NORDVIK

Breivikveien 63

3 soverom | 247 kvm | Enebolig



Velkommen til

Breivikveien 63

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
35	Om boligen
46	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Vedlegg
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026

Nøkkelinformasjon



Arkitekttegnet enebolig over 2 plan | Solrik tomt 1750 kvm | Dobbelgarasje | Strandparsell | Båtplass via velforening*

Prisantydning	**13 500 000,-**
Omkostninger	**338 880,-**
Totalpris	**13 838 880,-**
BRA-i	**247 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Arkitekttegnet 1960-talls kunstnerhjem med attraktiv og rolig beliggenhet på Nesbru. Store vinduer trekker naturen inn, uten innsyn. Eiendommen ligger solrikt og skjermet til i et etablert boligområde, med kort vei til sjø, turstier og gode servicetilbud. I tillegg medfølger dobbelgarasje, romslig naturtomt og attraktive grunneierrettigheter inkludert strandparsell og tilgang til fellesområder med blant annet båtplassmuligheter.

Innholdsrik bolig over 2 plan med god planløsning
Huset er solid bygget i heltre og teglstein
Flere oppholdsrom og eget atelier med vakkert lys
Solrik naturtomt med flotte trær på 1 750 kvm
Medfølgende strandparsell og attraktive grunneierrettigheter
Mulighet for båtplass og tilgang til fellesområder
Dobbelgarasje
Familievennlig område

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 170 kvm
Total BRA: 170 kvm

Breivikveien 63

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

Breivikveien 63

Underetasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende


















ROME




CLAUS DALBY NORDISKE HAVER
ROME


















ROTHKO







































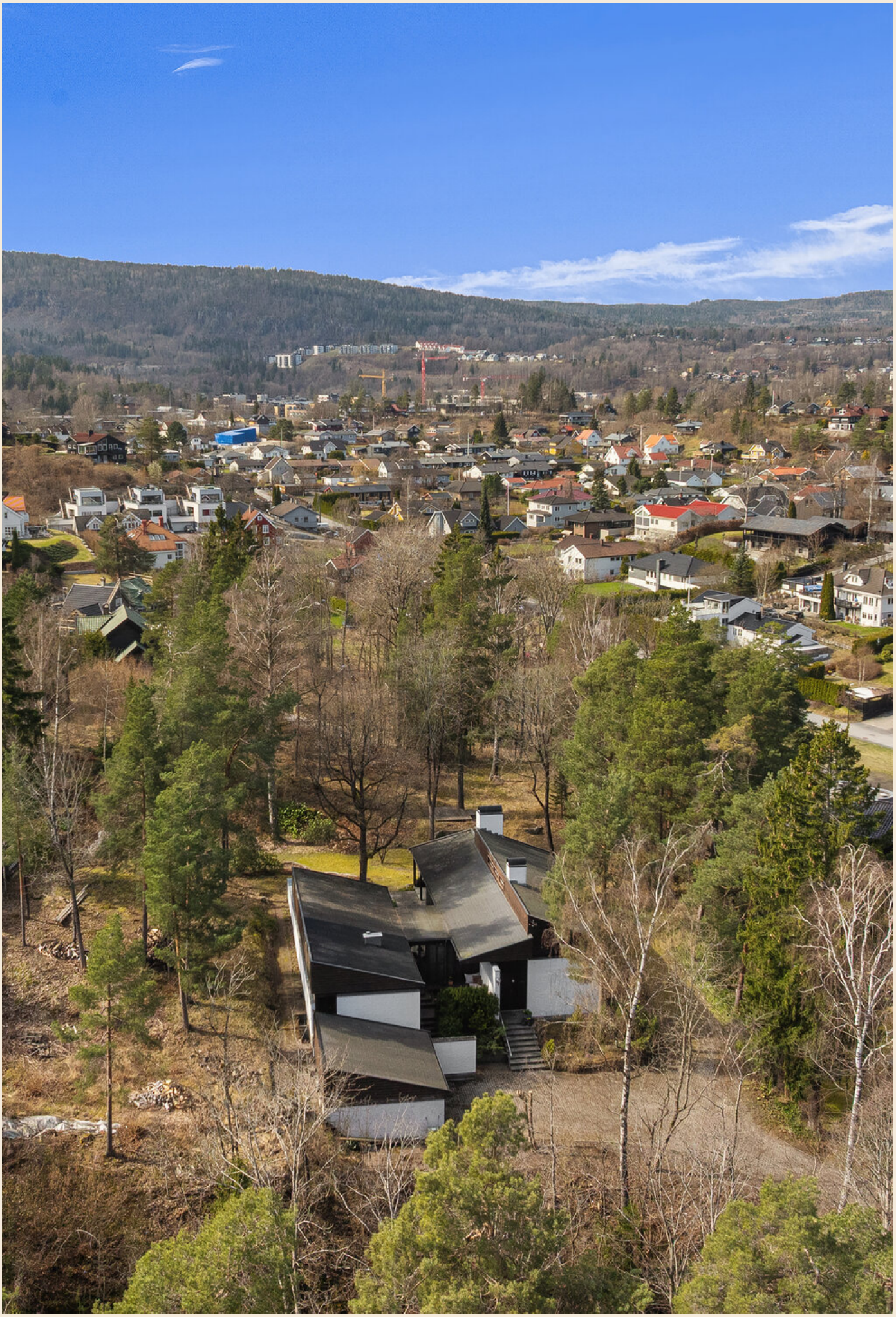





63







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0032/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Breivikveien 63, 1394 NESBRU
Gnr 39, bnr 206 (ideell andel 1/1)
Gnr 39, bnr 2081 (ideell andel 1/1)/ Gnr 39, bnr 518 (ideell andel 1/1) / Gnr 39, bnr 133 (ideell andel 1/88) / Gnr 39, bnr 468 (ideell andel 1/88) / Gnr 39, bnr 599 (ideell andel 1/88) / Gnr 39, bnr 600 (ideell andel 1/88) / Gnr 39, bnr 601 (ideell andel 1/88) / Gnr 39, bnr 602 (ideell andel 1/88) / Gnr 39, bnr 1196 (ideell andel 1/88) / Gnr 39, bnr 1598 (ideell andel 1/88) i Asker kommune

Selgere
Torgeir Ile
Runar Ile

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
358 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 858 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 247 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 275 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. 2 Trapperom, vaskekjeller, kryperom, toalettrom og bod og verksted
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 170 kvm. 2 Trapperom, 2 stuer, atelier, kjøkken, vaskerom, 3 soverom og bad
Total BRA: 170 kvm.
TBA: 17 kvm.

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

Solforhold
Boligen har gode solforhold gjennom store deler av dagen. Ved inngangspartiet og deler av oppkjørselen er det morgensol frem til ca. kl. 12. Atriet på østsiden av kjøkkenet har sol fra morgenen og til minst kl. 13 i sommerhalvåret.

På vestsiden av kjøkkenet er det et atrium som har sol fra ca. kl. 10 og videre utover dagen, noe skjermet av et eiketre på ettermiddagen. Utover ettermiddagen er det også gode solforhold på hellene foran boligen samt i deler av utestuen.

Mot vest grenser eiendommen til naturtomt, og fra (ute)stuen kan man nyte solen helt frem til solnedgang, noe som varierer noe med årstidene. Naturområdet bak

garasjen har sol fra morgenen og frem til solen forsvinner bak trærne på ettermiddagen.

Innhold
Boligen går over 2 plan og inneholder:
1. etasje:
- 2 Trapperom
- 2 Stuer
- Atelier
- Kjøkken
- Vaskerom
- 3 Soverom
- Bad

Det er takoverbygget terrasse på 17 kvm med utgang fra stue.

Underetasje:
- 2 Trapperom
- Bod
- Verksted
- Vaskekjeller
- Kryperom
- Toalettrom

Boligen har stor garasje på ca. 28 kvm med gode parkeringsmuligheter.

Standard
Utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
1980 – Tilbygget deler av boligen
1990 – Peisovn
2000 – Etterisolering av hele taket med glavamatter (25 cm)
2004 – Kjøkken
2005 – Skiftet deler av utvendig kledning (egeninnsats)
2007 – Bereder
2013 – Nye vinduer på kjøkken og stue
2014 – Hette på piper
2021 – Skyvedør til terrasse
2025 – Ny takpapp på deler av taket og tetting ved piper (egeninnsats, senest høsten 2025 – ca. 50 kvm Isopal selvbyggerpapp lagt over bl.a. bad)
_____
Boligen fremstår som en innholdsrik enebolig med gode planløsninger og mange bruksområder. Her får du en bolig med solid konstruksjon og et godt utgangspunkt for å skape ditt eget drømmehjem.

Entrè | Velkommen inn! Praktisk entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra får du en naturlig adkomst til boligens øvrige rom.

Stue | Boligen har flere separate stuer som gir gode og fleksible bruksmuligheter. Den ene stuen, med gammel klebersteinspeis, er innredet som en hyggelig spisestue med langbord og god plass til et sosialt spiseområde. Den andre stuen fungerer som en romslig TV- og oppholdsstue med sofagruppe og direkte utgang til uteområdet.

Her skapes en fin flyt mellom inne- og uterom, og peisovnen bidrar til en lun og behagelig atmosfære. Det er store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og vakkert utsyn mot omgivelsene.

Kjøkken | Funksjonelt kjøkken med innredning fra 2004, glatte fronter og solide benkeplater i heltre. God arbeidsplass og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut.

Atelier | Eget atelier som gir spennende muligheter – ideelt for kreativ utfoldelse, hjemmekontor eller som et ekstra oppholdsrom.

Vaskerom | Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Rommet har vært i bruk frem til nylig.

Bad | Flislagt bad med dobbel servant, dusj, badekar og wc. Et rom med godt potensial for modernisering etter eget ønske.

Vaskekjeller | Romslig vaskekjeller med bereder og opplegg for vaskemaskin. God plass til både vask og lagring.

Toalettrom/WC | Separat toalettrom med wc, servant og speilskap.

Soverom | Boligen har tre soverom med gode størrelser og fleksible bruksmuligheter. Det er plass til dobbeltseng og nattbord med tilhørende møblement på rommene, og det ene soverommet har praktisk garderobeskap. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Verksted | I kjelleren en halvtrapp ned fra atelieret er det et praktisk rom (omtrent 19 kvm) med utslagsvask som har vært brukt til verksted.

Bod | Flere boder gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr, klær og annet.

_____
Innvendige overflater |
Gulv med tregulv, fliser, belegg og støpt gulv.
Vegger med malte flater, fliser, panel og murvegger.
Himlinger med malte flater og panel.

