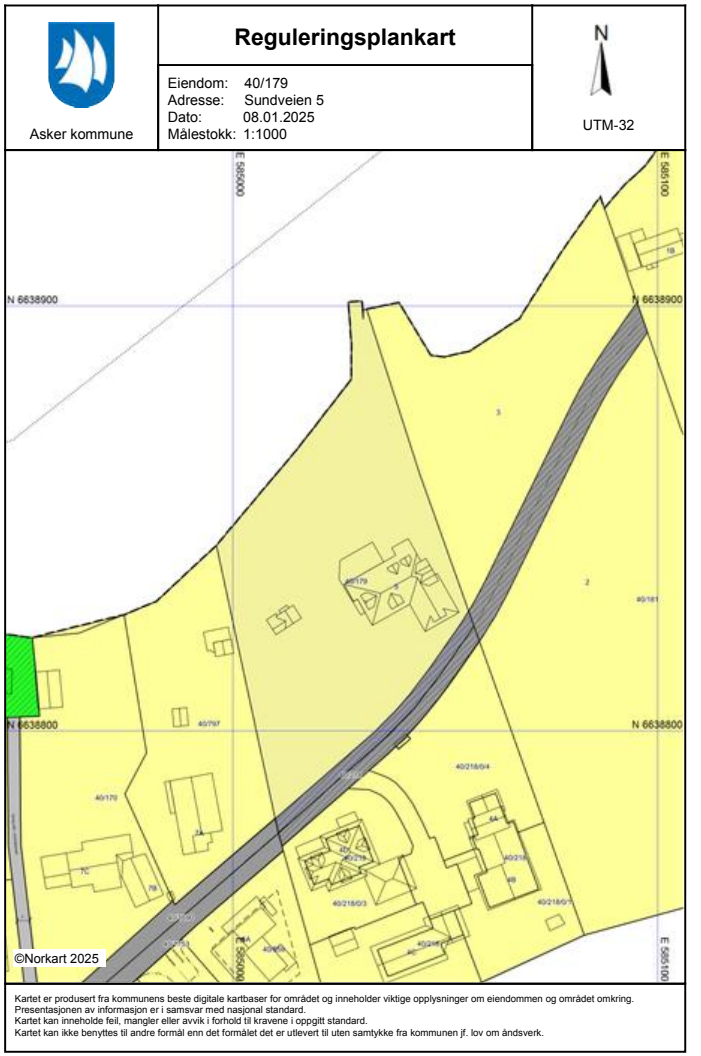
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022084
Navn	Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1926
Delarealer	**Delareal** 3 669 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 199 m^2 **Formål** Felles avkjørsel



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

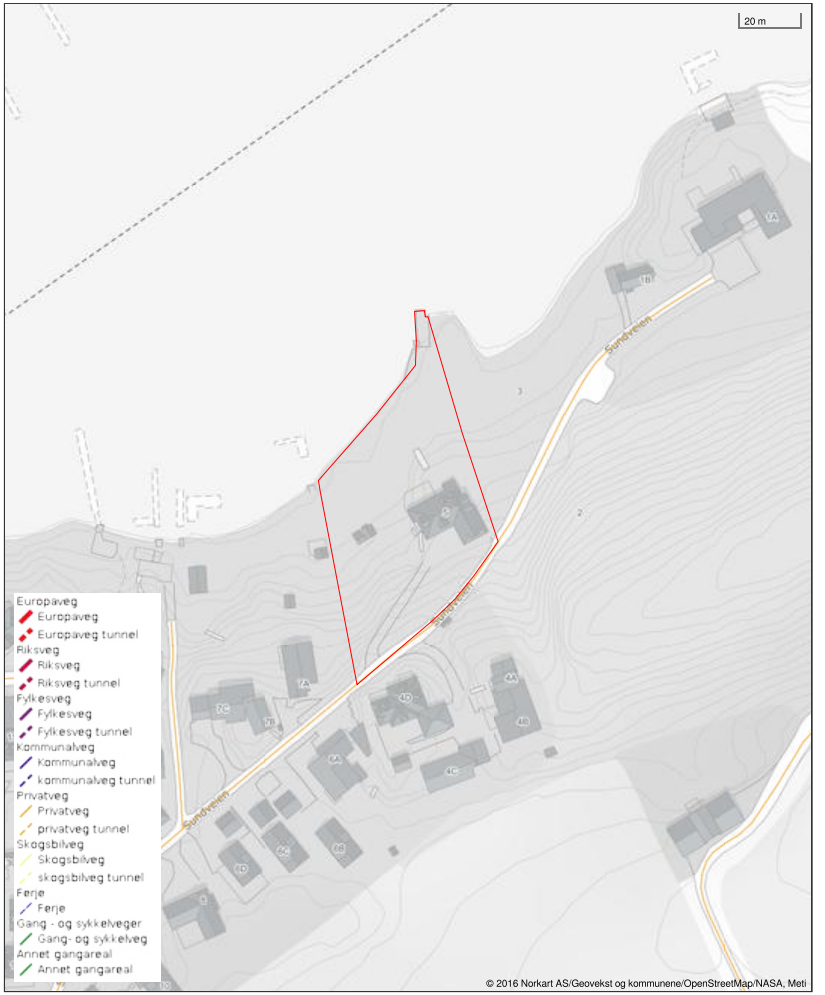
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

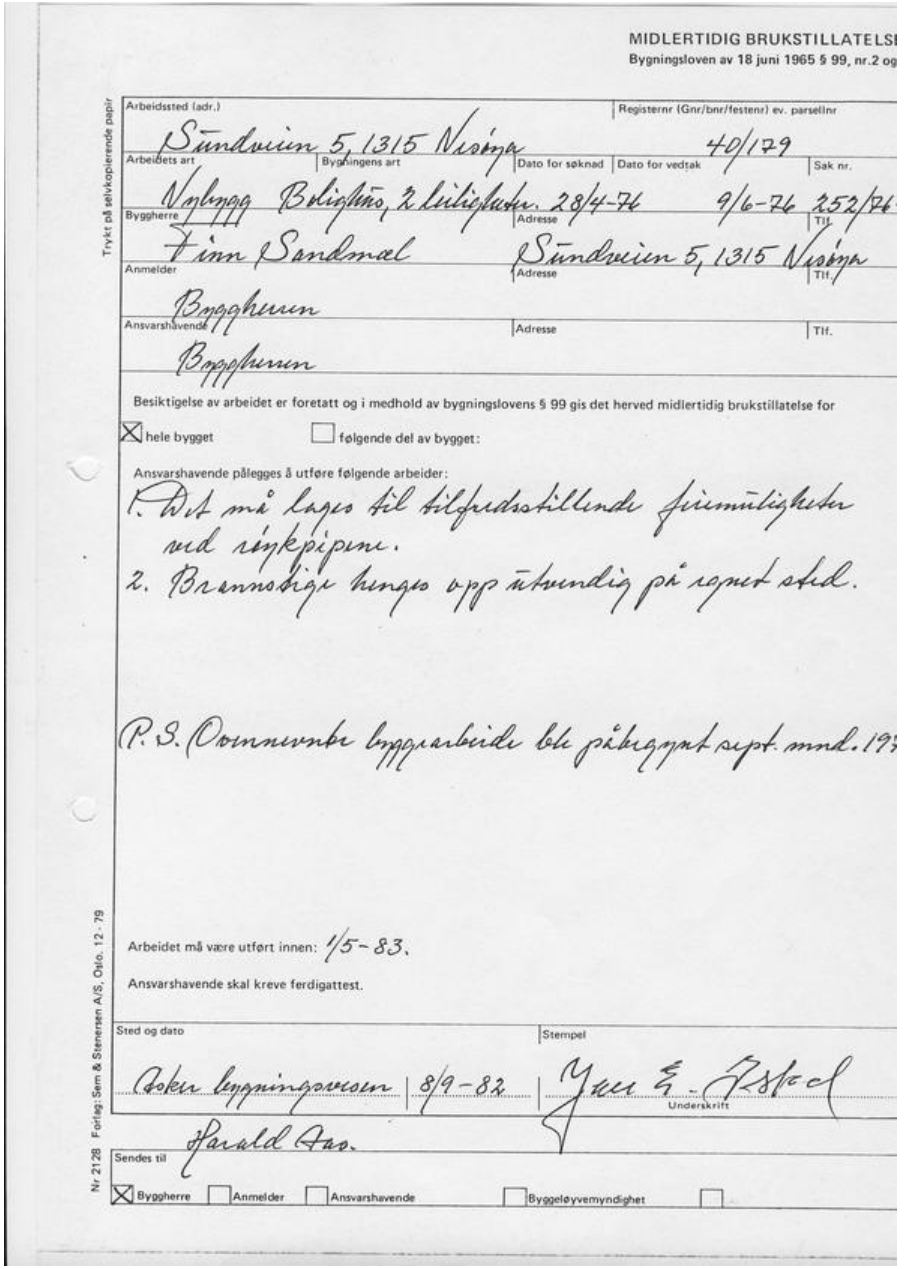
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 08.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/179//



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.



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Sundveien 5, 1315 Vøyna			40/179	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg Boligbus, 2 leiligheter		28/4-76	9/6-76	252/76
Byggherre		Adresse		Tlf.
Finn Sandmæl		Sundveien 5, 1315 Vøyna		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Byggherren				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Byggherren				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Det må lages til tilfredsstillende fyrmuligheter ved røykpipene.
2. Brannslange hengs opp utvendig på egnet sted.

P.S. Ovennevnte byggearbeider ble påbegynt sept. mnd. 19

Arbeidet må være utført innen: 1/5-83.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

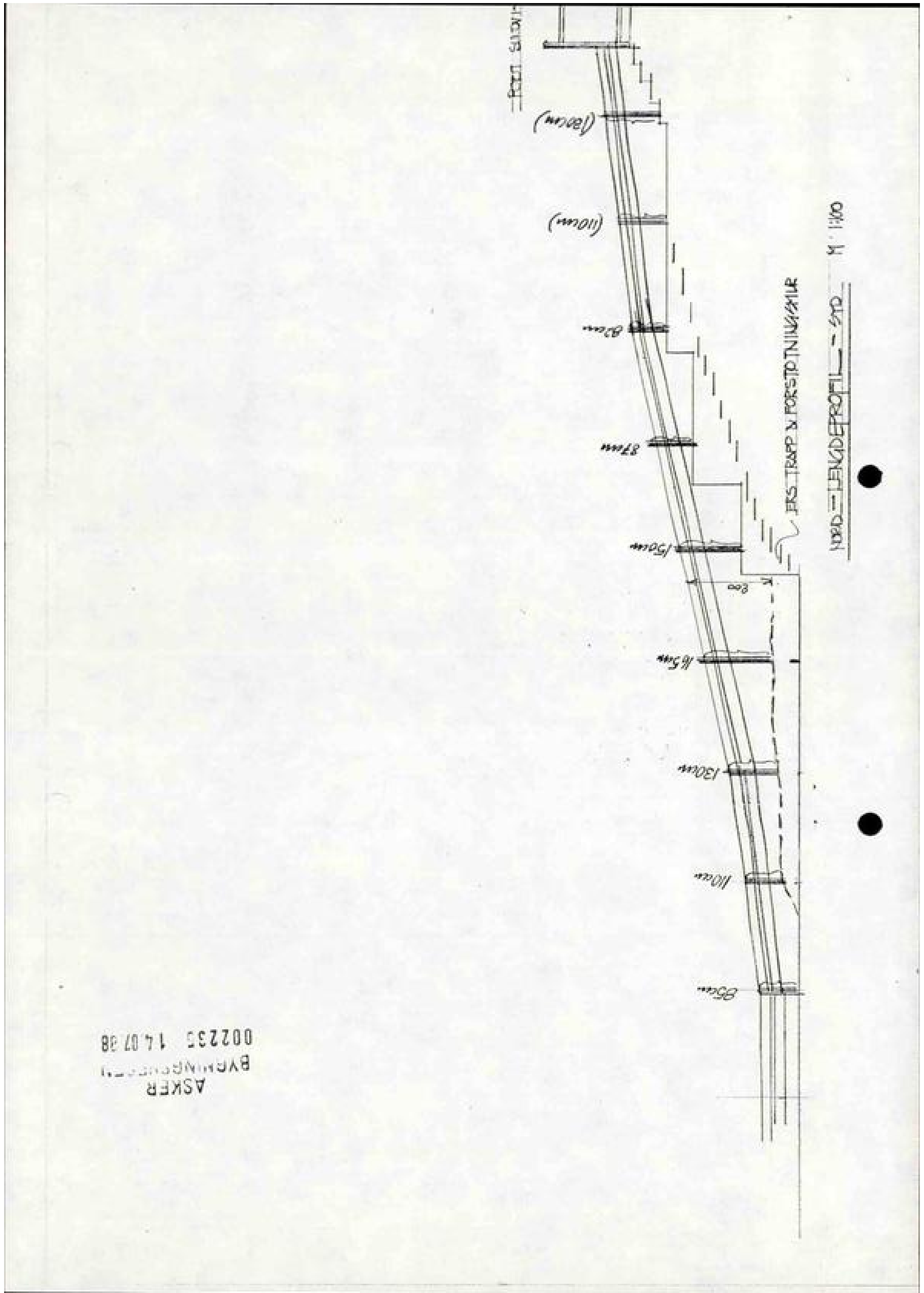
Sted og dato	Stempel
Asker byggingsvesen 8/9-82	Underskrift

Harald Aas.