Tekniske installasjoner |
Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
Det er eldre avløpsrør i støpejern og plast i boligen.
Det er mekanisk avtrekk til friluft fra kjøkken og bad, og ellers naturlig ventilasjon i boligen.
Det er bereder på 200 liter fra 2007, plassert i vaskekjeller.
Det er eldre elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap er i hovedsak med eldre skrusikringer og enkelte eldre automatsikringer.

Parkering

Parkering i egen dobbeltgarasje på eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen arbeider etter at badet ble bygget på 1980-tallet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Glassmester1 (Jim Haugen) skiftet skyvedør i 2021. Glassmester1 (Jim Haugen) skiftet høye vinduer på kjøkken og i stuen i 2013. Ny takpapp på deler av taket og tetting ved piper flere ganger ved egeninnsats i perioden mellom utbyggingen på 1980-tallet og i dag, senest høsten 2025 (50 kvm Isopal selvbyggerpapp lagt over bl.a. bad). Skiftet deler av utvendig kledning ved egeninnsats rundt 2005.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Monsen drenert for utbyggingene på 1980-tallet (nytt bad, soverom og kjeller under, ny stue og garasje).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det siste arbeidet med EL-anlegg ble gjort ved utbyggingen på 1980-tallet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var opprinnelig brønn og septikkummer. Men det ble bygget en privat vann- og kloakkledning i samarbeid med naboeiendommen (39/216) på slutten av 1970-tallet (med tinglyst avtale fra 1978, fornyet i 2018). Denne er knyttet til kommunale rør ved nordøst-hjørnet av tomten nede ved damkanten.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Monsen bygget nytt bad og soverom med kjeller under, ny stue og garasje på 1980-tallet (bad- og soveromsdelen var ferdig i 1984).

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Se punkt 5. Det er altså vann- og kloakkledningen fra naboeiendommene over tomten til 39/206 som er privat eid. Den knytter an til det kommunale nettet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Parafintanken ble skiftet i 1998 til glassfibertank.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved egeninnsats er hele taket etterisolert med Glava. Det er dessuten laget gulv på deler av loftet. Tømrermester Pål Gresslien har det siste året gjort mindre reparasjoner i huset (trege dører, sliping).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke det vi vet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Spjelet i den gamle peisen åpner ikke fullt. Ellers ingen kjente problemer.

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: Noe fukt i kjellerveggen på sørsiden av huset og i jordkjeller, og i sørveggen i garasjen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Gjennom årene har det vært lekkasjer i takpapp og ved pipene. Det har vært reparasjoner i forbindelse med dette. Noen av vinduene er punkterte.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: I 2021 ble kloakkrøret staket opp (var ikke brukt på en stund pga sykdom).

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Om våren har det noen ganger vært observert

maur. Det har også vært fanget mus innendørs fra tid til annen.

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?
Ja
Beskriv: En tomt er godkjent utskilt fra eiendommen.

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: Privat vann- og kloakkrør deles med naboer med tinglyst avtale. Denne er knyttet til kommunale rør ved nordøst-hjørnet av tomten nede ved damkanten.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er en parafintank i glassfiber fra 1998 som ikke er i bruk.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er hensynssone ned mot dammen.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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

Det er støpt grunnmur og grunnmur i leca rundt boligen. Det er støttemur av stablestein på eiendommen.
Det er taktekking av papp på boligen. Tekkingen er delvis noe nyere og eldre. Det er eldre renner, nedløp og beslag på boligen. Det er yttervegger i treverk med liggende kledning og teglsteinsvegger med malt teglstein på fasader. Det er skiftet ut noen trepanel, men det er stort sett eldre teglstein og trepanel. Pulttak og flatt tak med tresperrer og undertak av rupanel. Det er 2 kaldtloft med adkomst via luke i stue og utvendig luke. Det er eldre vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Det er opplyst at det er skiftet noen vindusglass i 2013. Det er eldre ytterdører med glass. Det er skyvedør til terrasse fra 2021. Det er takoverbygget terrasse med fliser ut fra stue. Eldre utvendig støpt trapp med skifer, og utvendig tretrapp. Garasje med støpt dekke, murvegger, flatt tak tekket med papp og leddport.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige trapper: Det er slitasje på tretrapp.

Innvendig |
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Overflater og innredning på kjøkken i 1. etasje: Det er påvist noe slitasje.
- Avtrekk på kjøkken i 1. etasje: Det er eldre ventilator.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom i underetasje: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold |
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det ble observert enkelte riss i grunnmur.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig |
- Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag har utettheter.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Innvendig |
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Krypkjeller: Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Generell på vaskerom i 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Generell på bad i 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Generell i vaskekjeller i underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Tomteforhold |
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap, vaskemaskin.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Ingen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-To vegglamper (Høvik verk) følger ikke med handelen. Den ene (messing og tekstil) står på veggen foran peisen. Den andre (messing og glass) står i kjelleren på veggen vendt mot trappen ned fra entreen.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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
Peisovn i atelier, forøvrig elektrisk. Boligen har 4 ildsteder: 3 peiser og en (koks)ovn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at boligen har stått ubebodd (men delvis oppvarmet) den senere tiden. I 2025 ble det brukt 10847 kWt.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 360,-pr. 2025

Avløp: kr. 2 751,17,-
Feiing: kr. 655,00,-
Renovasjon: kr. 5 280,00,-
Vann: kr. 2 673,33,-

Velavgift
Selger opplyser om at de betaler kontingent til Mellom-Nes velforening (ca. 600 kr) og Grunneierforeningen.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 24 361,- pr år.
- Alarm fra Sektor Alarm kr 10 110,- pr år.
- Kontingent for medlemskap i velforeninger.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 020 026,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 080 104,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 750 kvm (Eiertomt)
Eiendommen 39/206 hvor huset står er på 1684 kvm. Med i salget følger også 39/2081 som er 66 kvm regulert til vei (del av nåværende oppkjørsel).

Eiendommen gnr. 39 bnr. 206 har tilknyttet grunneierrettigheter som stammer fra reguleringen i 1923. Disse rettighetene innebærer flere tilknyttede eiendeler og bruksrettigheter.

For det første følger det med en egen strandparsell, gnr. 39 bnr. 518, på totalt 36 kvm. På denne parsellen har det tidligere vært etablert en pelebrygge, hvor rester i form av to peler fortsatt ligger i vannet.

Videre medfører grunneierretten en ideell eierandel på 1/88 i et realsameie bestående av flere fellesområder på Mellom-Nes. Dette innebærer at eiendommen har en forholdsmessig andel i, og bruksrett til, disse områdene.

Blant fellesområdene inngår blant annet gnr. 39 bnr. 599, som i dag leies ut til Mellom-Nes Vels båtforening. I henhold til gjeldende vedtekter har grunneierne fortrinnsrett til tildeling av båtplass på fellesbrygge samt rett til opplagsplass for båt.

Andre fellesarealer omfatter gnr. 39 bnr. 601, som benyttes til tennisbane i sommersesongen og skøytebane om vinteren, samt har tilrettelagte kajakkstativer. I tillegg inngår gnr. 39 bnr. 602, som består av et felles badeområde.

Grunneierne er organisert gjennom en egen grunneierforening, som ivaretar felles interesser og forvaltning av disse rettighetene og områdene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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 solrikt og attraktivt til i et etablert og rolig boligområde på Nesbru i Asker kommune. Området er kjent for sin kombinasjon av nærhet til sjøen, grønne omgivelser og gode solforhold. Boligen har en skjermet og familievennlig beliggenhet med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir trygge og rolige oppvekstsvilkår.

Her bor man tett på naturen og årstidenes skiftninger – med fuglesang om våren, lune sommerkvelder, høstregn mot taket og stille vinterdager når snøen legger seg rundt eiendommen. Eiendommen har en særegen og fredelig atmosfære, hvor man kan nyte både sol fra morgen til kveld og mørke, klare netter med utsikt til måne og stjerner.

Fra eiendommen er det kort vei til sjøen med gode bade- og rekreasjonsmuligheter. Nærområdet byr på flotte turstier, kyststi og flere idylliske badeplasser, tilgjengelig via små stier gjennom vakker furuskog. Her kan man oppleve blåveis om våren, svalende bad på sommeren og soppterreng på sensommer og høst.

Aktivitet og fritid
Nesbru og omegn tilbyr svært gode muligheter for både organiserte og uorganiserte fritidsaktiviteter. Det er kort avstand til idrettsanlegg med fotballbaner, tennisanlegg, treningssentre og svømmehall.

Området er rikt på naturopplevelser med blant annet kyststien som slynger seg langs fjorden, samt turmuligheter via Evaskogen, isdammene og videre mot Øvre Nes og Landøya. For lengre turer kan man besøke

Semsvannet, Vestmarka eller ta turen ut mot Vollen og Konglungen.

På sommerstid er det kort vei til populære badeplasser med sandstrender, svaberg og gode forhold for båtliv. Området rundt Breivikbukta og dampskipsbrygga byr på flotte opplevelser ved sjøen. Vinterstid finnes preparerte skiløyper i nærområdet og gode muligheter for både langrenn og alpint innen kort avstand.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved flere butikker på Nesbru, som tilbyr blant annet dagligvarer, apotek, lege- og tannhelsetjenester samt øvrige servicetilbud. I tillegg ligger både Holmen og Asker sentrum i kort kjøreavstand, med et variert utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester.

For et enda bredere tilbud ligger Sandvika i nærheten, med et av regionens største kjøpesentre samt et rikt kultur- og servicetilbud.

Skoler og barnehager
Eiendommen sogner til Mellom-Nes skole (1–7 trinn), som ligger i kort gangavstand fra boligen. For ungdomstrinnene går elevene videre til Landøya ungdomsskole. Nesbru videregående skole ligger også i nærheten og tilbyr flere studieretninger, inkludert IB-linje.

Det finnes et godt utvalg av barnehager i området, flere med gangavstand fra boligen. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med trygge skoleveier via småveier og stier.

Nabolaget
Nabolaget er veletablert og rolig, med en god blanding av aldersgrupper hvor en ny generasjon familier er i ferd med å etablere seg. Området oppleves som trygt og inkluderende, med nærhet til både skoler og barnehager.

Det er også et rikt dyre- og fugleliv i området, med blant annet rådyr, ekorn og et variert fugleliv som bidrar til den naturnære opplevelsen.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med buss i gangavstand fra boligen, med hyppige avganger mot Oslo. Nærmeste togstasjon ligger på Slependen, Billingstad eller i Asker sentrum.

Med bil er det kort vei til E18, noe som gir enkel adkomst til både Oslo, Bærum og øvrige områder. Reisetiden til Oslo sentrum er ca. 20–30 minutter, avhengig av trafikk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger opprinnelige byggetegninger, men det er enkelte avvik mellom disse og dagens planløsning.
I 1. etasje er tidligere badstue i tilknytning til badet fjernet.
I underetasjen er planløsningen endret ved at tidligere matbod er fjernet, noe som har gitt større bodareal og utvidet gang. I tilknytning til verksted er det også fjernet vegger mot bod, slik at dette området i dag fremstår som en større bod.
Det er gravet ut bod/krypkjeller i kjeller, der det er tegnet inn rom som ikke utgravet, det er vaskekjeller der det er tegnet inn bod, det er flyttet på skillevegger m.m.
Det foreligger ikke tegninger for garasjen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei. En del av eiendommen; 39/2081 (66 kvm), er regulert til veiformål. Denne vil tilhøre kjøper med eksklusiv bruksrett.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer Delareal 4 493 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 47 m
BestemmelseOmrådenavn#6 100m b. langs sjø
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal 4 503 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 173 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
Delareal 10 m
Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
Delareal 998 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_1

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 022077
Navn GNR.39: Øvre Nes, del av Mellom-Nes
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.09.1980
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7547/77_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 4 268 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn J
Delareal 7 m
Formål Friområde i sjø og vassdrag
Delareal 66 m
Formål Kjørevei
Delareal 194 m
Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
Id 022074C
Navn Omreg. Granveien 35B
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.11.1991
Delarealer Delareal 162 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Ingen odel.
Ingen boplikt eller driveplikt.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 21 900,-
Nordvik Ekstra Large - Valgfritt kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Kostnad foto ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 290,- 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 19. april 2026

Megler
Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2
Vilde Kvam, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47861486

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Enebolig
Breivikveien 63, 1394 NESBRU
ASKER kommune
gnr. 39, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2130 **Referansenummer:** PO6072

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt mur/lecamur, yttervegger i teglstein med malt teglstein på fasader og trevegger med panel og plater på fasader, etasjeskillere med elementdekke og trebjelkelag, vinduer med 2-lags glass, finerte dører og pulttak/flatt tak
tekket med papptekking.

Bolig med eldre standard. Boligen trenger generell renovering.

Det er eldre piper, ildsteder, trepanel og tegl på yttervegger, overflater og gulv, våtrom, de fleste vinduer og de fleste dører, taktekking, drenering, el-anlegg, røropplegg m.m.

Boligen er påkostet med enkelte vinduer i 2013 skyvedør til terrasse i 2021, bereder i 2007, kjøkken i 2004, peisovn i 1990, tilbygget deler av boligen i 1980 m.m.
Det er skiftet ut noe utvendig panel.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking av papp på boligen. Tekkingen er delvis noe nyere og eldre. Omtekking av hele taket må påregnes. Grunnet mye snøpå befaringen lot ikke taket seg inspisere skikkelig.
Det er eldre renner, nedløp og beslag på boligen.
Det er yttervegger i treverk med liggende kledning og teglsteinsvegger med malt teglstein på fasader. Det er skiftet ut noen trepanel, men det er stort sett eldre teglstein og trepanel.
Pulttak og flatt tak med tresperrer og undertak av rupanel. Det er 2 kaldtloft med adkomst via luke i stue og utvendig luke.
Det er eldre vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Det er opplyst at det er skiftet noen vindusglass i 2013.
Det er eldre ytterdører med glass. Det er skyvedør til terrasse fra 2021.
Det er takoverbygget terrasse med fliser ut fra stue.
Eldre utvendig støpt trapp med skifer, og utvendig tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med tregulv, fliser, belegg, teppe og støpt gulv. Vegger med malte flater, fliser, panel og murvegger. Himlinger med malte flater og panel.
Etasjeskillere med trebjelkelag og elementdekke.
Det er 2 mursteinspiper på boligen. Det er opplyst at den ene er fra byggeåret, og den andre fra ca. 1980.
Det er murvegger i underetasje.
Det er krypekjeller med under deler av boligen. Adkomst er fra døråpning i trappegang.
Det er innvendige originale tretrapper med. Normal elde og slitasje.
Innvendige eldre finerte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Eldre vaskerom med oppvaskkum og opplegg til vaskemaskin. Det er glatt innredning i rommet. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Rommet har inntil nylig vært i bruk.
Hulltaking ble ikke gjennomført, da våtsone i rommet vender mot murvegg, kjøkkeninnredning og yttervegg.

Bad
Fliselagt bad med 2 servanter, dusj, badekar og wc. Det er profilert innredning i rommet. Det er eldre våtromskontruksjon, røropplegg, sluk m.m i rommet. Rommet har inntil nylig vært i bruk.
Hulltaking ble ikke foretatt da våtsone i rommet vender mot yttervegg og murvegg. Det ble foretatt inspeksjon inn mot bad ved å løsne veggpanel bak toalett. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier ved denne inspeksjonen.

Vaskekjeller
Eldre vaskekjeller med bereder og opplegg til vaskemaskin. Det er eldre våtromskontruksjon, røropplegg, sluk m.m. i rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2004 med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.
Ventilator fra 2004 med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom med wc og servant. Det er eldre røropplegg, utstyr m.m. Det er speilskap i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
Det er eldre avløpsrør i støpejern og plast i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, og ellers naturlig ventilasjon i boligen.
Det er bereder på 200 liter fra 2007, plassert i vaskekjeller.
Det er eldre elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap er i hovedsak med eldre skrusikringer og enkelte eldre automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er synlig fjell i dagen i krypekjeller. Det er ellers ikke kjent om hele boligen er fundamentert på fjell.
Det er original drenering/drenerende masser rundt boligen i den grad dette finnes.
Det er støpt grunnmur og grunnmur i leca rundt boligen.
Det er støttemur av stablestein på eiendommen.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.
Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.
Det er nedgravet glassfibertank fra 1998 på eiendommen som ikke lengre er i bruk.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er uten radonsperrer.
Det mangler rekkverk på utvendig og innvendig trapp. Utvidet kontroll på el-anlegget anbefales.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Boligen stemmer ikke med innsendte tegninger. Det er gravet ut bod i kjeller, der det er tegnet inn rom som ikke utgravet, det er vaskekjeller der det er tegnet inn bod, det er flyttet på skillevegger m.m.

Garasje

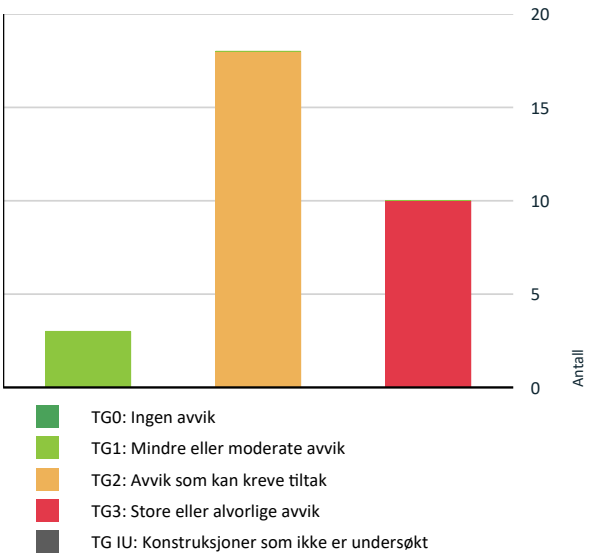
• Det foreligger ikke tegninger

Breivikveien 63, 1394 NESBRU
Gnr 39 - Bnr 206
3203 ASKER

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

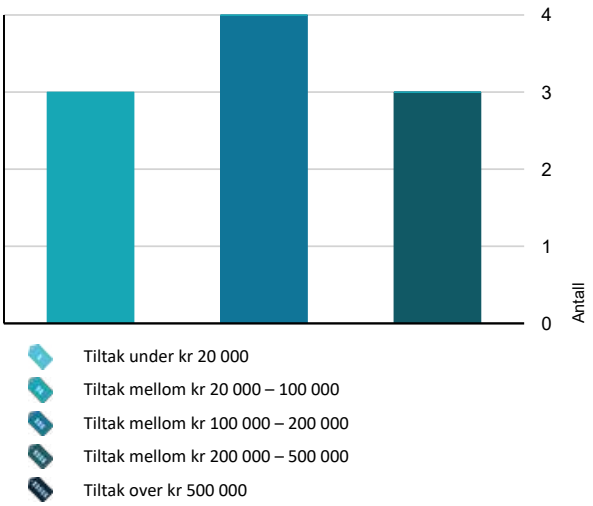
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1960	Ca. byggeår.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Boligen er tilbygget deler av underetasje og deler av 1 etasje i 1980.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er taktekking av papp på boligen. Tekkingen er delvis noe nyere og eldre. Omtekking av hele taket må påregnes. Grunnet mye snøpå befaringen lot ikke taket seg inspisere skikkelig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er lekkasjer på taket.

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Nedløp og beslag

Det er eldre renner, nedløp og beslag på boligen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er lekkasje rundt pipe.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslag må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Det er yttervegger i treverk med liggende kledning og teglsteinsvegger med malt teglstein på fasader. Det er skiftet ut noen trepanel, men det er stort sett eldre teglstein og trepanel.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er synlige riss i mursteinsvegger, det er slitasje og stedvise råteskader på trepanel m.m.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedringer av riss, utskiftinger av skadet panel og vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak og flatt tak med tresperrer og undertak av rupanel. Det er 2 kaldtloft med adkomst via luke i stue og utvendig luke.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er misfarging/muggdannelse på deler av undertak, det er skader på duk under takutstikk m.m.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Det er eldre vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Det er opplyst at det er skiftet noen vindusglass i 2013.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er slitasje og skader på vinduer. Det er noen vinduer som mangler vannbrett. Det er utett løsning på utvendig vindusbelistning/vegg i underkant av enkelte vinduer. Det er uferdige arbeider rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Andre tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utbedringer/ferdigstillelse må påregnes.

TG 3 Dører

Det er eldre ytterdører med glass. Det er skyvedør til terrasse fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er takoverbygget terrasse med fliser ut fra stue.

TG 2 Utvendige trapper

Eldre utvendig støpt trapp med skifer, og utvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på tretrapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med tregulv, fliser, belegg, teppe og støpt gulv. Vegger med malte flater, fliser, panel og murvegger. Himlinger med malte flater og panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er slitasje på gulv, det er uferdige gulv, det er riss i gulv m.m. Det er slitasje på overflater, det tegn/misfarging etter lekkasje fra tak på overflater m.m.

Konsekvens/tiltak

Utbedringer/renovering må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag og elementdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er råte/fuktskader i etasjeskillere over krypekjeller.

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

.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Det er 2 mursteinspiper på boligen. Det er opplyst at den ene er fra byggeåret, og den andre fra ca. 1980.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eier opplyser at spjeld på pipe ikke åpner seg helt opp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kontroll/reparasjon av spjeld må påregnes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er murvegger i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

.

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

.