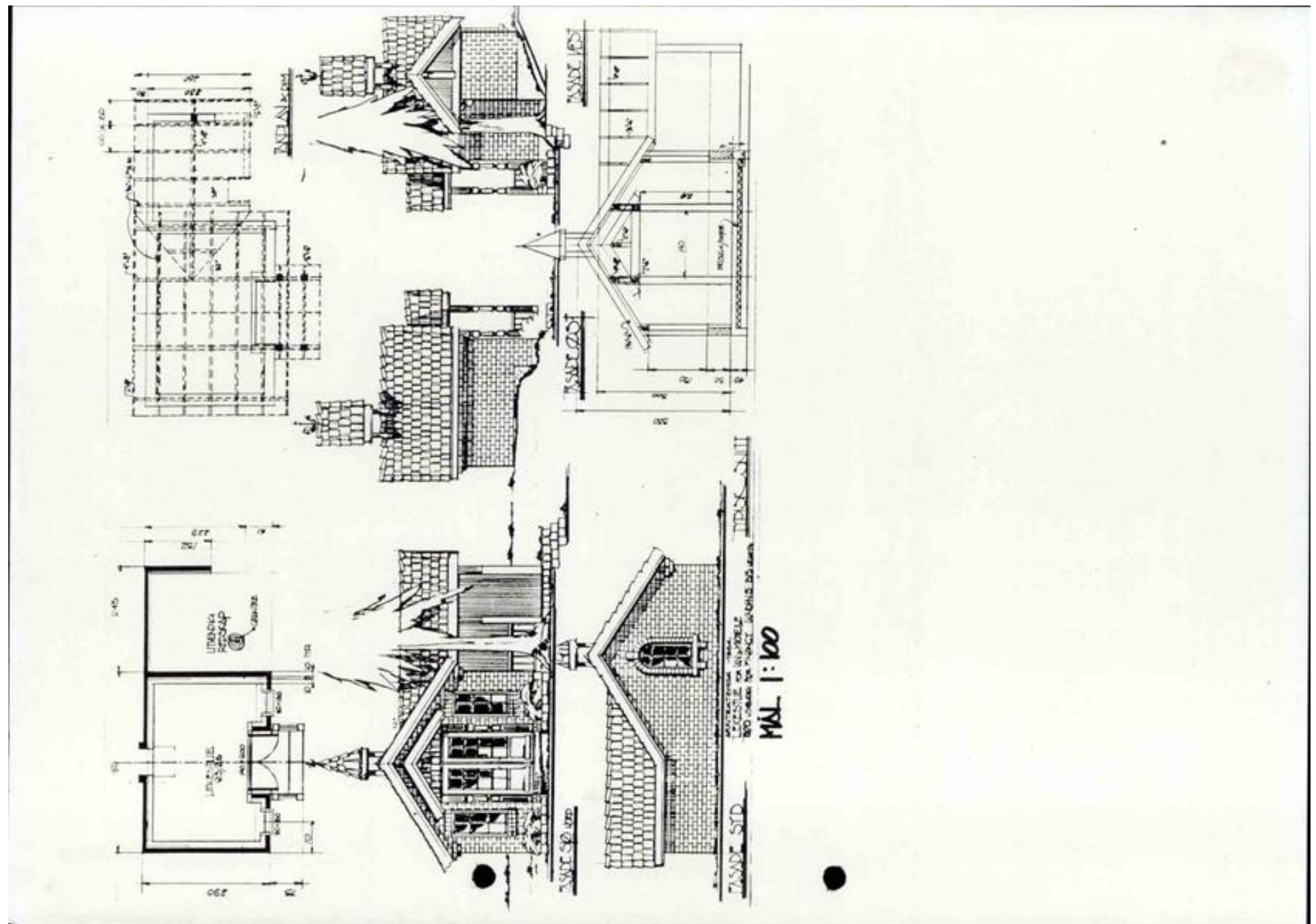
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

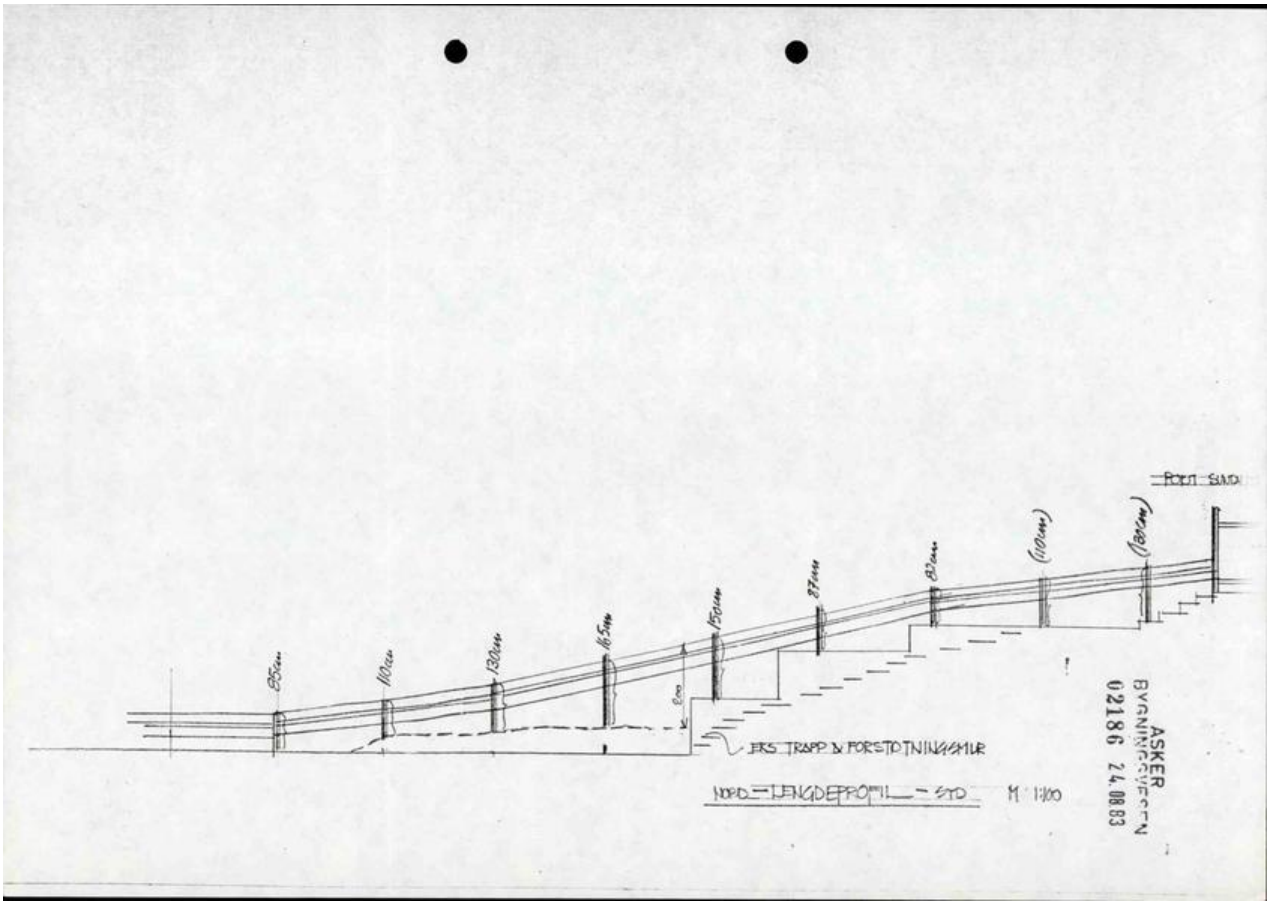
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

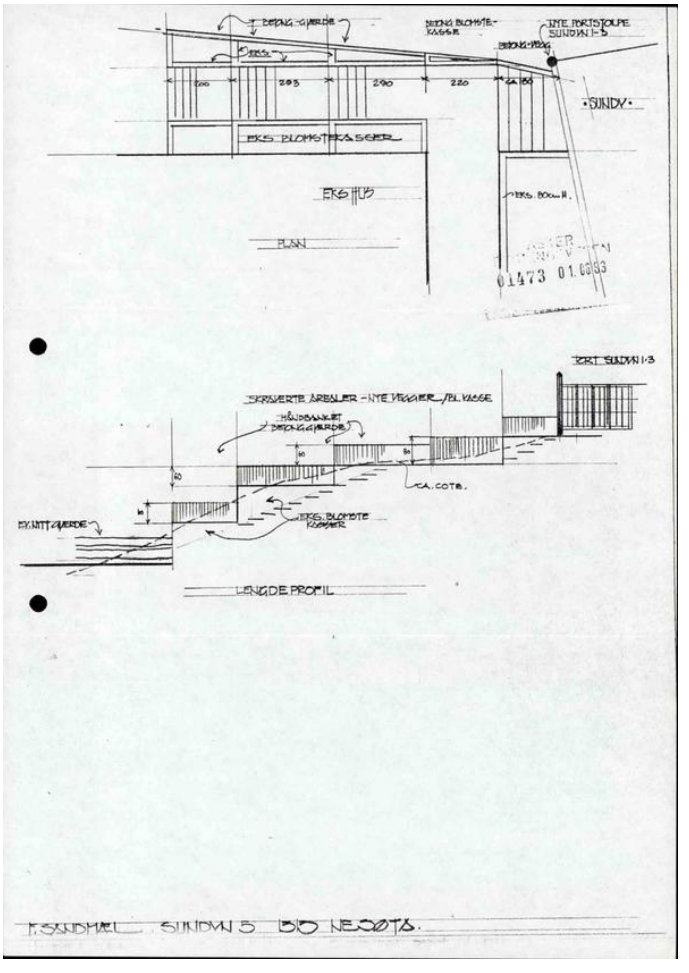


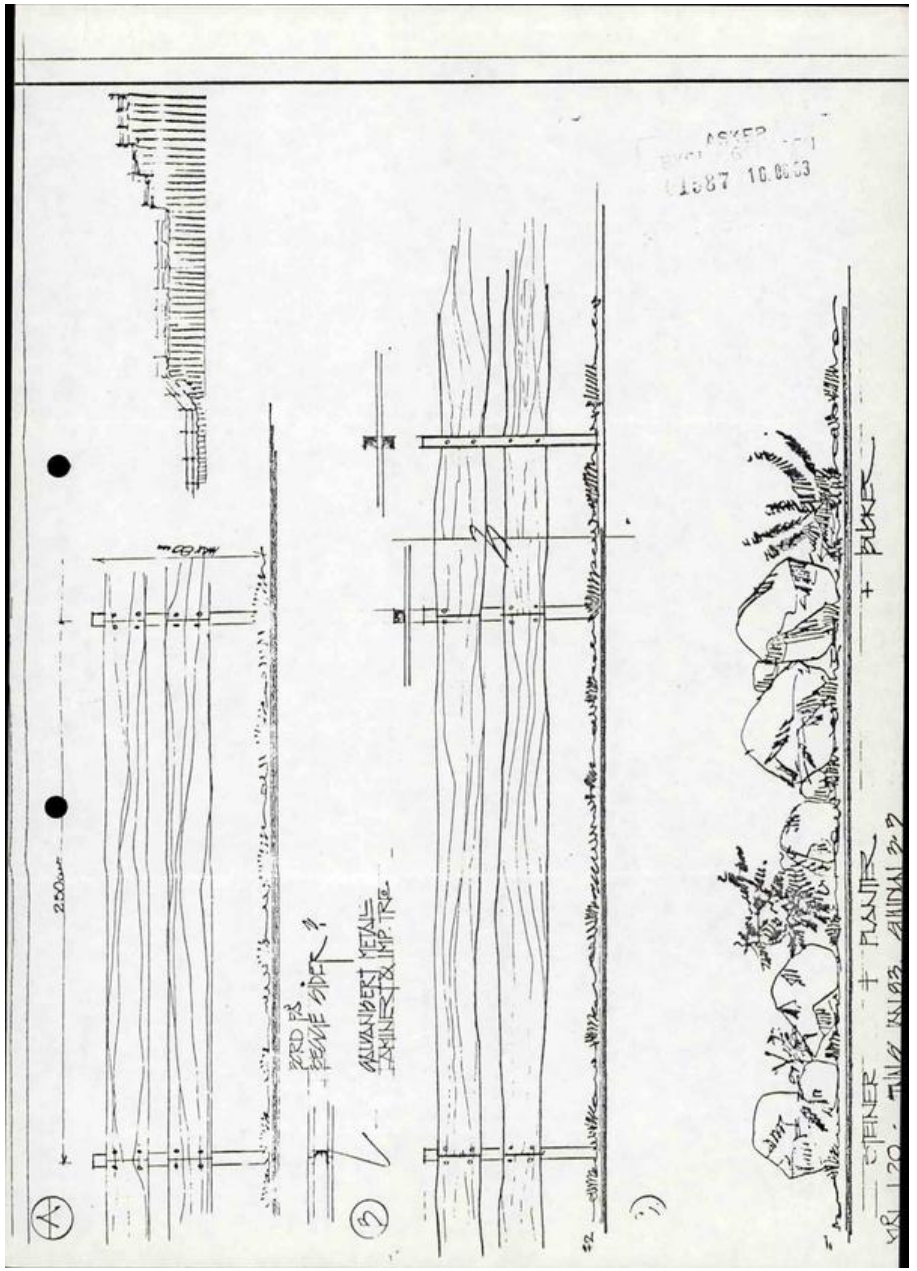
EKS. TRAPP & FORSTØTNINGSMUR
NORD — LENGDEPROFIL — SYD
M 1:100
ASKER
002235 14 07 88