TG 3 Krypkjeller

Det er krypekjeller med under deler av boligen. Adkomst er fra døråpning i trappegang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er synlige råteskader/generell høy fukt i bjelkelag, høy fuktighet i krypekjelleren, mangelfull lufting, det er ikke lagt ut noen plastfolie/vintermatter på grunnen m.m.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skadet treverk må skiftes.

.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendige originale tretrapper med. Normal elde og slitasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige eldre finerte dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom med oppvaskkum og opplegg til vaskemaskin. Det er glatt innredning i rommet. Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Rommet har inntil nylig vært i bruk.

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

.

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

.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført, da våtsone i rommet vender mot murvegg, kjøkkeninnredning og yttervegg.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliselagt bad med 2 servanter, dusj, badekar og wc. Det er profilert innredning i rommet. Det er eldre våtromskontruksjon, røropplegg, sluk m.m i rommet. Rommet har inntil nylig vært i bruk.

Årstall: 1980

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

.

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

.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da våtsone i rommet vender mot yttervegg og murvegg. Det ble foretatt inspeksjon inn mot bad ved å løsne veggpanel bak toalett. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier ved denne inspeksjonen.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 **Generell**

Eldre vaskekjeller med bereder og opplegg til vaskemaskin. Det er eldre våtromskontruksjon, røropplegg, sluk m.m. i rommet.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2004 med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fra 2004 med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder på vifte tilsier at det må påregnes utskifting.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med wc og servant. Det er eldre røropplegg, utstyr m.m. Det er speilskap i rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Alder på røropplegg, utstyr m.m. tilsier at det må påregnes utskifting/reparasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

.



TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør i støpejern og plast i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

.

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, og ellers naturlig ventilasjon i boligen.

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

Det er mangellfull ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er bereder på 200 liter fra 2007, plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2007

Elektrisk anlegg

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

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

Det er eldre elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap er i hovedsak med eldre skrusikringer og enkelte eldre automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på eldre el-anlegg anbefales alltid.

Generell kommentar

Alder på el-anlegget tilsier at det må påregnes utskifting.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i dagen i krypekjeller. Det er ellers ikke kjent om hele boligen er fundamentert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er original drenering/drenerende masser rundt boligen i den grad dette finnes.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert høy fuktighet i gulv og vegger i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt grunnmur og grunnmur i leca rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert enkelte riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemur av stablestein på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

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

TG 3 Oljetank

Det er nedgravet glassfibertank fra 1998 på eiendommen som ikke lengre er i bruk.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er uten radonsperrer. Det mangler rekkverk på utvendig og innvendig trapp. Utvidet kontroll på el-anlegget anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Ca.byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt dekke, murvegger, flatt tak tekket med papp og leddport.

Garasje med enkel eldre standard. Generell renovering må påregnes.

Det er uferdige arbeider med plater i himling, det er fuktinntrenging i vegger/gulv det er ikke etablert fall ut fra garasjen, det er råteskader på karmer til port, generell slitasje m.m.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	170			170	17
Underetasje	77			77	
SUM	**247**				**17**
SUM BRA	**247**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Trapperom, stue, stue 2, atelier, kjøkken, vaskerom, trapperom 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Trapperom, bod, vaskekjeller, kryperom, toalettrom, trapperom 2, bod 2		

Kommentar

Det bemerkes lav takhøyde i enkelte rom 1 etasje og underetasje i boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen stemmer ikke med innsendte tegninger. Det er gravet ut bod i kjeller, der det er tegnet inn rom som ikke utgravet, det er vaskekjeller der det er tegnet inn bod, det er flyttet på skillevegger m.m.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Runar Ile	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	39	206		0	1750 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Breivikveien 63

Hjemmelshaver
Ile Kari Bjørg

Kommentar
Eiendommen skal fradeles. Det er opplyst fra eiers sønn at denne eiendommen skal sitte igjen med ca. 1750 m2 tomt etter fradeling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Nesbru.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normal gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, asfalt, støttemurer, trær m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eiers sønn			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PO6072

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ile, Torgeir	9578-5999-4-1828549	2026-02-12 23:17:20
Ile, Runar	9578-5990-4-3464798	2026-02-12 10:45:34

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
12. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0032/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Breivikveien 63, 1394 NESBRU

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Torgeir Ile, Runar Ile

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. januar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kari Bjørg Ile

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7362073
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ingen arbeider etter at badet ble bygget på 1980-tallet.

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Glassmester1 (Jim Haugen) skiftet skyvedør i 2021. Glassmester1 (Jim Haugen) skiftet høye vinduer på kjøkken og i stuen i 2013. Ny takpapp på deler av taket og tetting ved piper flere ganger ved egeninnsats i perioden mellom utbyggingen på 1980-tallet og i dag, senest høsten 2025 (50 kvm Isopal selvbyggerpapp lagt over bl.a. bad). Skiftet deler av utvendig kledning ved egeninnsats rundt 2005.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Monsen drenert for utbyggingene på 1980-tallet (nytt bad, soverom og kjeller under, ny stue og garasje).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det siste arbeidet med EL-anlegg ble gjort ved utbyggingen på 1980-tallet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var opprinnelig brønn og septikkummer. Men det ble bygget en privat vann- og kloakkledning i samarbeid med naboeiendommen (39/216) på slutten av 1970-tallet (med tinglyst avtale fra 1978, fornyet i 2018). Denne er knyttet til kommunale rør ved nordøst-hjørnet av tomten nede ved damkanten.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Monsen bygget nytt bad og soverom med kjeller under, ny stue og garasje på 1980-tallet (bad- og soveromsdelen var ferdig i 1984).

---

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

Ja

Beskriv: Se punkt 5. Det er altså vann- og kloakkledningen fra naboeiendommene over tomten til 39/206 som er privat eid. Den knytter an til det kommunale nettet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Parafintanken ble skiftet i 1998 til glassfibertank.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved egeninnsats er hele taket etterisolert med Glava. Det er dessuten laget gulv på deler av loftet. Tømrermester Pål Gresslien har det siste året gjort mindre reparasjoner i huset (trege dører, sliping).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke det vi vet.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Spjelet i den gamle peisen åpner ikke fullt. Ellers ingen kjente problemer.

---

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: Noe fukt i kjellerveggen på sørsiden av huset og i jordkjeller, og i sørveggen i garasjen.

---

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

Ja

Beskriv: Gjennom årene har det vært lekkasjer i takpapp og ved pipene. Det har vært reparasjoner i forbindelse med dette. Noen av vinduene er punkterte.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I 2021 ble kloakkrøret staket opp (var ikke brukt på en stund pga sykdom).

---

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

Ja

Beskriv: Om våren har det noen ganger vært observert maur. Det har også vært fanget mus innendørs fra tid til annen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: En tomt er godkjent utskilt fra eiendommen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Privat vann- og kloakkrør deles med naboer med tinglyst avtale. Denne er knyttet til kommunale rør ved nordøst-hjørnet av tomten nede ved damkanten.

---

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: Det er en parafintank i glassfiber fra 1998 som ikke er i bruk.

---

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

Ja

Beskriv: Det er hensynssone ned mot dammen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0032/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ile, Runar	**2026-02-12**	**Ile, Torgeir**	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Ile, Runar

Identifikasjon

bankID Ile, Torgeir

Signicat

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

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Asker	3203	-	39	/	206	/	0	/	0

Oversiktskart



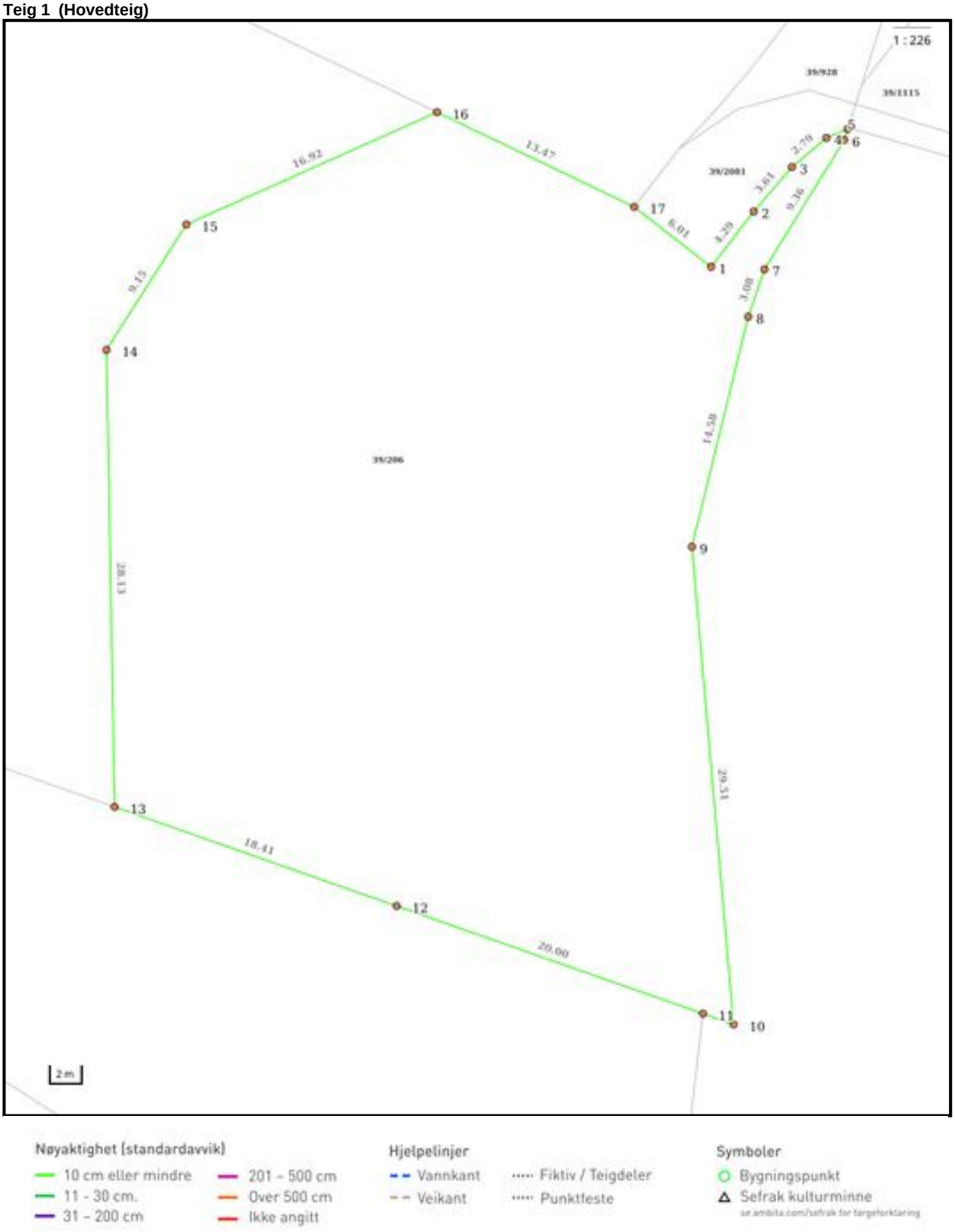
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 684,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 546,04	584 287,42	4,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 637 549,66	584 289,73	3,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 552,60	584 291,82	2,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 637 554,59	584 293,78	1,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 637 555,24	584 295,03	0,70m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 554,56	584 294,88	9,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 546,18	584 290,71	3,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 543,19	584 289,98	14,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 528,77	584 287,80	29,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 499,73	584 293,02	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 500,22	584 291,08	20,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 637 505,11	584 271,69	18,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 637 509,61	584 253,84	28,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 637 537,58	584 250,80	9,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 637 545,71	584 255,00	16,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 637 553,99	584 269,75	13,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 637 549,29	584 282,37	6,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 39	Bnr.: 206	Fnr.:	Snr.:

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 17.02.2026

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

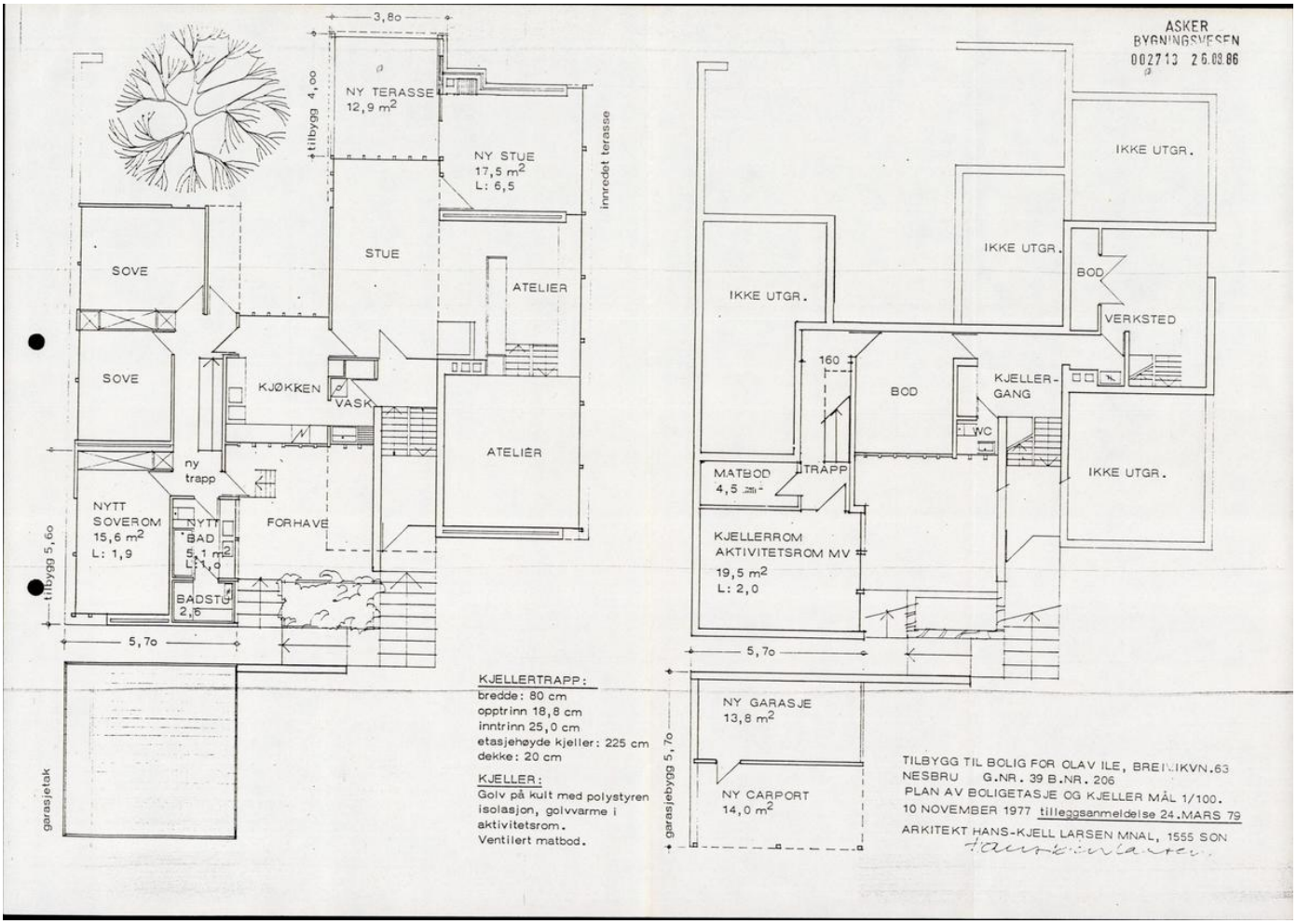
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar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

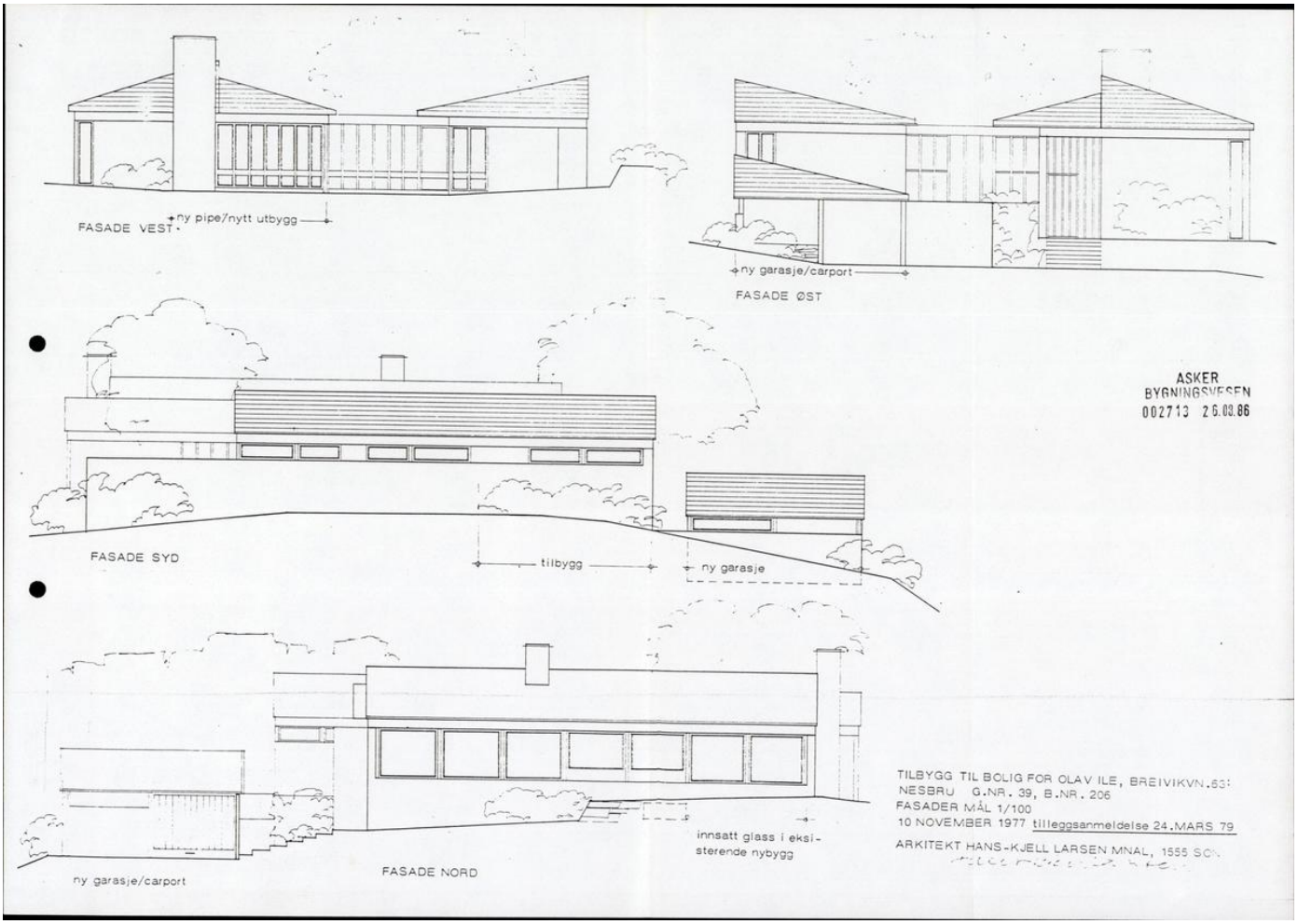
Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest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