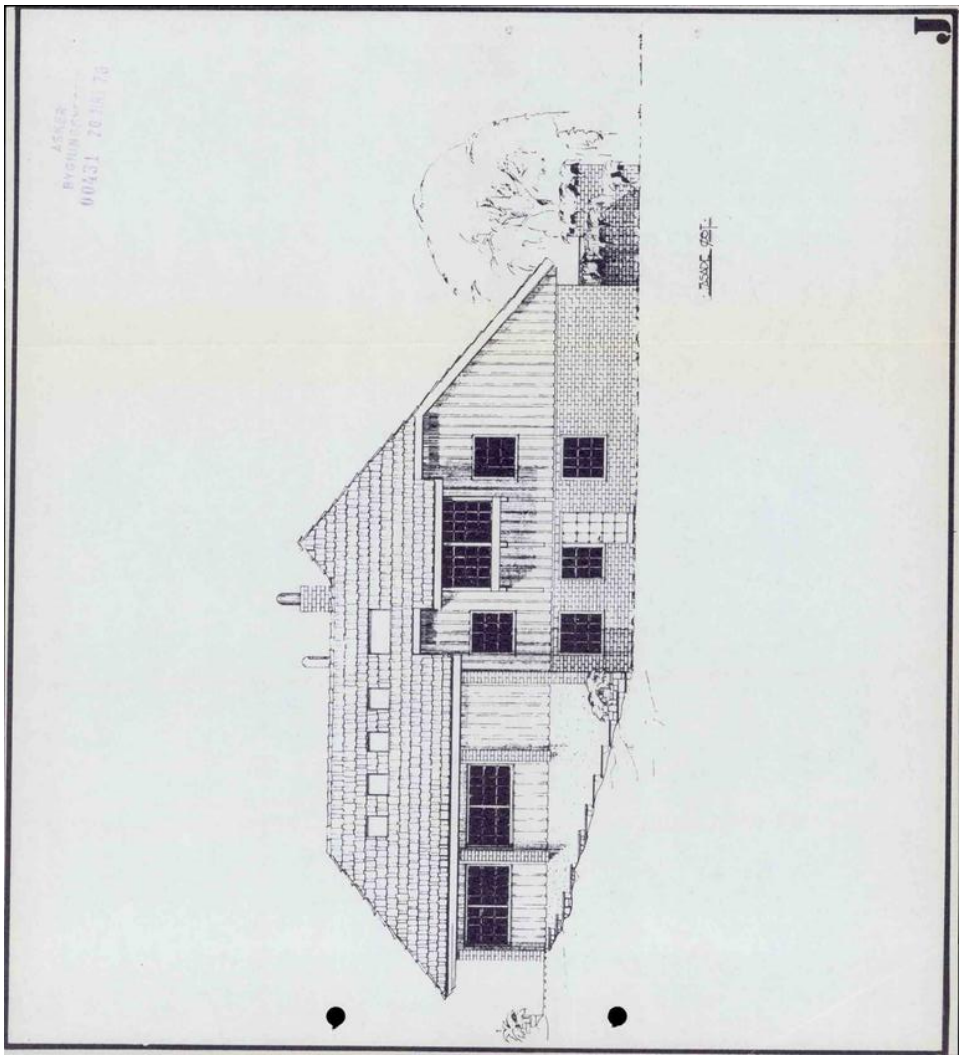


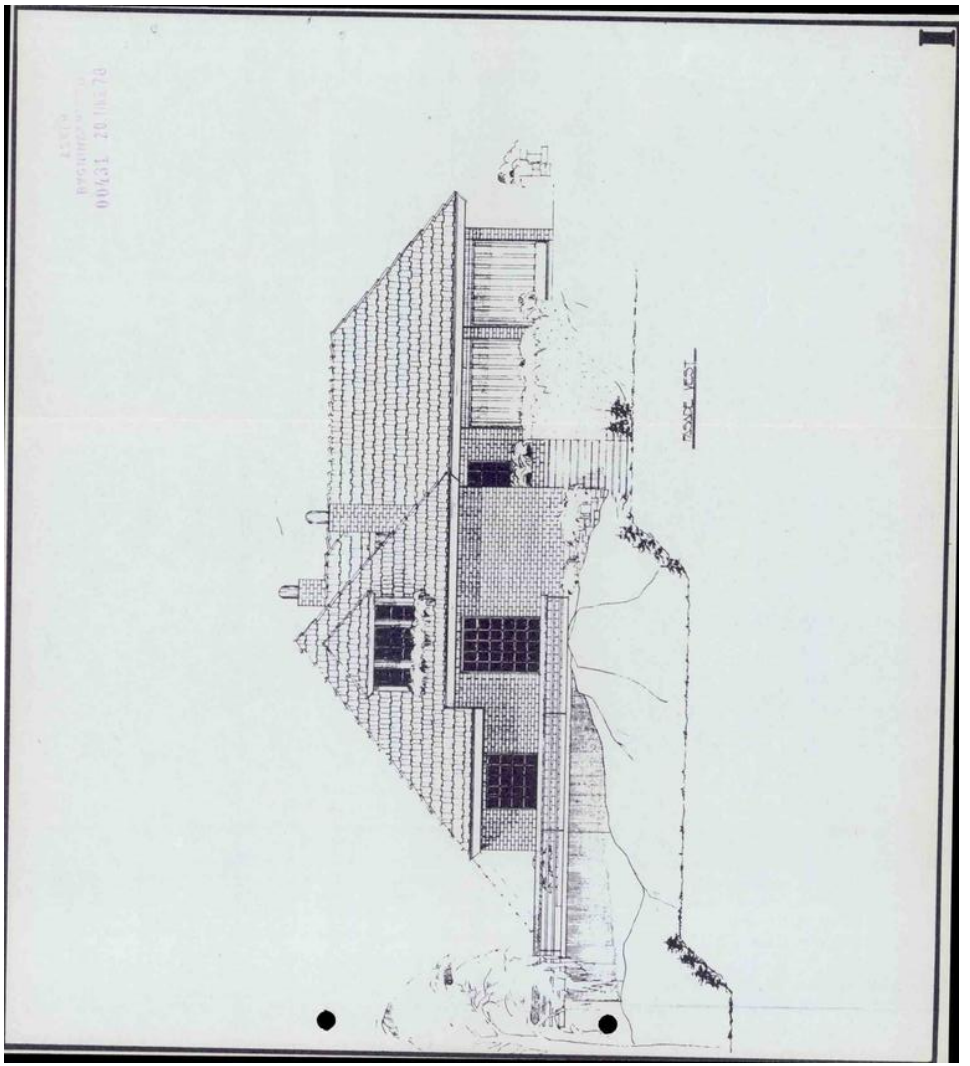
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE SYD
MÅL 1:100

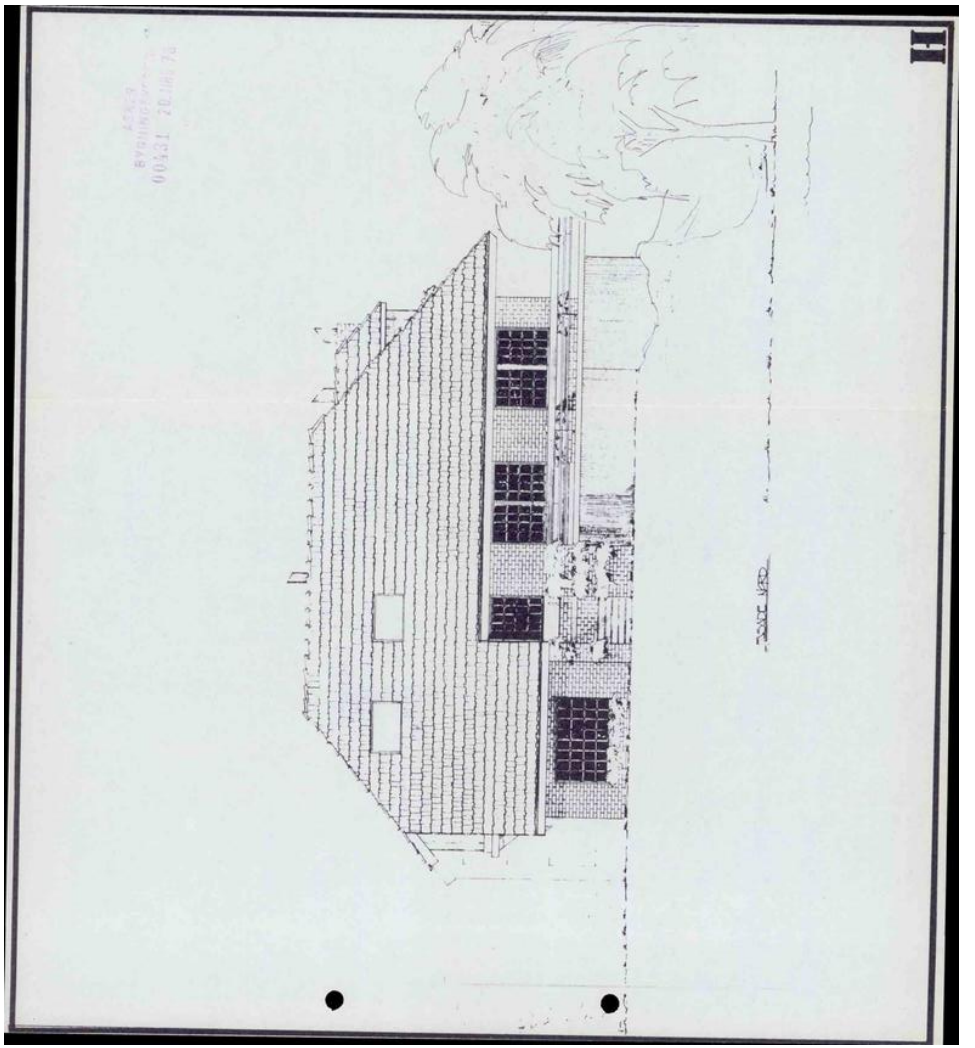

EKS. TRAPP M. FORSTØTNINGSMUR
NORD-LENGDEPROFIL - STD M 1:100
ASKER
BYGNINGSVESEN
02186 24 08 83

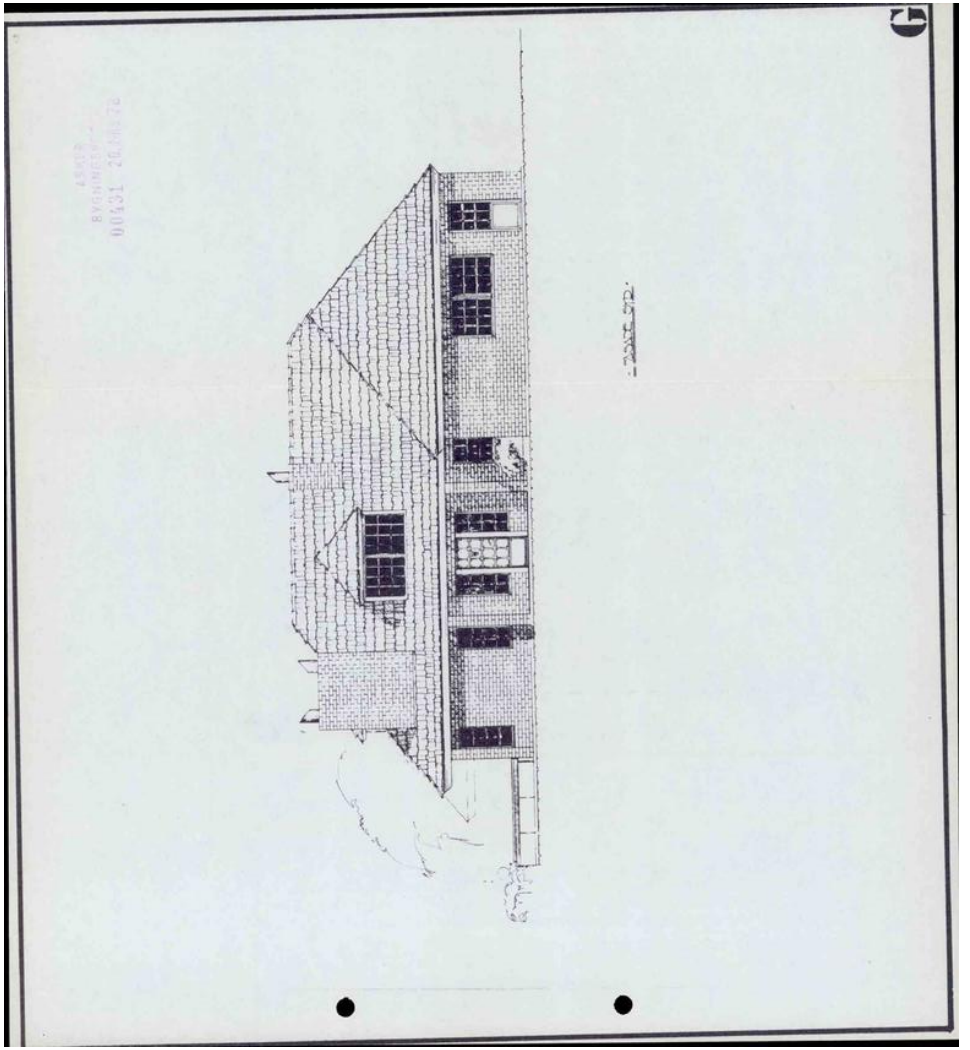

SUNDV.
EKS. BLOMSTRE & SKJERM
EKS HUS
PLAN
01473 01 06 83
SKRAVERTE ARBEIDER - INTE VEGGER / BL. VASSE
HÅNDBANKET DEKKEGJERDE
CA. COTE.
EKS. BLOMSTE KASSER
LENGDE PROFIL
F. SUNDHAUG SUNDVN 5 5D NE.SØTS.

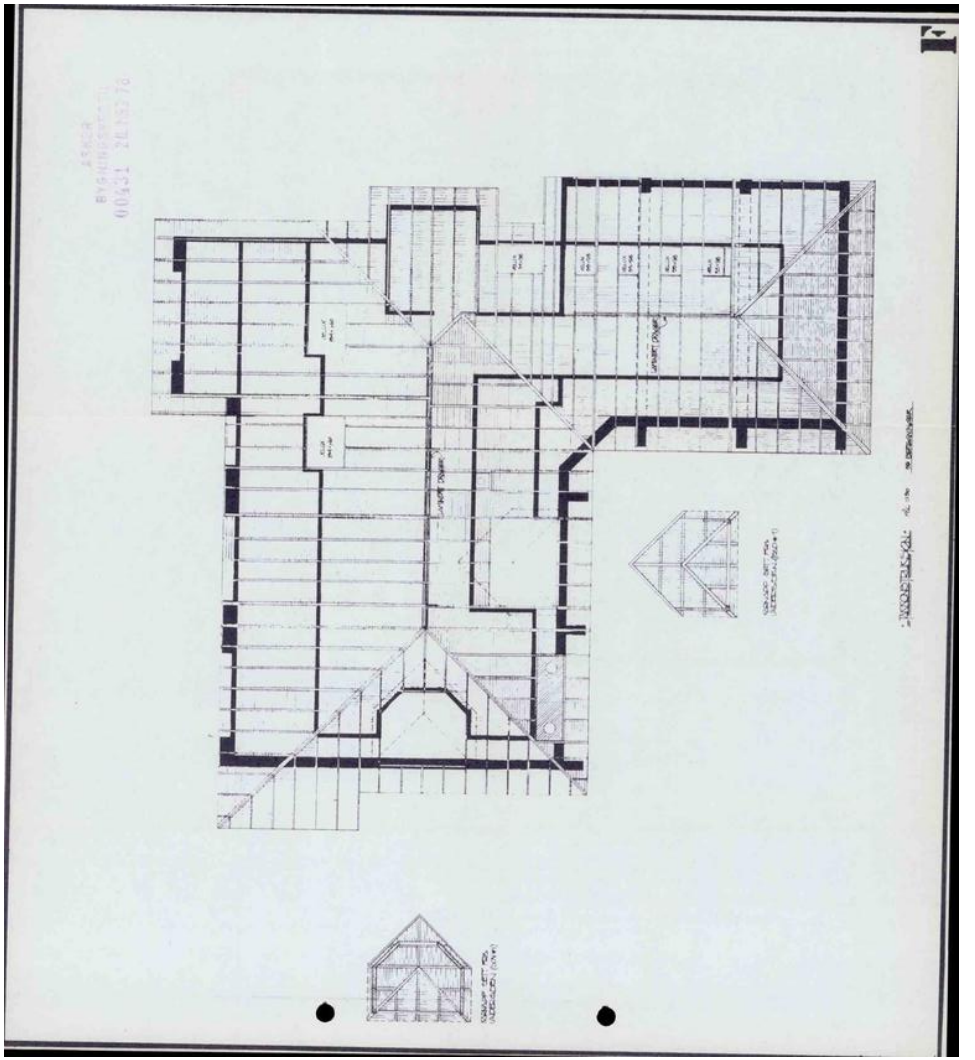

A
250mm
BORD PÅ
GALVANISERT METALL
STEINER + PLANTER
+ BUSKER

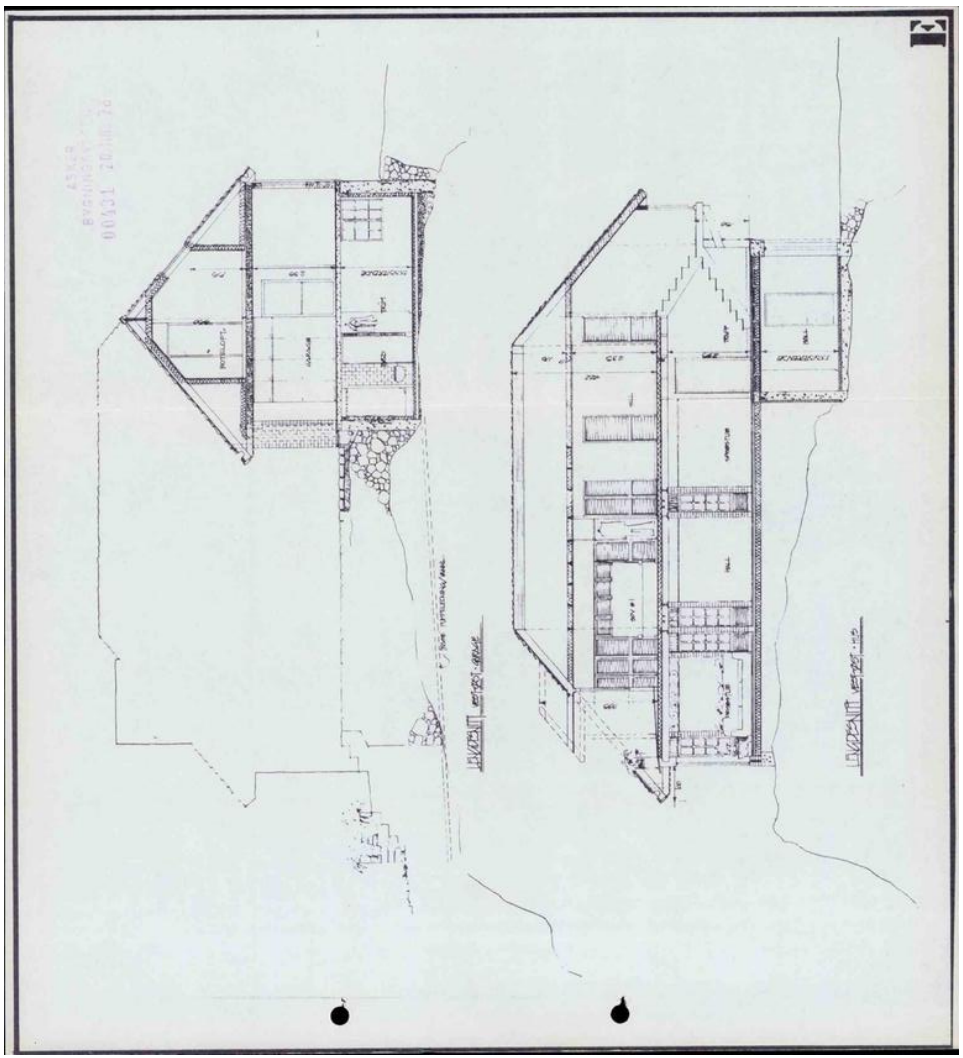


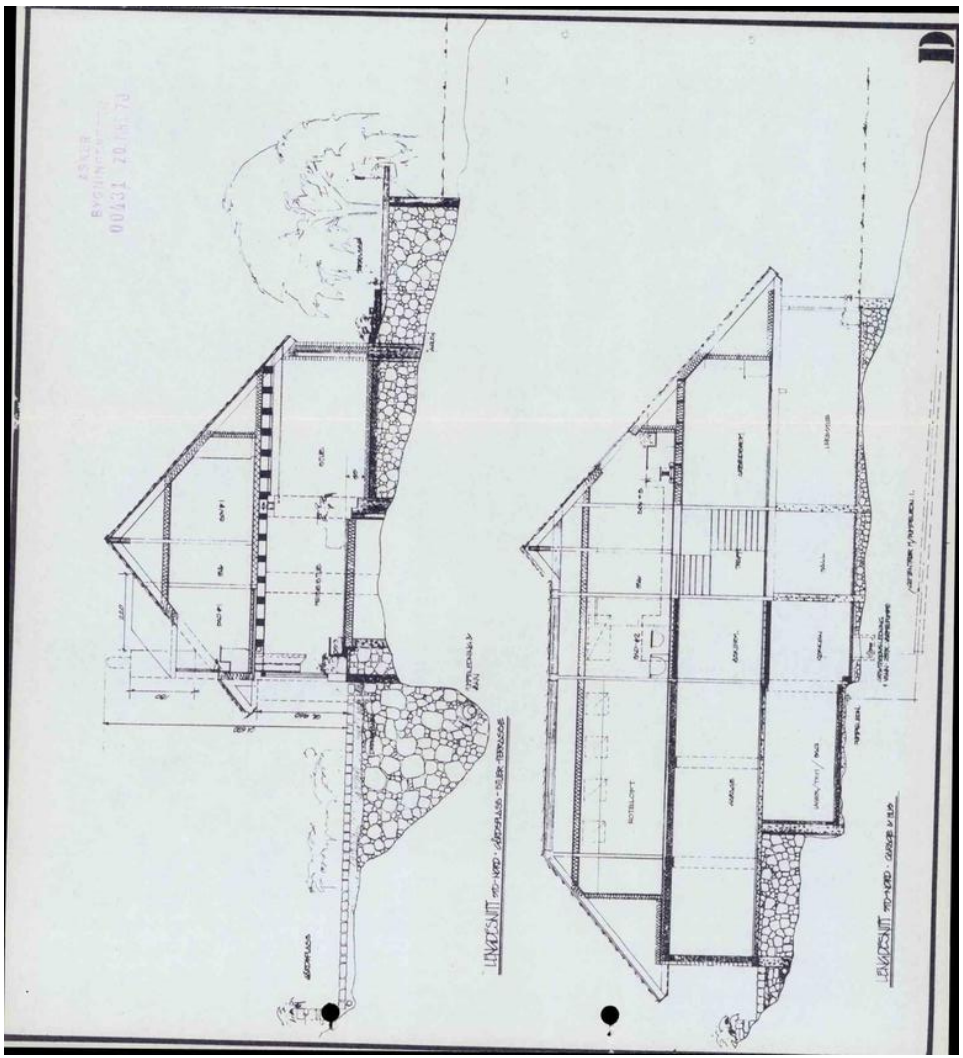


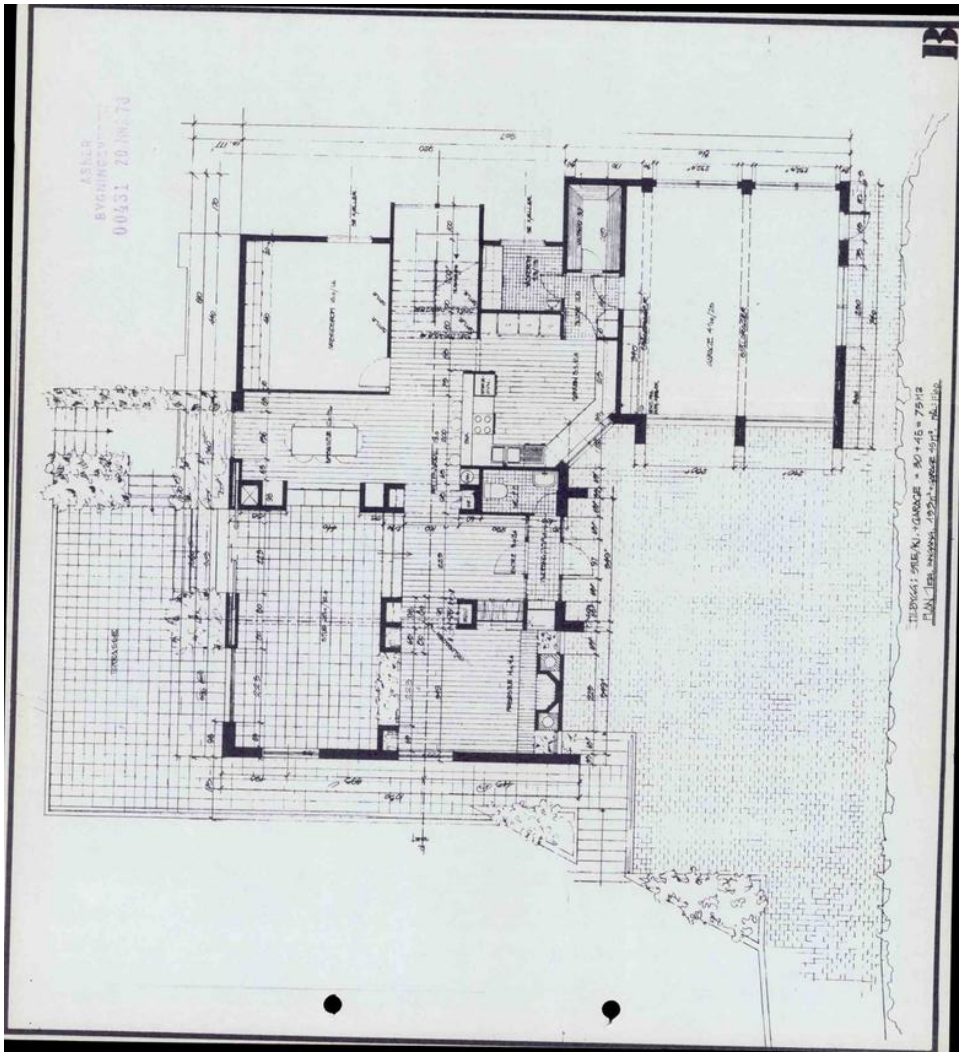


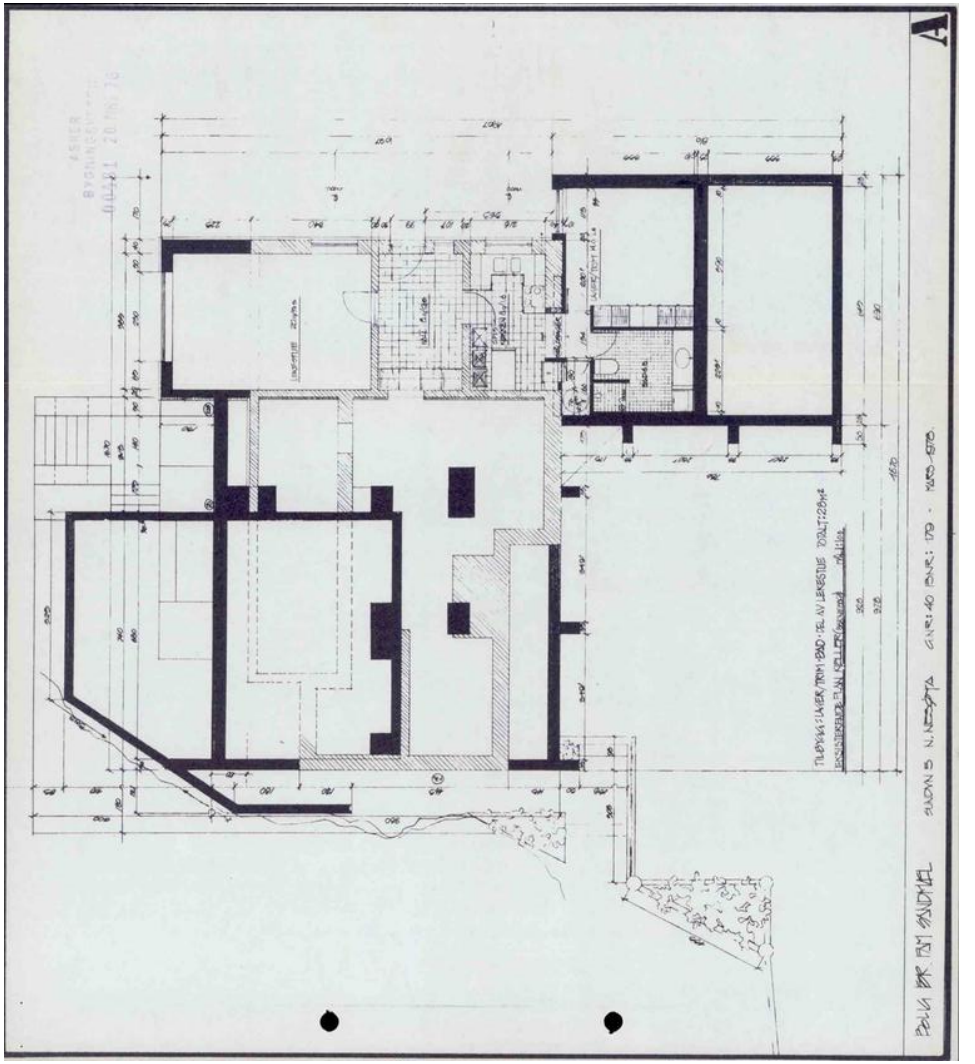


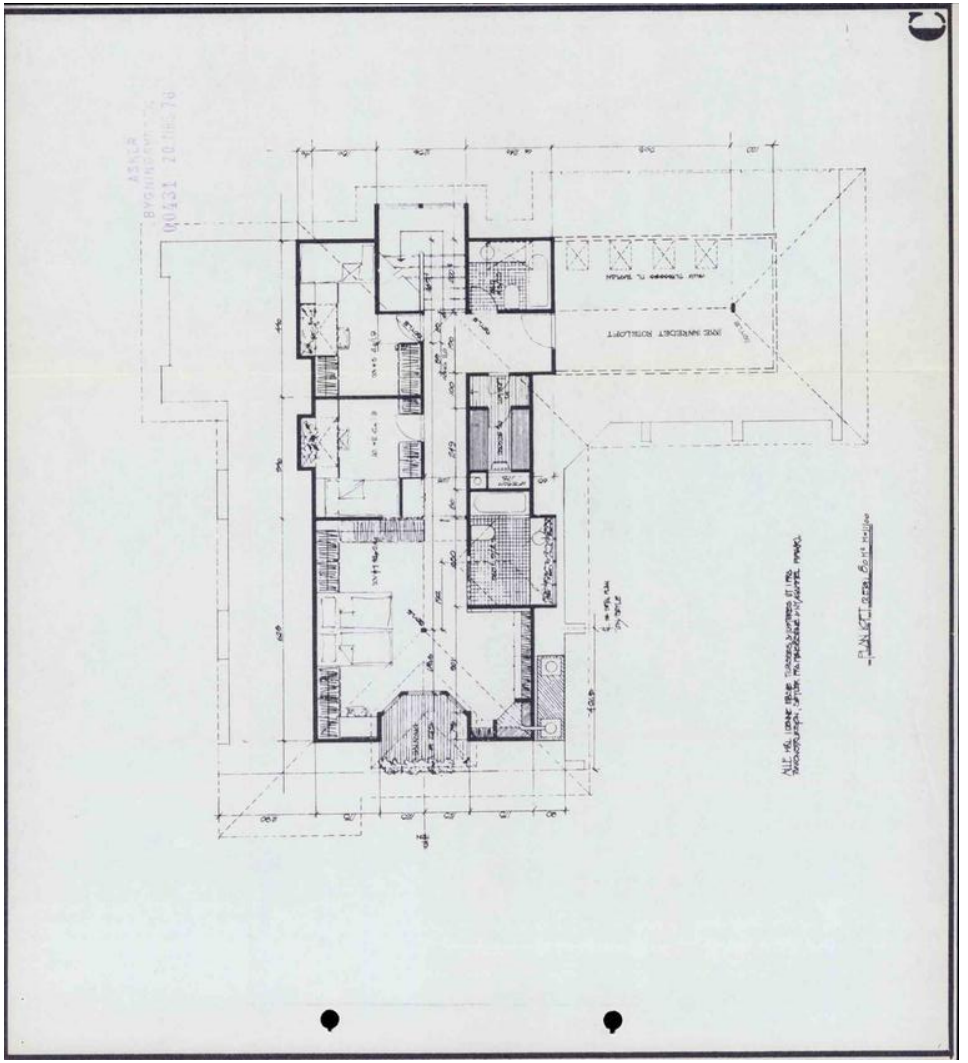


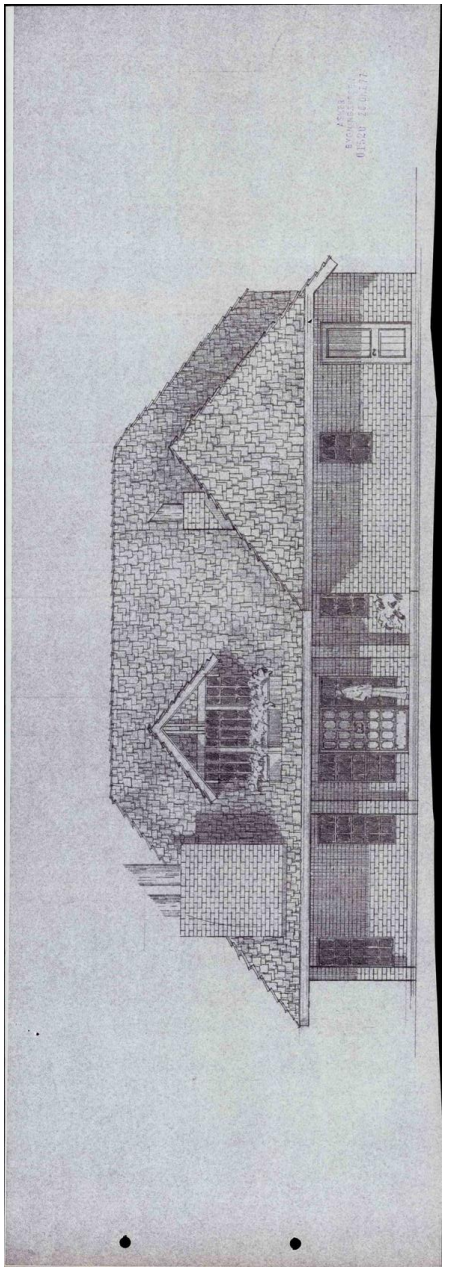


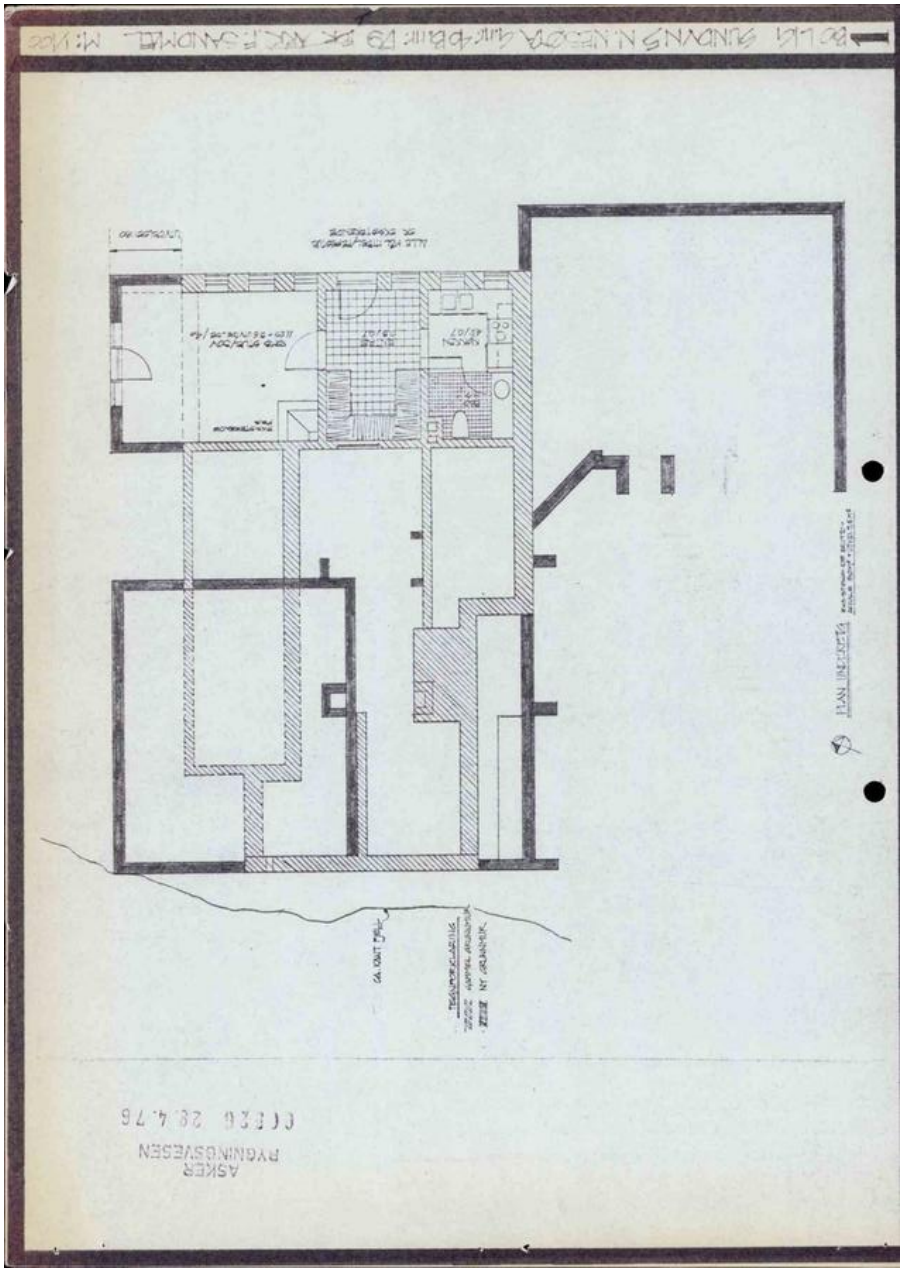


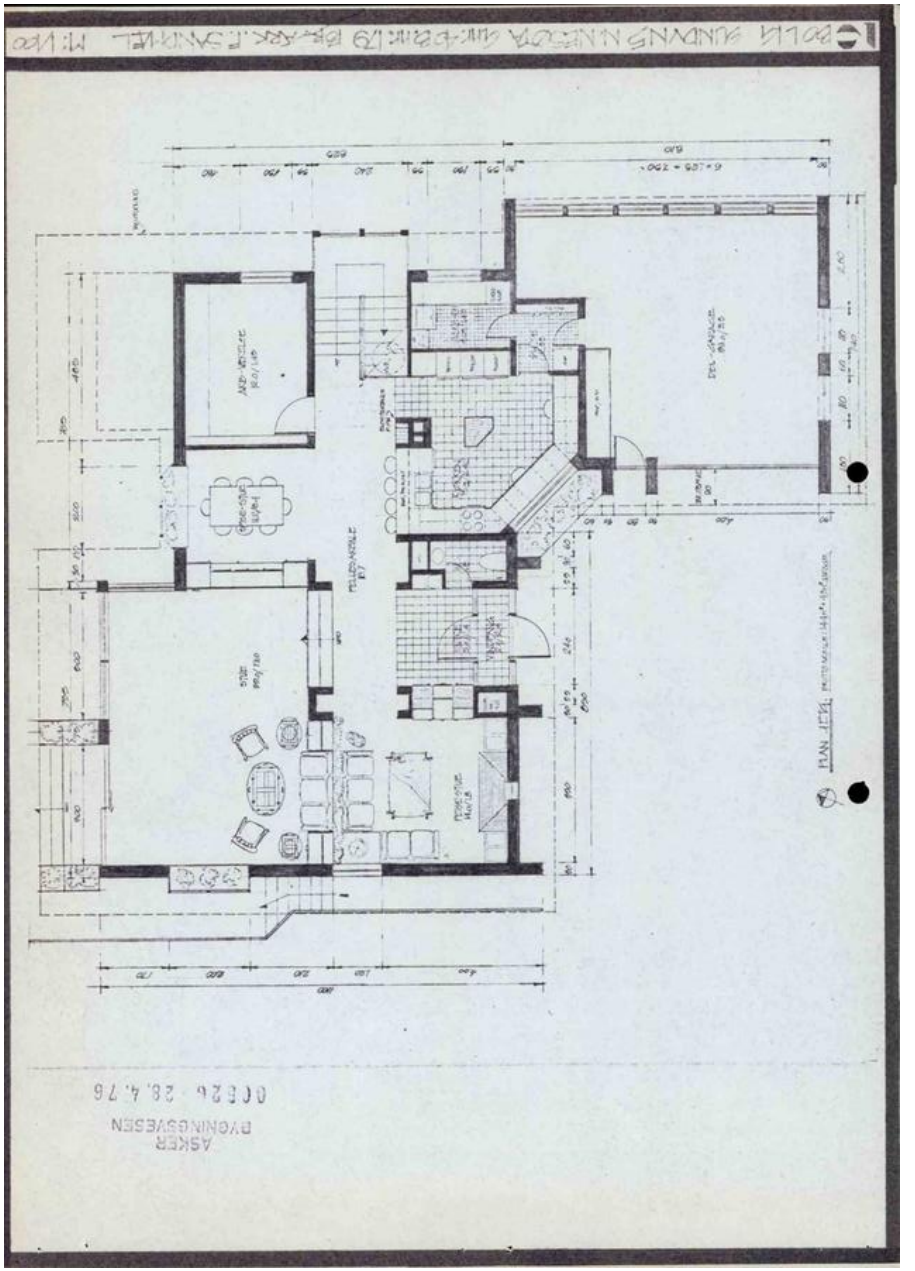


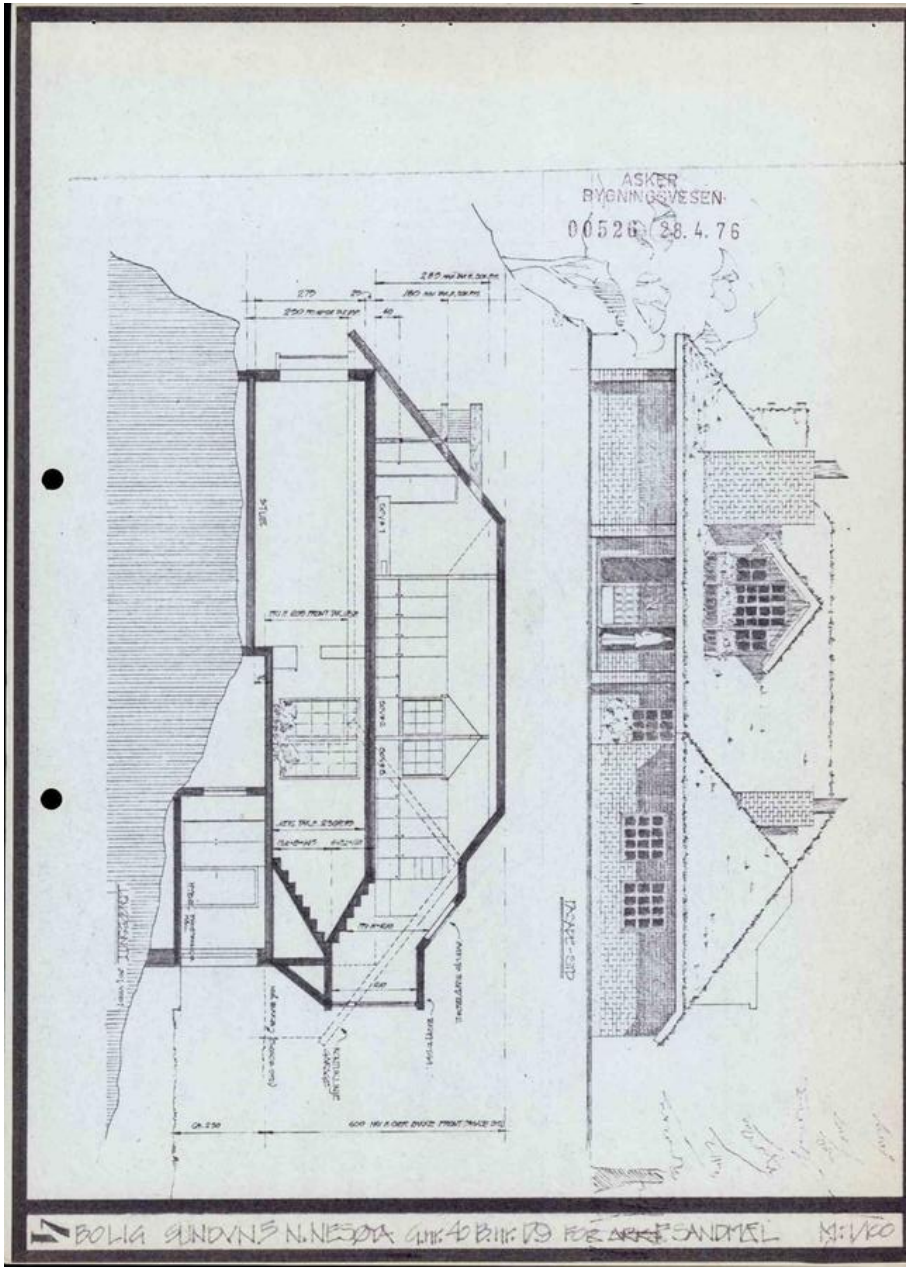


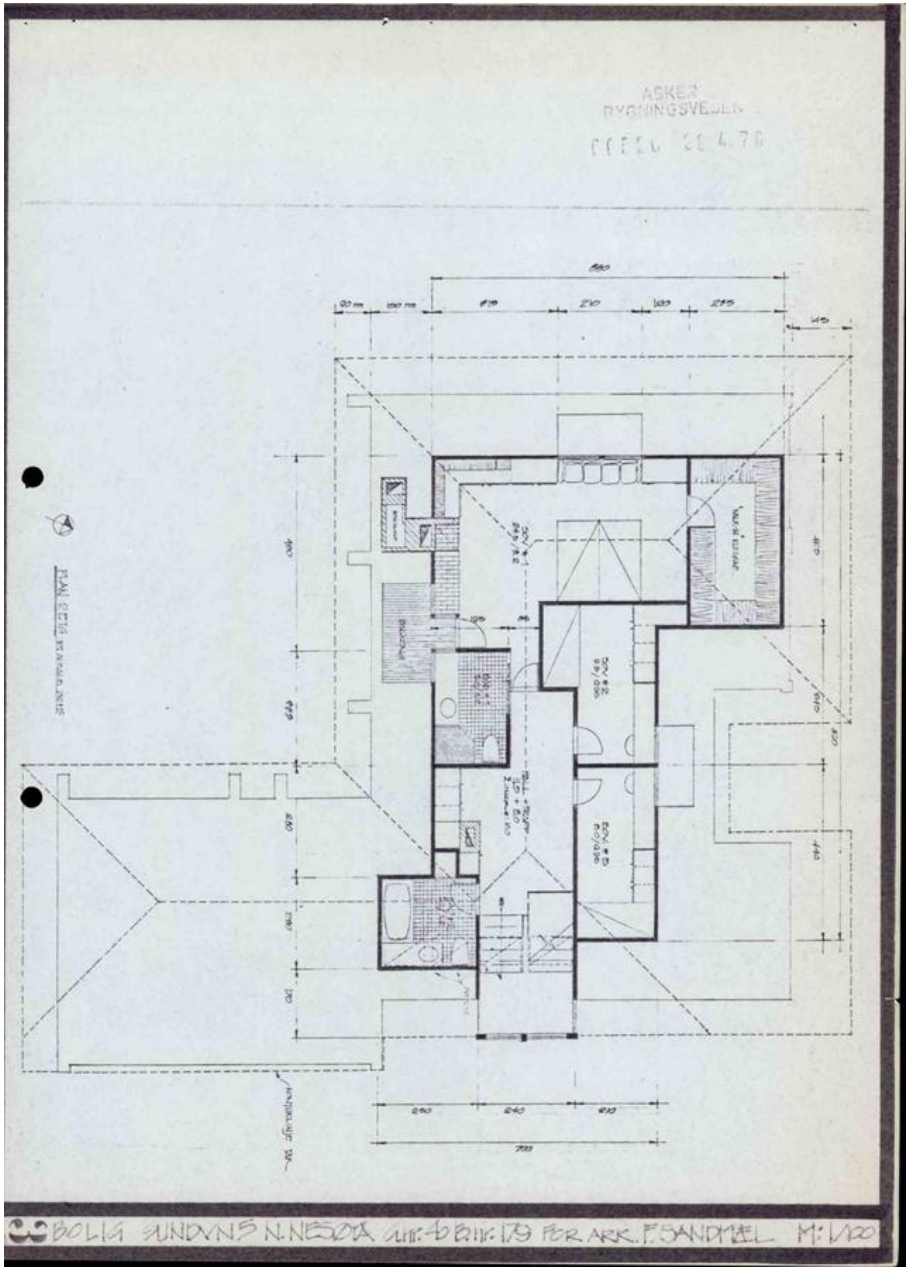


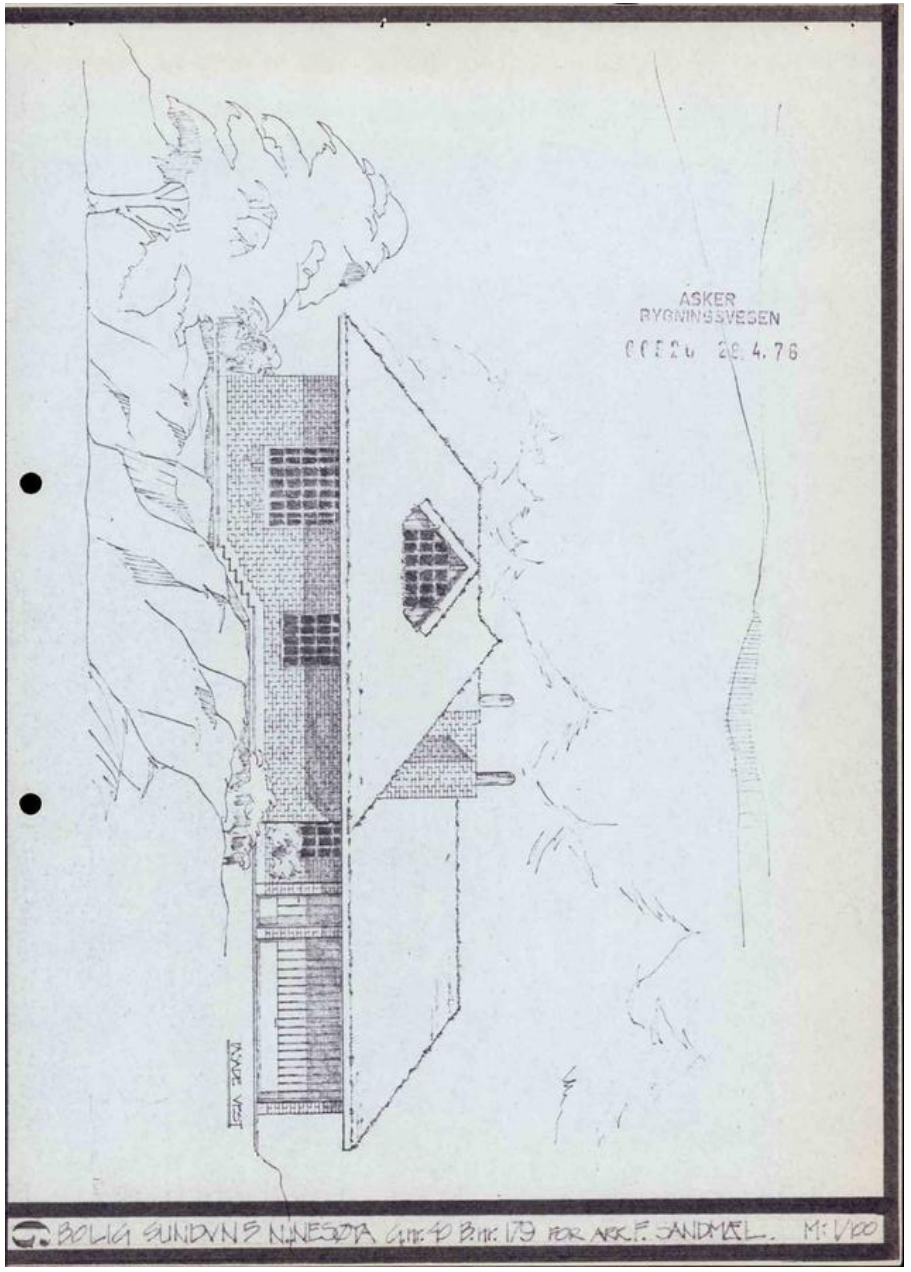


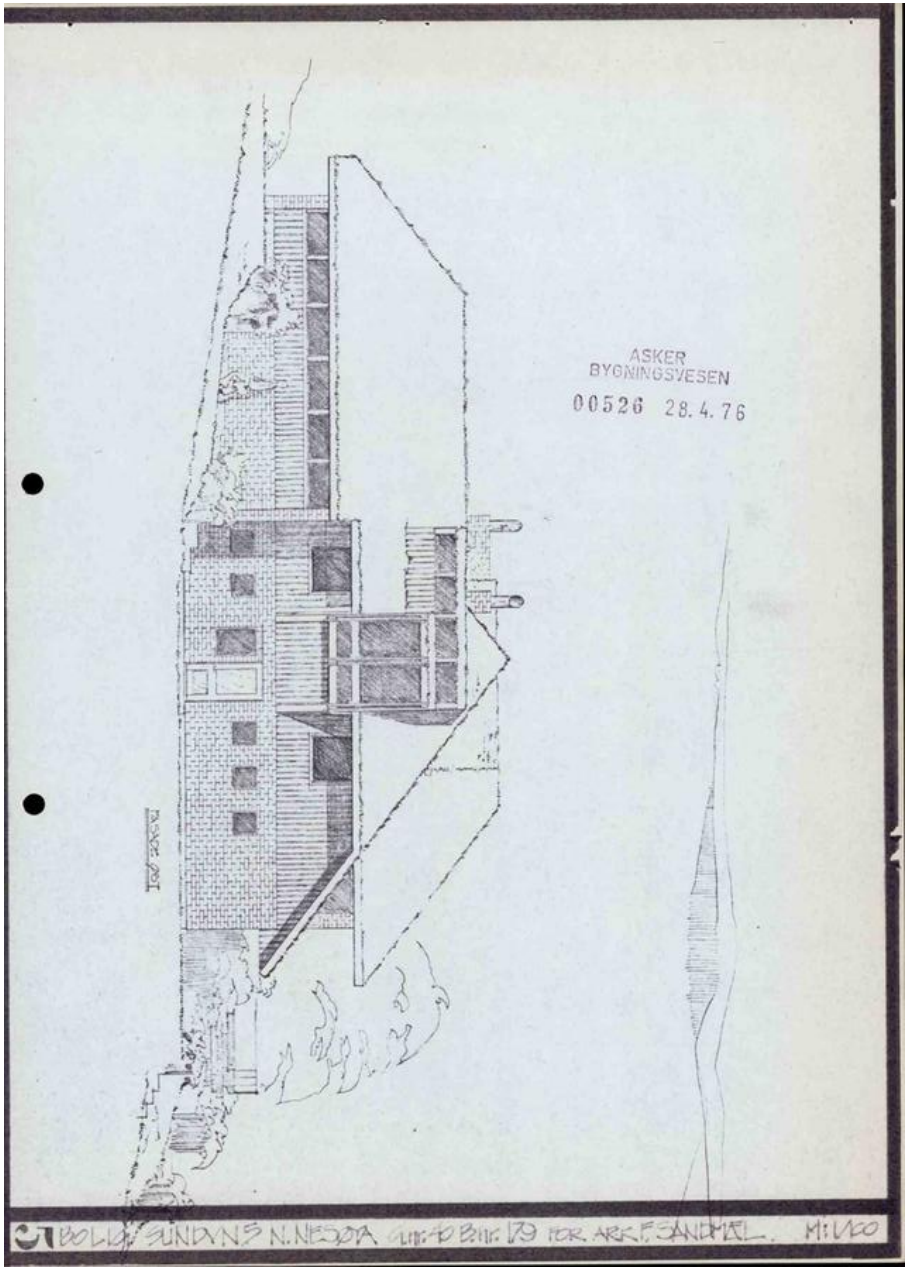


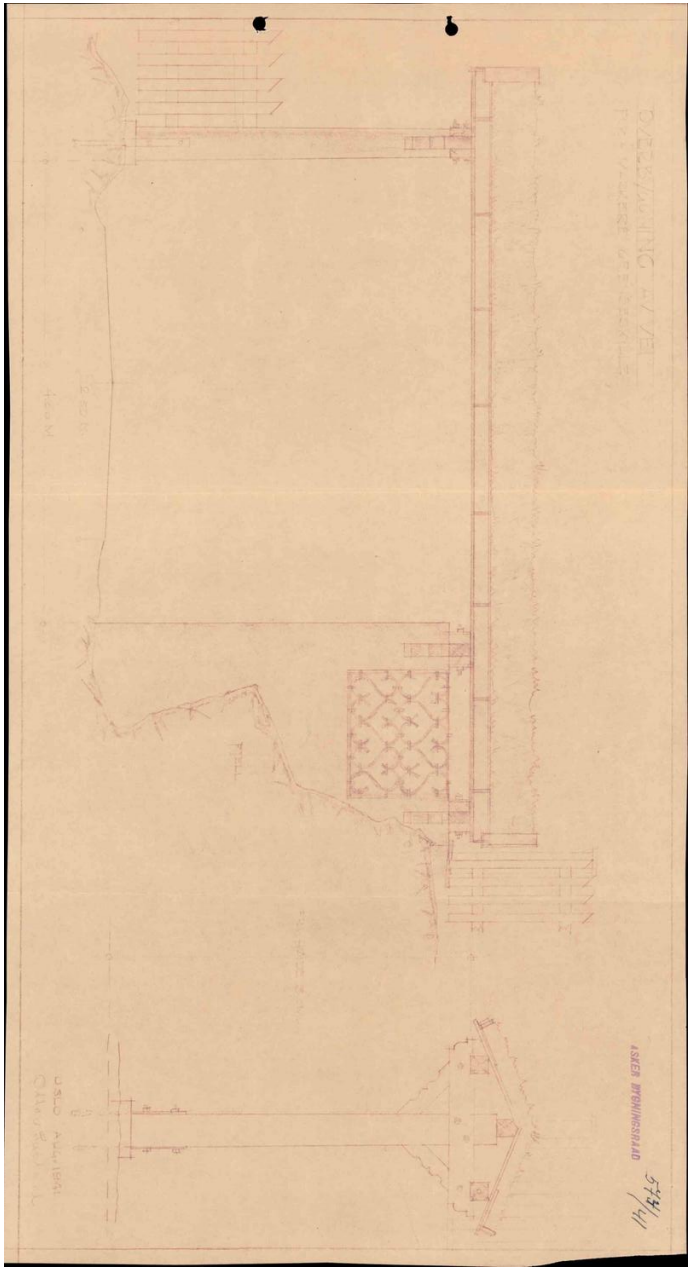


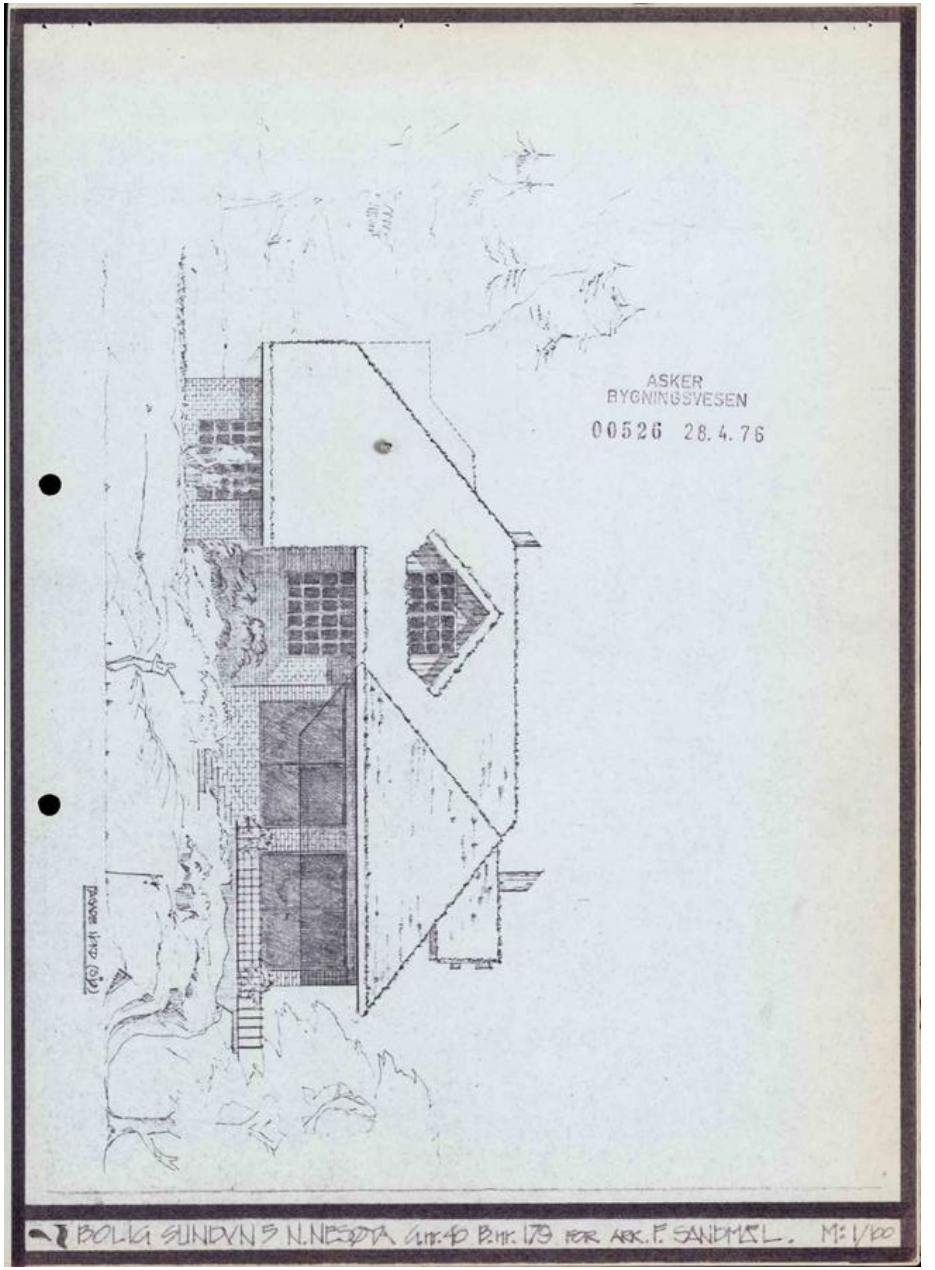

ASKER
BYGNINGSVESEN
00526 28.4.76
BOLIG SUNDVN.5 N.NESODA Gnr.40 Bnr.179 FOR ARK. F. SANDMEL M: 1:100

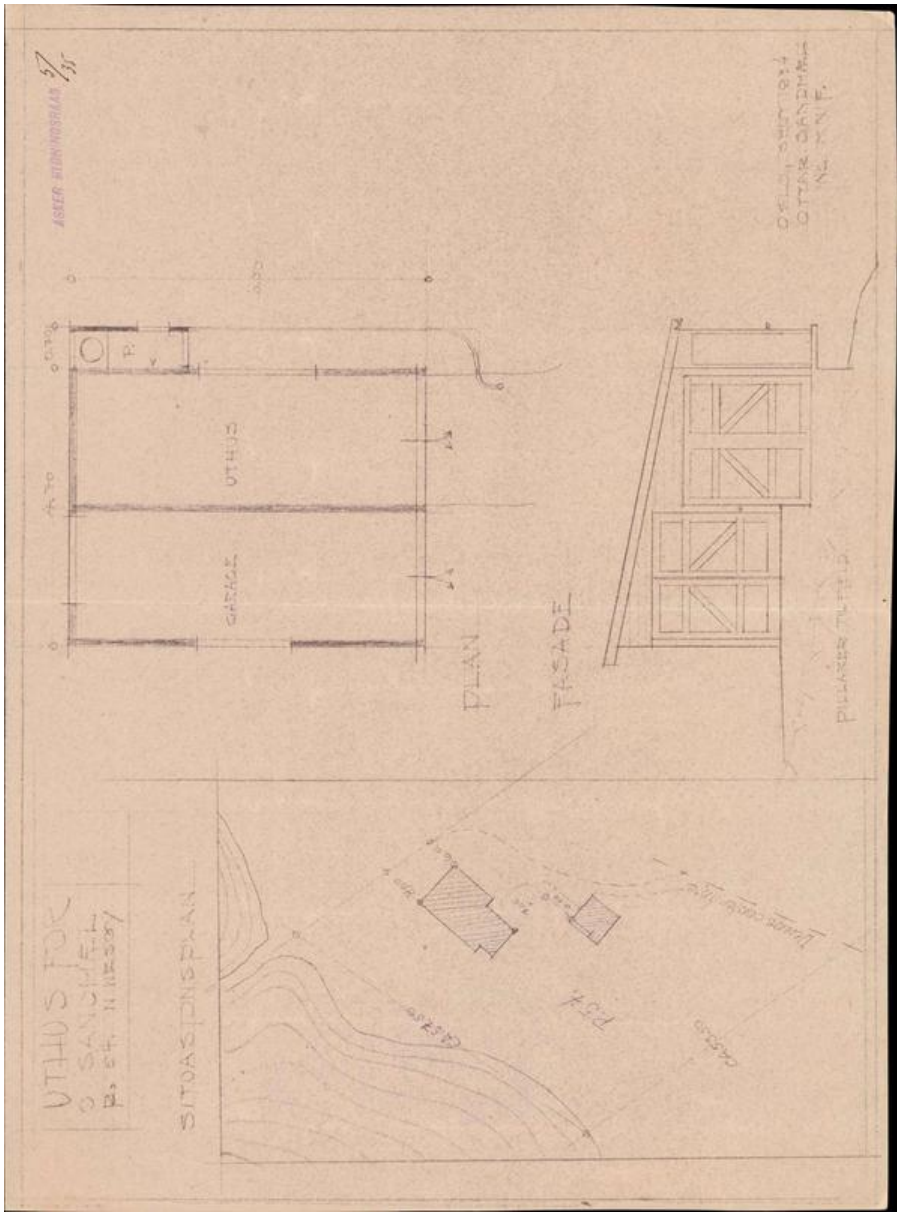

ASKER
BYGNINGSVESEN
BOLIG SUNDVN.5 N.NESODA Gnr.40 Bnr.179 FOR ARK. F. SANDMEL M: 1:100


ASKER
BYGNINGSVESEN
00526 28.4.76
BOLIG SUNDVN 5 N.NESODA Gnr 40 Bnr 179 FOR ARK F. SANDMÆL. M: 1/100


ASKER
BYGNINGSVESEN
00526 28.4.76
BOLIG SUNDVN 5 N.NESODA Gnr 40 Bnr 179 FOR ARK F. SANDMÆL. M: 1/100




ASKER
BYGNINGSVESEN
00526 28.4.76
BOLIG SUNDVN 5 N.NESODTA


UTHUS
GARAGE
PLAN
FASADE
PILARER
SITUASJONSPLAN

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 179	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Sundveien 5, gatenr 1194 1397 Nesøya	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 1	Halsåsen Nesøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.06.1933	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 868,2 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:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/179	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	13.08.2020	Avgiver	3203/40/179	-295,0
	Matrikkelført:	14.08.2020	Mottaker	3203/40/181	294,9