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

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

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

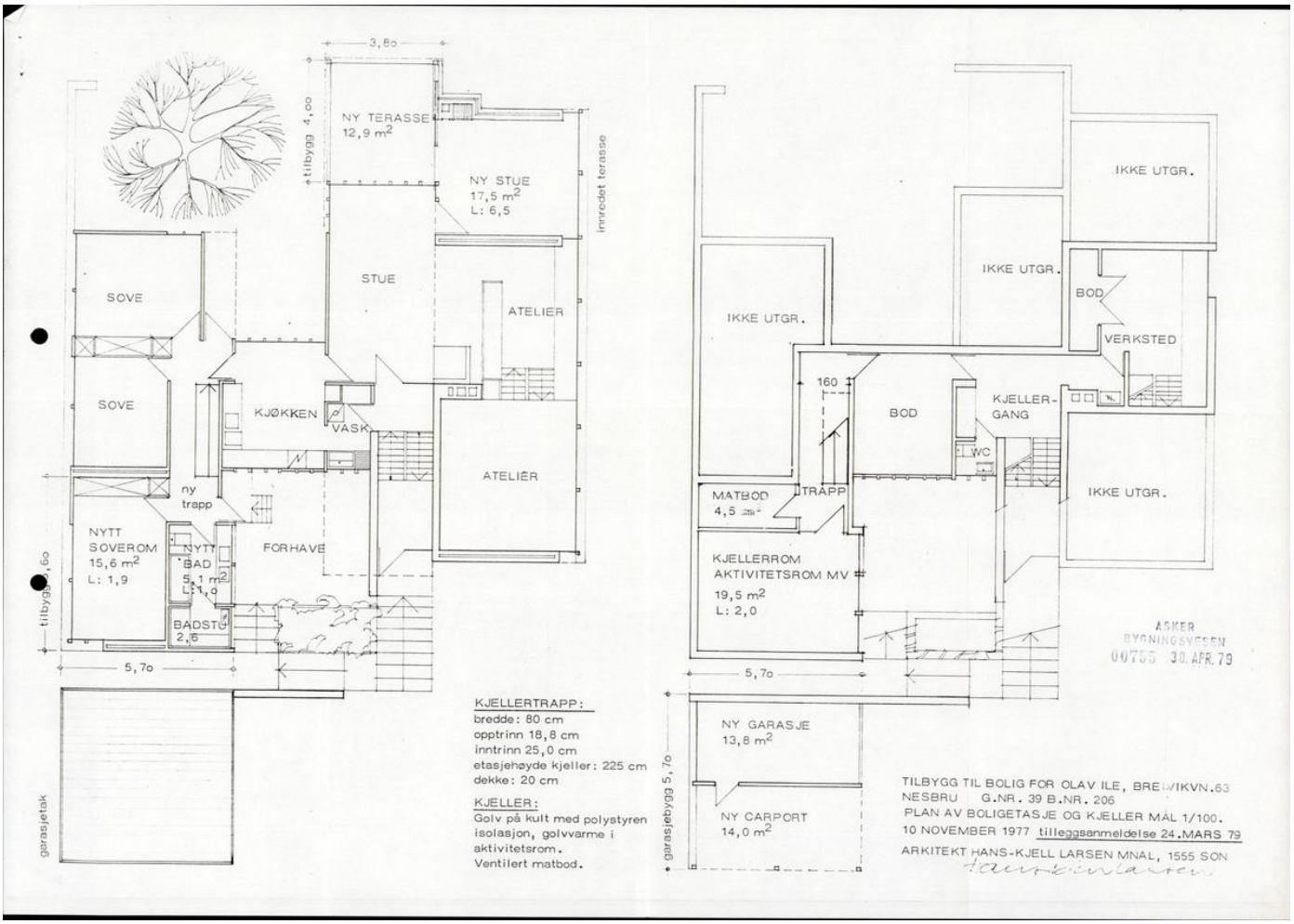

ASKER
BYGNINGSVESEN
002713 26.03.86
3,8o
NY TERASSE
12,9 m²
tilbygg 4,00
NY STUE
17,5 m²
L: 6,5
innredet terasse
STUE
ATELIER
SOVE
SOVE
KJØKKEN
VASK
ATELIER
ny
trapp
NYTT
SOVEROM
15,6 m²
L: 1,9
NYTT
BAD
5,1 m²
L: 1,o
FORHAVE
BADSTU
2,6
tilbygg 5,6o
5,7o
garasjetak
IKKE UTGR.
IKKE UTGR.
BOD
VERKSTED
IKKE UTGR.
160
BOD
KJELLER-
GANG
WC
IKKE UTGR.
MATBOD
4,5 m²
TRAPP
KJELLERROM
AKTIVITETSROM MV
19,5 m²
L: 2,0
5,7o
NY GARASJE
13,8 m²
garasjebygg 5,7o
NY CARPORT
14,0 m²
KJELLERTRAPP:
bredde: 80 cm
opptrinn 18,8 cm
inntrinn 25,0 cm
etasjehøyde kjeller: 225 cm
dekke: 20 cm
KJELLER:
Golv på kult med polystyren
isolasjon, golvvarme i
aktivitetsrom.
Ventilert matbod.
TILBYGG TIL BOLIG FOR OLAV ILE, BREIVIKVN.63
NESBRU G.NR. 39 B.NR. 206
PLAN AV BOLIGETASJE OG KJELLER MÅL 1/100.
10 NOVEMBER 1977 tilleggsanmeldelse 24.MARS 79
ARKITEKT HANS-KJELL LARSEN MNAL, 1555 SON

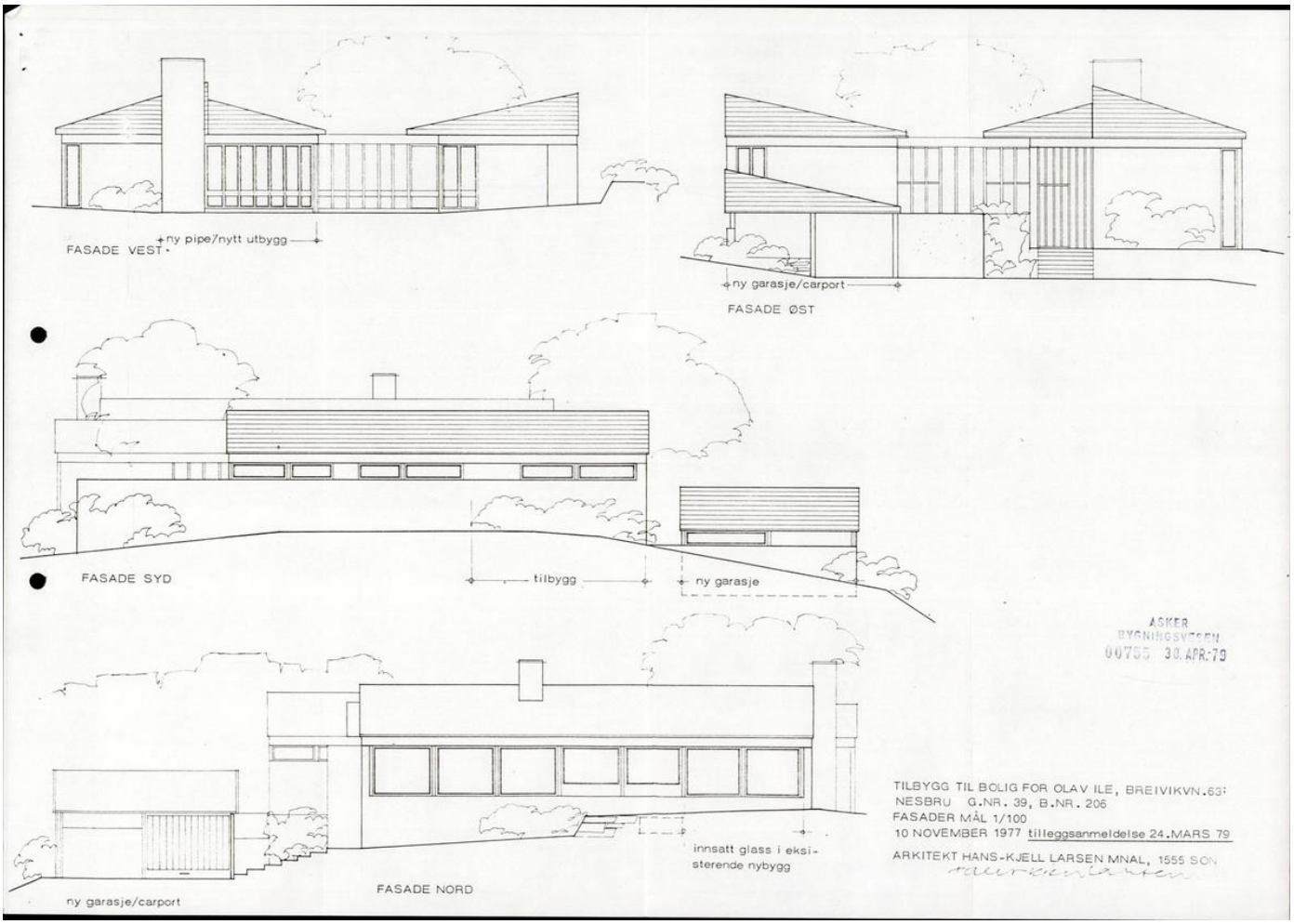


ASKER
BYGNINGSVESEN
002713 26.08.86

TILBYGG TIL BOLIG FOR OLAV ILE, BREIVIKVN.63:
NESBRU G.NR. 39, B.NR. 206
FASADER MÅL 1/100
10 NOVEMBER 1977 tilleggsanmeldelse 24.MARS 79