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/179	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Seksjonering	Forretning:	15.10.2013	Avgiver	3203/40/218	-2 924,0
	Matrikkelført:	21.11.2013	Berørt	3203/40/9	0,0
			Berørt	3203/40/179	0,0
			Berørt	3203/40/181	0,0
			Berørt	3203/40/559	0,0
			Berørt	3203/40/1690	0,0
			Berørt	3203/40/1753	0,0
			Mottaker	3203/40/218/0/1	570,6
			Mottaker	3203/40/218/0/2	769,7
			Mottaker	3203/40/218/0/3	646,9
			Mottaker	3203/40/218/0/4	936,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.06.2009	Avgiver	3203/40/559	-289,7
	Matrikkelført:	02.06.2009	Berørt	3203/40/55	0,0
			Berørt	3203/40/179	0,0
			Berørt	3203/40/206	0,0
			Berørt	3203/40/218	0,0
			Berørt	3203/40/1219	0,0
			Berørt	3203/40/1690	0,0
			Berørt	3203/40/1752	0,0
			Mottaker	3203/40/1753	289,5
Nymatrikulering	Forretning:	22.11.1991	Mottaker	3203/40/179	1 213,5
	Matrikkelført:				
Kartforretning	Forretning:	22.11.1991	Mottaker	3203/40/179	4 165,2
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	22.11.1991	Avgiver	3203/40/181	-122,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/179	122,6
Skyldeling	Forretning:	11.06.1933	Avgiver	3203/40/55	-2 883,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/179	2 883,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sundveien 5	U0101	Bolig					
Sundveien 5	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	149865098			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1								
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: 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:	23094835			Antall etasjer:	

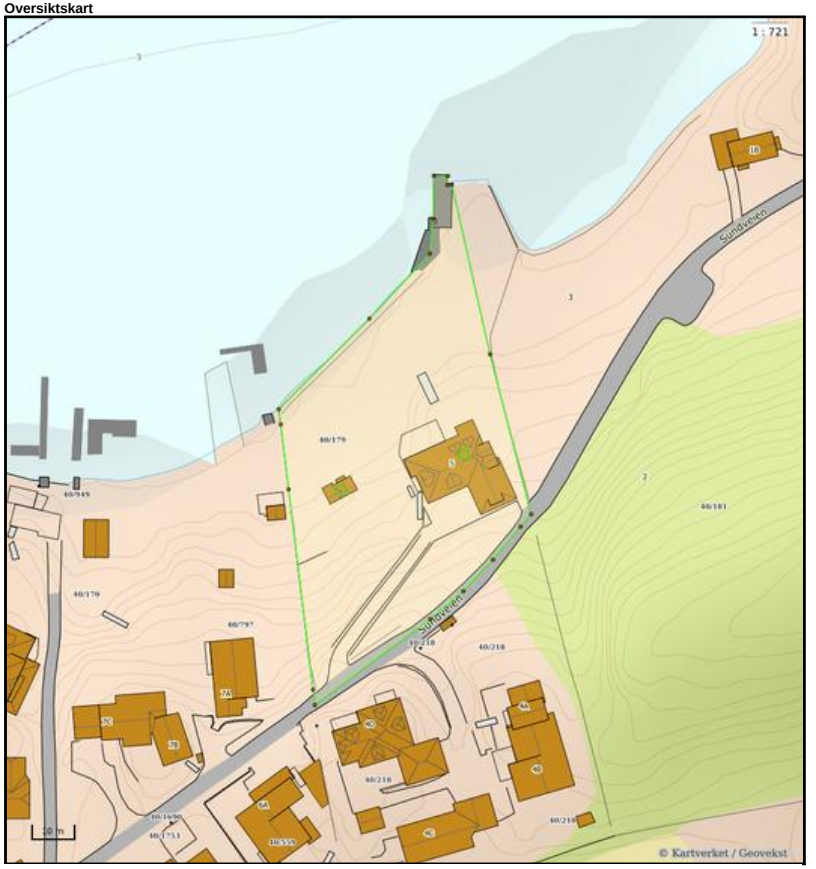
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

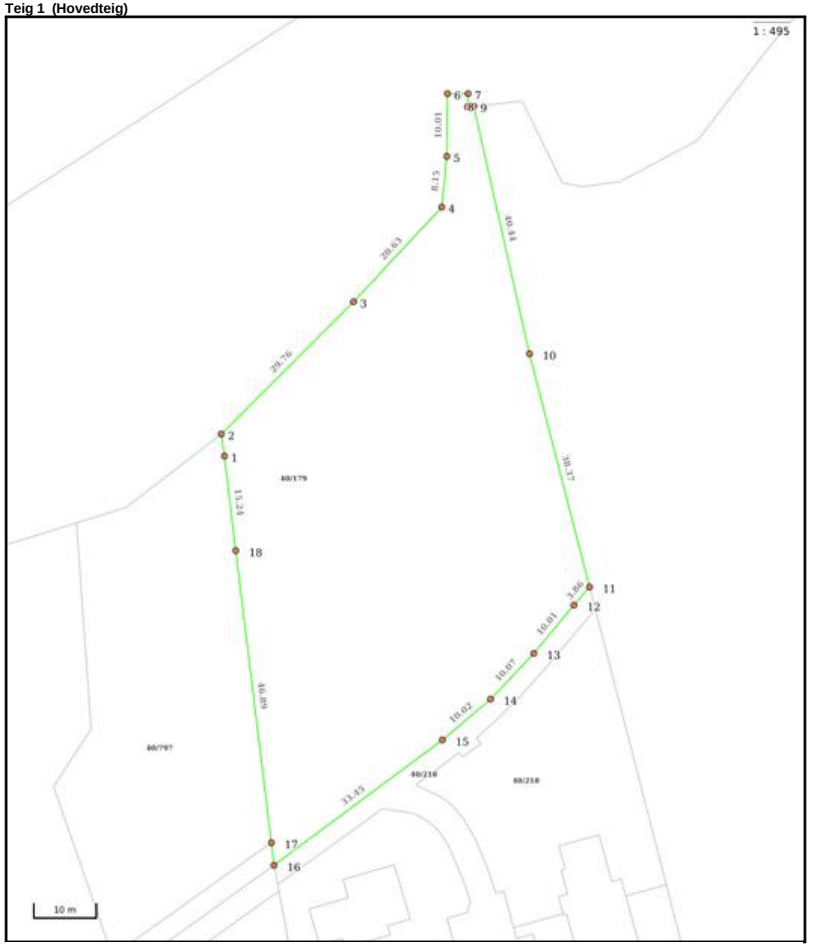