ARKITEKT HANS-KJELL LARSEN MNAL, 1555 SON

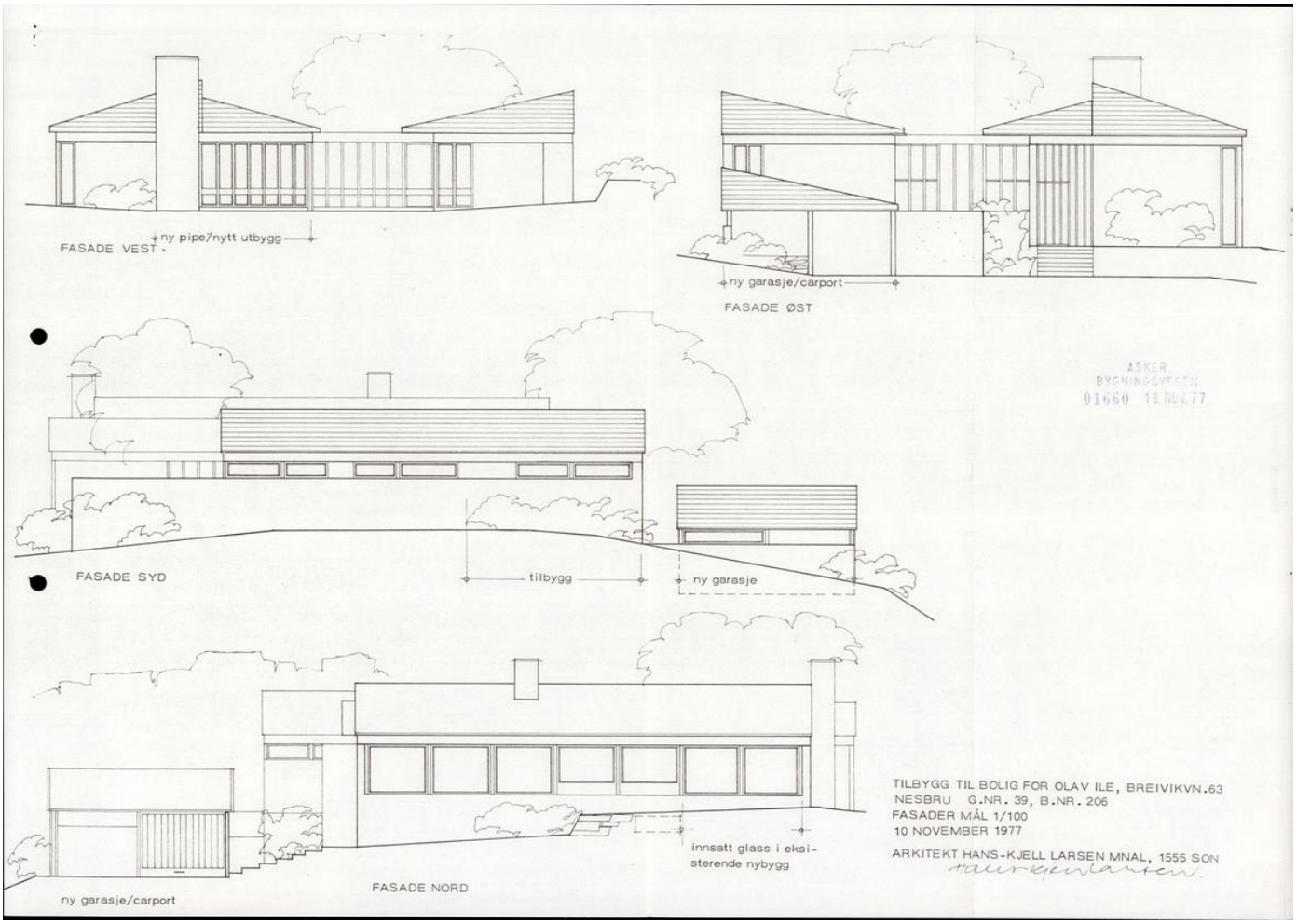

3,8o
tilbygg 4,00
NY TERASSE
12,9 m²
NY STUE
17,5 m²
L: 6,5
innredet terasse
STUE
ATELIER
SOVE
SOVE
KJØKKEN
VASK
ATELIÉR
ny
trapp
NYTT
SOVEROM
15,6 m²
L: 1,9
NYTT
BAD
5,1 m²
L: 1,o
FORHAVE
BADSTU
2,6
tilbygg 3,6o
5,7o
garasjetak
IKKE UTGR.
IKKE UTGR.
IKKE UTGR.
BOD
VERKSTED
160
BOD
KJELLER-
GANG
WC
IKKE UTGR.
MATBOD
4,5 m²
TRAPP
KJELLERROM
AKTIVITETSROM MV #
19,5 m²
L: 2,0
5,7o
garasjebygg 5,7o
NY GARASJE
13,8 m²
NY CARPORT
14,0 m²
KJELLERTRAPP:
bredde: 80 cm
opptrinn 18,8 cm
inntrinn 25,0 cm
etasjehøyde kjeller: 225 cm
dekke: 20 cm
KJELLER:
Golv på kult med polystyren
isolasjon, golvvarme i
aktivitetsrom.
Ventilert matbod.
ASKER
BYGNINGSVESEN
00755 30. APR. 79
TILBYGG TIL BOLIG FOR OLAV ILE, BREIVIKVN.63
NESBRU G.NR. 39 B.NR. 206
PLAN AV BOLIGETASJE OG KJELLER MÅL 1/100.
10 NOVEMBER 1977 tilleggsanmeldelse 24.MARS 79
ARKITEKT HANS-KJELL LARSEN MNAL, 1555 SON



ASKER
BYGNINGSVESEN
00755 30. APR. 79

TILBYGG TIL BOLIG FOR OLAV ILE, BREIVIKVN.63
NESBRU G.NR. 39, B.NR. 206
FASADER MÅL 1/100
10 NOVEMBER 1977 tilleggsanmeldelse 24.MARS 79

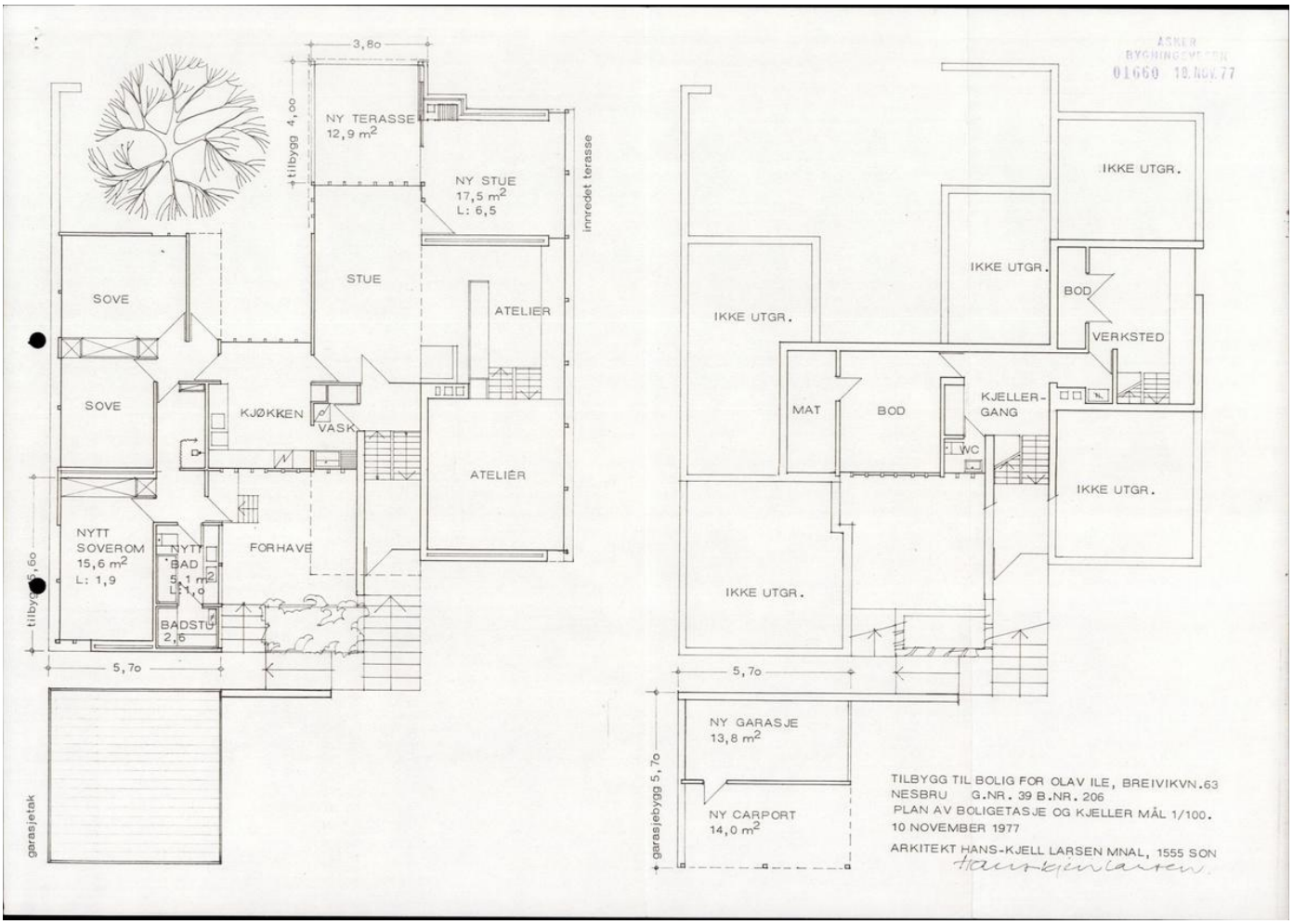
ARKITEKT HANS-KJELL LARSEN MNAL, 1555 SON

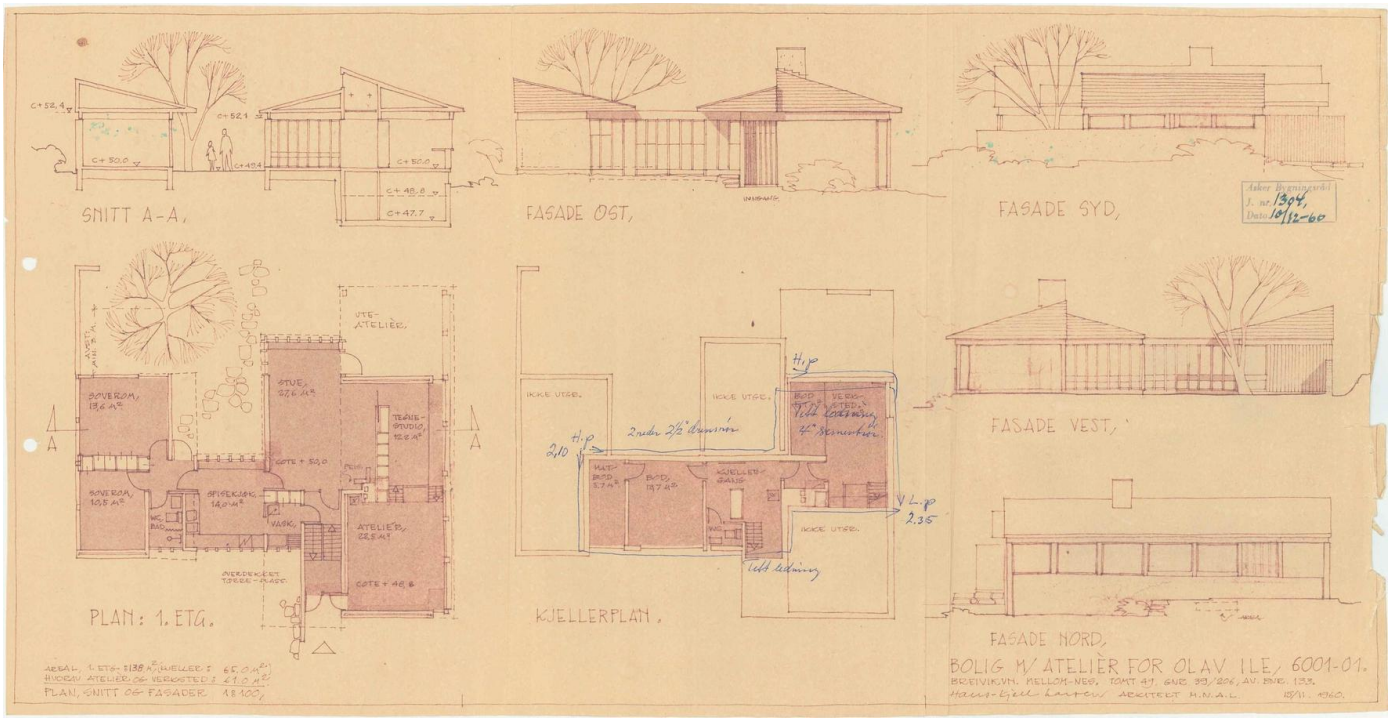


ASKER
BYGNINGSVESEN
01660 18. NOV. 77

TILBYGG TIL BOLIG FOR OLAV ILE, BREIVIKVN.63
NESBRU G.NR. 39, B.NR. 206
FASADER MÅL 1/100
10 NOVEMBER 1977

ARKITEKT HANS-KJELL LARSEN MNAL, 1555 SON
Hans-Kjell Larsen


3,8o
tilbygg 4,oo
NY TERASSE
12,9 m²
NY STUE
17,5 m²
L: 6,5
innredet terasse
STUE
ATELIER
SOVE
SOVE
KJØKKEN
VASK
ATELIÉR
NYTT
SOVEROM
15,6 m²
L: 1,9
NYTT
BAD
5,1 m²
L: 1,o
FORHAVE
BADSTU
2,6
tilbygg 5,6o
5,7o
garasjetak
ASKER
BYGNINGSVESEN
01660 18.NOV.77
IKKE UTGR.
IKKE UTGR.
IKKE UTGR.
BOD
VERKSTED
MAT
BOD
KJELLER-
GANG
WC
IKKE UTGR.
IKKE UTGR.
5,7o
NY GARASJE
13,8 m²
garasjebygg 5,7o
NY CARPORT
14,0 m²
TILBYGG TIL BOLIG FOR OLAV ILE, BREIVIKVN.63
NESBRU G.NR. 39 B.NR. 206
PLAN AV BOLIGETASJE OG KJELLER MÅL 1/100.
10 NOVEMBER 1977
ARKITEKT HANS-KJELL LARSEN MNAL, 1555 SON
Hans Kjell Larsen