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 3 868,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 840,19	584 996,80	3,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 843,62	584 996,06	29,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 866,45	585 015,15	20,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 882,75	585 027,80	8,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 890,90	585 027,86	10,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 900,88	585 027,08	3,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 901,14	585 030,30	2,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 899,06	585 030,48	0,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 899,26	585 031,44	40,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 638 860,77	585 043,85	38,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 638 824,64	585 056,76	3,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 821,48	585 054,55	10,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 638 813,26	585 048,83	10,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 638 805,33	585 042,63	10,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 638 798,18	585 035,61	33,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 638 775,91	585 010,65	3,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 638 779,45	585 009,88	46,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 638 825,29	585 000,01	15,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0396/23
Vår referanse: 3265138/22141613
Bestilling: C3 2023-08-18 (5) 95

Dato
18.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10828	100	29.5.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	40	179	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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/10828/100
Uthentet 2023-08-21 09:39

Skjema 3.

DAGBOKFØRT
29.MAI80 10828
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 40 brnr. 179 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 19

eier av grnr. brnr.

FINN SANDMÆL.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0396/23
Vår referanse: 3265133/22141588
Bestilling: C3 2023-08-18 (5) 93

Dato
18.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2891980	200	19.8.2020	AREALOVERFØRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	40	179	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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2891980/200
Uthentet 2023-08-21 09:38

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 613 175 502
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
918294554	Kolberg Motors AS		Postboks 6095 ETTERSTAD, 0601 OSLO

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
3025	40	179	-295.0	Hjemmelshaver	Kolberg Motors AS		Postboks 6095 ETTERSTAD, 0601 OSLO	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
3025	40	181	294.9	Hjemmelshaver	Kolberg Motors AS		Postboks 6095 ETTERSTAD, 0601 OSLO	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokument 2891980 Tinglyst: 19.08.2020 STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0396/23
Vår referanse: 3265137/22141608
Bestilling: C3 2023-08-18 (5) 96

Dato
18.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20703	100	26.8.1991	BESTEMMELSE OM BRØNNRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	40	179	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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/20703/100
Uthentet 2023-08-21 09:39

Dbnr. 20703
Reg. 26 AUG. 1991
Asker og Bærum
herredsskriverembete

AVTALE
MELLOM
EIER AV GNR. 40, BNR. 179 I ASKER KOMMUNE - FINN SANDMEL
OG
EIER AV GNR. 40, BNR. 181 I ASKER KOMMUNE - ST. JOSEPHSØSTRENE AV CHAMBERY V/ PRIORINNEN (HERETTER KALT PARTENE)

Partene er enige om å forlike sak nr. 299/90 for Asker og Bærum herredsrett angående grensen mellom de to eiendommer på følgende vilkår:

1. Grensen mellom eiendommene er som fastsatt ved Asker kommunes Oppmålingsvesens kartforretning avholdt 13.03.1991. Kartforretningen følger som vedlegg til denne avtale.

2. Partene forplikter seg til ikke å reise ny sak om grensespørsmålet eller andre naborettslige spørsmål som tidligere har vært oppe mellom partene frem til dette tidspunkt. Det er erkjent at Finn Sandmæl har brønnrett. Alle omkostninger ved bruk, sikring og vedlikehold av brønnen bæres av Finn Sandmæl. Grunneier har ikke med dette frafalt sin brønnrett.

3. Ytterligere oppfylling av sjøbunnen i grenseområdet mellom partenes eiendommer er ikke tillatt medmindre den annen part skriftlig har samtykket. Eier av bnr. 179 skal heller ikke legge ut brygge eller annen innretning fra sin eiendom i (nordøstlig) retning mot skjæret eller forøvrig i sjøen utenfor eiendommen bnr. 181.

4. Det oppsatte gjerdet mellom partenes eiendommer fjernes i det oppfylte område, d.v.s. i strekningen mellom oddens ytterkant og den opprinnelige strandkant, slik at eiendommene i strandsonen glir over i hverandre. Sålenge partene er eiere av eiendommene kan det ikke settes opp nytt gjerde i området.

5. Partene avtaler nærmere hvem som skal fjerne gjerdet.

Doknr: 20703 Tinglyst: 26.08.1991 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

hms\a2495001.100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/20703/100
Uthentet 2023-08-21 09:39

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/20703/100
Uthentet 2023-08-21 09:39

6. Gjerdet skal ikke fjernes før grensen er fastlagt i terrenget etter felles befaring, offentlig kartforretning og ved anmerkning av grensepæler.

7. Denne avtale blir å tinglyse på eiendommene gnr. 40,- bnr. 179 og nr. 181.

8. Hver av partene bærer sine saksomkostninger og sine egne tinglysningsutgifter.

Omkostningene til offentlig kartforretning og eventuelle andre fellesomkostninger bæres av partene i fellesskap.

Oslo, 16. April, 1991

For St. Josephsøstrene

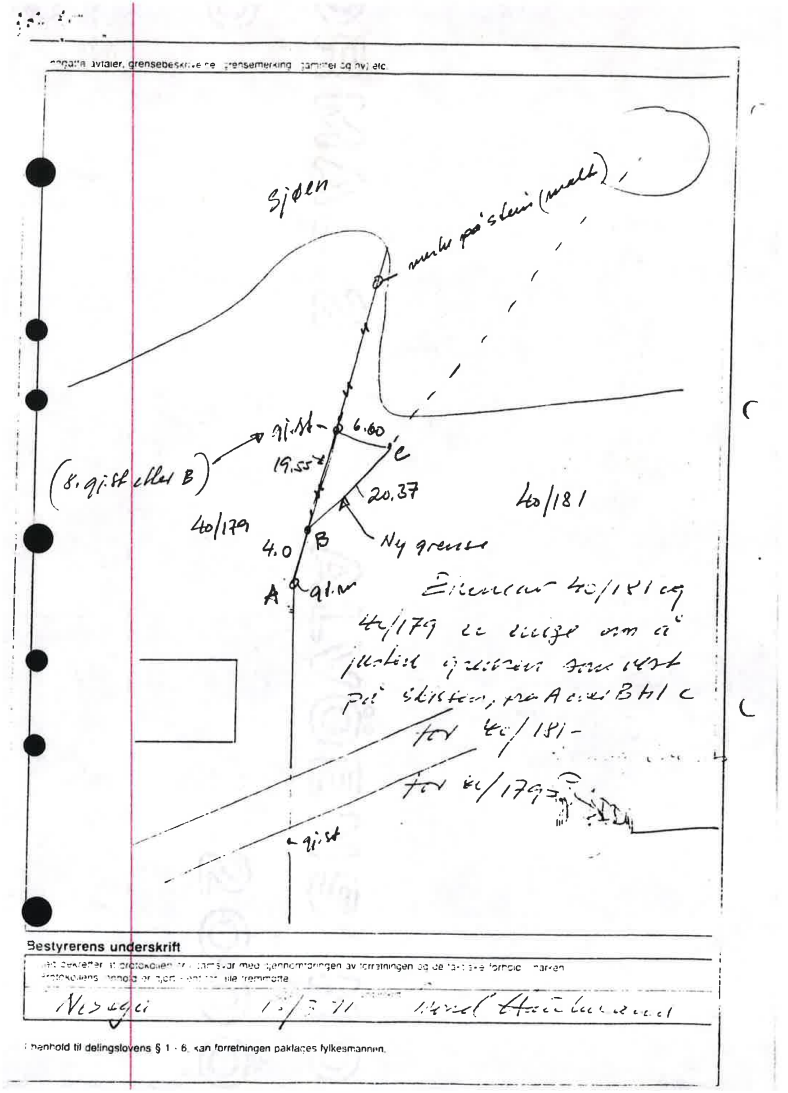
Asker, 23. APRIL 91.

Finn Sandmæl

Rett kopi bekreftes
SVERRE ANDRESEN
Advokat MNA

hms\a2495001.100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/20703/100
Uthentet 2023-08-21 09:39



Bestyrerens underskrift

Ved behandling av protokollen for samsvar med kjennelsen/avgjørelsen av forretningen og de faktiske forholdene ellers, samt forholdsvis ...nnelig av hjemmelshavere ikke fremmøtte

Nesodden 13/3 91 Harald Haugbakken

I henhold til delingslovens § 1 - 6, kan forretningen påklages fylkesmannen.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0396/23
Vår referanse: 3265131/22141578
Bestilling: C3 2023-08-18 (5) 92

Dato
18.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8206	100	6.6.1976	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	40	181	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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/8206/100
Uthentet 2023-08-21 09:38

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVERDISTRIKT
08206 *06.5.76

E r k l æ r i n g.

I forbindelse med at eieren av gnr. 40, bnr. 179 søker å få godkjent bebyggelsen på eiendommen plassert 3 meter fra grensen til min eiendom, forplikter jeg meg og senere eiere av gnr. 40 bnr. 181 til ikke å bygge nærmere bebyggelsen på naboeiendommen enn 8 meter, i samsvar med bygningslovens § 70 nr. 2.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen.

Asker, ...

G. Valleg. Oslo kommunes sjømannsskole - Hjemmeskolen

Eier av gnr. 40 bnr. 181

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0396/23
Vår referanse: 3265136/22141603
Bestilling: C3 2023-08-18 (5) 91

Dato
18.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2239025	200	17.3.2020	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	40	179	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Tinglysingsgjenpart

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Kolberg Motors AS	Doknr: 2239025 Tinglyst: 17.03.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 6095, Etterstad	
Postnummer: 0601 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 918 294 554 / Ref.nr.	

Rettskopi bekreftes
Advokatfirmaet Fayrem Torkildsen AS
Pb 7086 St. Olavs Plass 2D, NO-0130 Oslo

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kolberg Motors AS	918 294 554

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	40	179		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	40	181		
3025	Asker	40	54		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
24.02.2020	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 40 bnr. 181 og gnr. 40 bnr. 54 i Asker kommune (i fellesskap benevnt "Rettighetshaverne") gis evigvarende, ubegrenset og vederlagsfri veirett over gnr. 40 bnr. 179 i Asker kommune. Veiretten gjelder for all ferdsel over gnr. 40 bnr. 179 på Sundveien slik den ligger i terrenget på tidspunktet for tinglysing. Dette feltet er markert i blått på vedlagt kartskisse.

Veiretten etter denne erklæringen gjelder tilsvarende for eventuelle fremtidige fradelte parseller fra enten gnr. 40 bnr. 181 eller fra gnr. 40 bnr. 54.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ✓ Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 24.02.2020	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

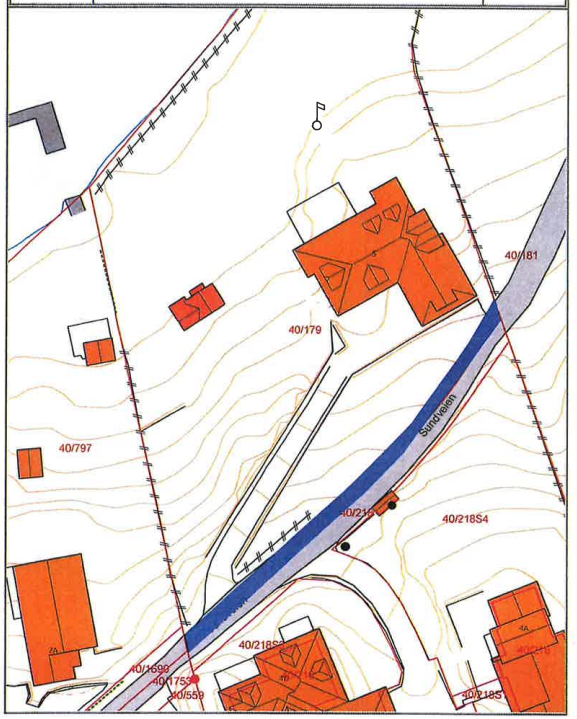
12.2.2020 Utskrift

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ASKER KOMMUNE

Målestokk 1:500



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0396/23
Vår referanse: 3265134/22141593
Bestilling: C3 2023-08-18 (5) 90

Dato
18.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4531	100	14.2.1992	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	40	179	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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/4531/100
Uthentet 2023-08-21 08:02

Kommunens navn (ev. stempel)

MÅLEBREV
MED GRENSEJUSTERING

J nr 681/82
Målebrev nr 108-234

ASKER

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
40	179	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel 4531

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 22. november 1991 holdt–

kartforretning over eiendommen gnr. 40 bnr. 179.
Det er ved grensejustering overført 122,6 m² fra
gnr. 40 bnr. 181 til gnr. 40 bnr. 179.

Forretningen ble rekvirert av–

Arkitekt Haakon Sverre.

Bestyrer ved forretningen var–

Aage Krovoll.

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Areal 4165,2 m² - hvorav 1213,5 er oppfylt sjøgrunn.
Grense justeringen er godkjent av partene ved underskrift i protokoll
og ved fremmøte i marka.

Asker, den 11. februar 1992.

Odd Reneid
Oppmålingssjef

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Doknr: 4531 Tinglyst: 14.02.1992 Emb: 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 17.354 Sem & Stenersen Prokon AS, Oslo 11-87
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/4531/100
Uthentet 2023-08-21 08:02

Gnr	Bnr	Festenr
40	179	

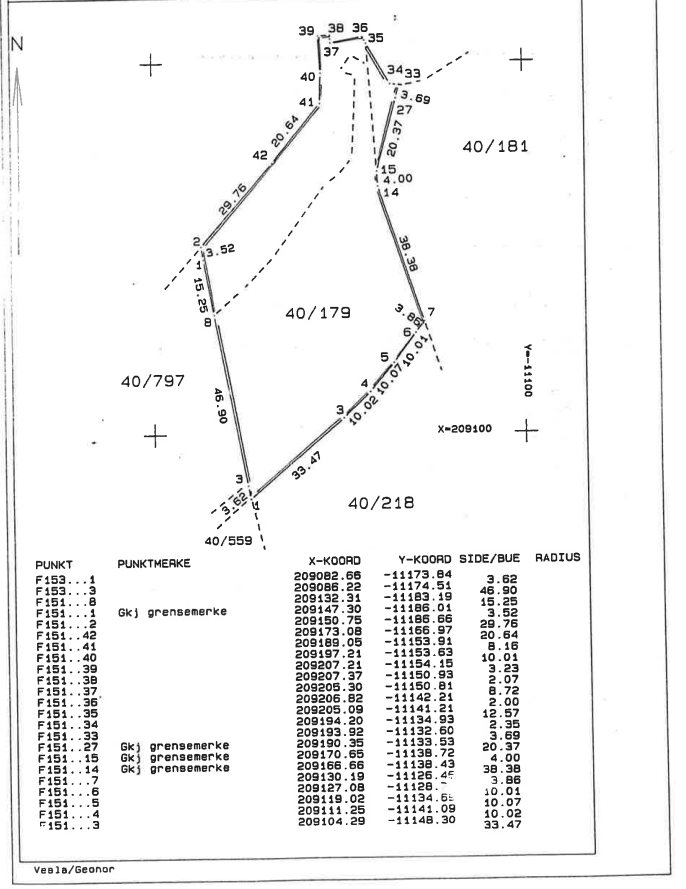
Representasjonspunkt: X 209140 Y -11145 Z

Kartblad: CM044-1-27 | x | Landsnett

Målestokk: 1: 1000 | Areal: 4165.2 M²

MÅLEBREVKART

Jnr 681/82
Målebrev nr 108-234



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
F153...1		209082.66	-11173.84	3.62	
F153...3		209086.22	-11174.51	46.90	
F151...8		209132.31	-11183.19	15.25	
F151...1	Gkj grensemerke	209147.30	-11186.01	3.52	
F151...2		209150.75	-11185.66	29.76	
F151...42		209173.08	-11166.97	20.64	
F151...41		209189.05	-11153.91	8.16	
F151...40		209197.21	-11153.63	10.01	
F151...39		209207.21	-11154.15	3.23	
F151...38		209207.37	-11150.93	2.07	
F151...37		209205.30	-11150.81	8.72	
F151...36		209206.82	-11142.21	2.00	
F151...35		209205.09	-11141.21	12.57	
F151...34		209194.20	-11134.93	8.35	
F151...33		209193.92	-11132.60	3.69	
F151...27	Gkj grensemerke	209190.35	-11133.53	20.37	
F151...15	Gkj grensemerke	209170.65	-11138.72	4.00	
F151...14	Gkj grensemerke	209166.66	-11138.43	38.38	
F151...7		209130.19	-11126.45	3.86	
F151...6		209127.08	-11128.[illegible]	10.01	
F151...5		209119.02	-11134.65	10.07	
F151...4		209111.25	-11141.09	10.02	
F151...3		209104.29	-11148.30	33.47	

Vesla/Geonor

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0396/23
Vår referanse: 3265130/22141573
Bestilling: C3 2023-08-18 (5) 89

Dato
18.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13877	100	24.8.1977	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	40	218	0	1

[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

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

13877 *24.8.77

Erklæring vedrörende Sundveien 5, g.nr. 40 - b.nr. 179

Kloakken fra ovennevnte eiendom kan föres inn i min kloakkledning under forutsetning av:
1. Kloakkledningen har tilstrekkelig kapasitet.

2. Dette ikke medförer noen ulempe i mitt kloakkanlegg.

Tor Sandmæl
Sundveien 4, g.nr. 40, b.nr. 218

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 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: 14-0006/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sundveien 5 1397 NESØYA

Betegnelse: Gnr 40, bnr 179 (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