SNITT A-A,
FASADE ØST,
FASADE SYD,
FASADE VEST,
FASADE NORD,
PLAN: 1. ETG.
KJELLERPLAN,
BOLIG M/ ATELIÈR FOR OLAV ILE, 6001-01.
BREIVIKVN. MELLOM-NEG. TOMT 47, GNR. 99/206, AV. BNR. 133.
Aker Byggesaksd.
J. nr. 1394,
Dato: 10/12-60

Utskriftsdato: 12.02.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	206	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breivikveien 63, 1394 NESBRU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 751,17 kr
Feiing	655,00 kr
Renovasjon	5 280,00 kr
Vann	2 673,33 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 17.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**39**	Bnr:	**206**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Breivikveien 63, 1394 NESBRU**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 17.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**39**	Bnr:	**206**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Breivikveien 63, 1394 NESBRU**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

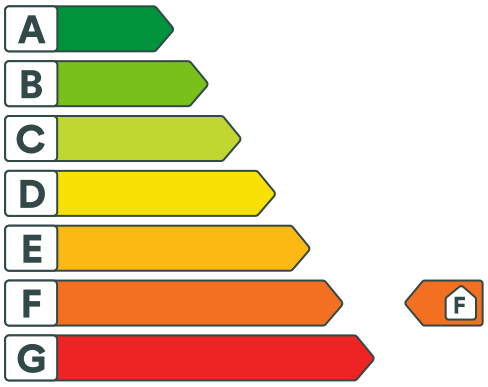
Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

enova

Energiattest



Adresse **Breivikveien 63, 1394 NESBRU**	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280367**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149878793**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **206**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **247,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **312,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **348,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **63 043 kWh**



Breivikveien 63, 1394 NESBRU

Detaljering

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



Breivikveien 63, 1394 NESBRU

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
040648 [redacted]
org nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM FELLES PRIVATE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Erklæringen gjelder privat vann og avløpsledninger anlagt av gnr 39/ bnr 216 i samarbeid med gnr 39 bnr 206, og godkjent av Asker kommune i 1980. Fellesanlegget er utviklet for 39/216 og 39/206 og utskilte parseller fra 39/216, som etter godkjenningen av fellesanlegget fikk følgende gårds- og bruksnumre: 39/1145, 39/1147, 39/1148 og 39/1153.

Erklæringen erstatter ikke tidligere erklæringer tinglyst på eiendommene ("Erklæring ang. private felles vann- og kloakkledninger"), og inkluderer ikke stikkledninger.

Undertegnede som er deleier i privat felles vann- og eller avløpsanlegg - inngår følgende avtale:

Et flertall av sameiere til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedring fordeles med like store deler på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet.

Utbedring av uforutsette brudd/lekkasje kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andelseierne slik det er angitt ovenfor.

Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom.

Jeg samtykker i at inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet. Jeg forplikter meg videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelige.

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det (betalt andel), og de som senere er/blir tilknyttet. Senere ny tilknytning kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameierne.

Innenfor kapasiteten til anlegget er ny tilknytning tilgjengelig for eiendommene 39/216 og 39/206, og eiendommer som utgår fra 39/216 og 39/206. Om ny tilknytning fører til utvidelser eller forandringer av anlegget så skal dette betales av den/de som knytter seg til anlegget.

Ingen av sameierne kan koble seg fra den private fellesledningen uten samtykke fra de øvrige sameierne/brukerne. Samtykke skal gis med mindre det foreligger saklig grunn for å nekte.

Doknr: 415073 Tinglyst: 07.02.2018
STATENS KARTVERK

Den som ønsker å koble seg fra fellesledningen skal gi de øvrige sameierne/brukerne varsel om dette minimum en måned før arbeidene med frakobling starter.

En sameier som ønsker frakobling har som hovedregel ikke noen plikt til å erstatte forestående vedlikehold. Ansvar som følge av offentlige pålegg gitt før frakobling foretas, er sameieren imidlertid ansvarlig for. Sameieren som ønsker å koble seg fra fellesledningen skal dekke alle kostnader ved selve frakoblingen og utgifter som påløper for andre sameiere som følge av denne frakoblingen.

Denne erklæringen skal tinglyses, og kan ikke slettes uten samtykke av Asker kommune, v/ kommunalteknisk avdeling.

Asker/ dato: 6.11.-2017

Eier av gnr. 39 bnr 216

Personnummer: 210158 [redacted]

Blokkbokstaver: EVA MJØVIK

Sign.

Asker/ dato: 7.11.2017

Eier av gnr. 39 bnr. 206

Personnummer: 260532 [redacted]

Blokkbokstaver: KARI-Bjørg ILE

Sign.

Asker/ dato: 5/11-2017

Eier av gnr. 39 bnr. 1153

Personnummer: 040648 [redacted]

Blokkbokstaver: ANNE LINE MJØVIK

Sign.

Asker/ dato: 6.11.2017

Eier av gnr 39 bnr. 1147

Personnummer: 210158 [redacted]

Blokkbokstaver: EVA MJØVIK

Sign.

Asker/ dato: 6/11-2017

Eier av gnr. 39 bnr. 1145

Personnummer: 251160 [redacted]

Erik Goday
Blokkbokstaver

Sign.

Asker/ dato: 6/11-2017

Eier av gnr. 39 bnr. 1145

Personnummer: 080265 [redacted]

Julia Amanda Goday
Blokkbokstaver

Sign.

Asker/ dato: 5/11-2017

Eier av gnr. 39 bnr. 1148

Personnummer: 040648 [redacted]

ANNE LINE MJØVIK
Blokkbokstaver

Sign.

Asker/ dato: 6/11 - 2017

Eier av gnr. 39 bnr. 1148

Personnummer: 210158 [redacted]

210158 48488 EVA MJØVIK
Blokkbokstaver

Sign.

Eier av gnr. 39 bnr. 1148 7-11-2017

Personnummer: 231050 [redacted]

Aslak Ragnar Mjøvik
Blokkbokstaver

Sign.

Eier av gnr. 39 bnr. 1148 7. nov. 2017

Personnummer: 120346 [redacted]

Kari Mjøvik
Blokkbokstaver

Sign.

Skjema 3.

00135 04.1.78

ERKLÆRING

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 39 **brnr.** 206 **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.

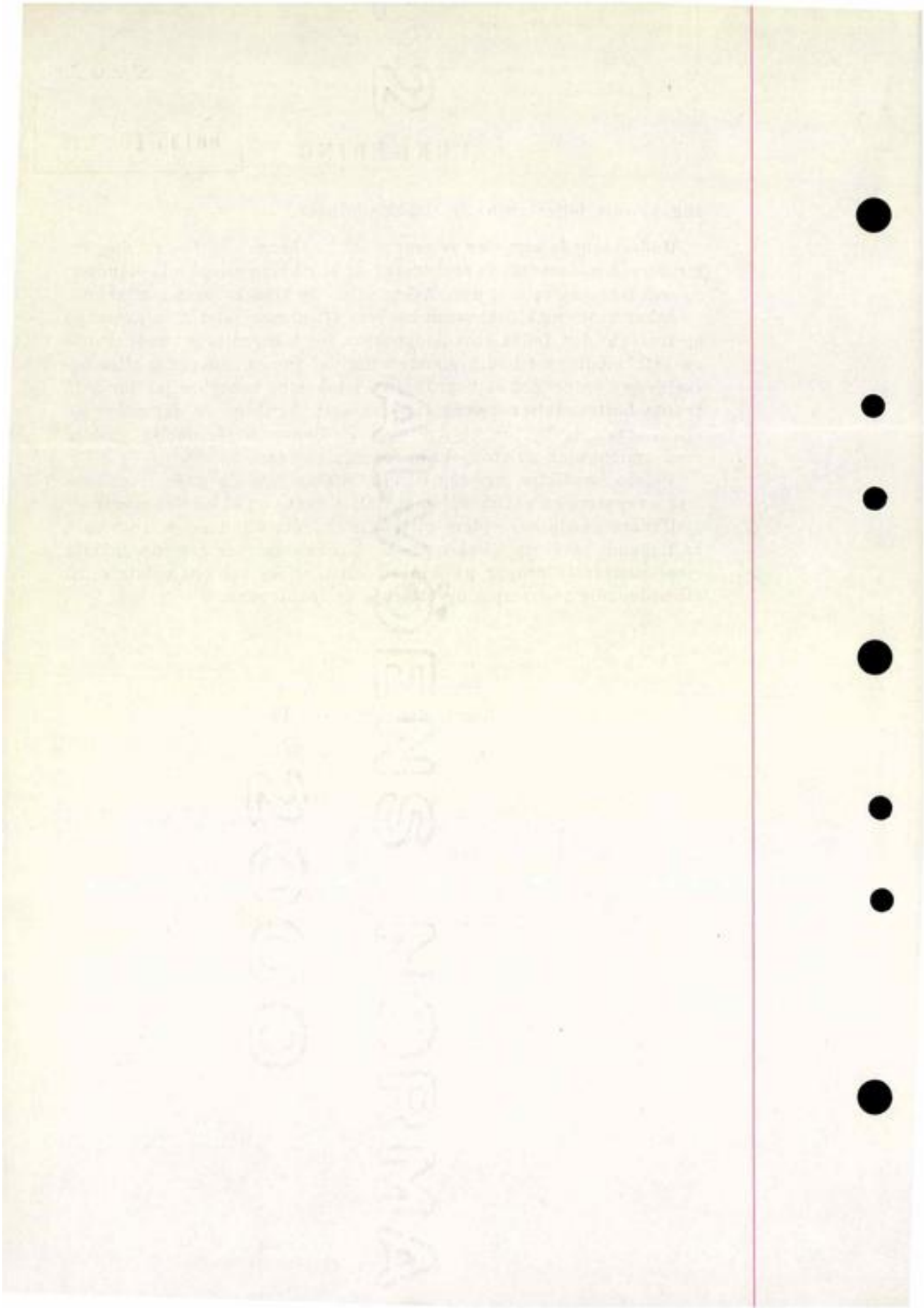
Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 3.1. **19** 78

Olav Ile

Olav Ile

eier av grnr. 39 **brnr.** 206



Dbnr. 1971
den 01 5 1961

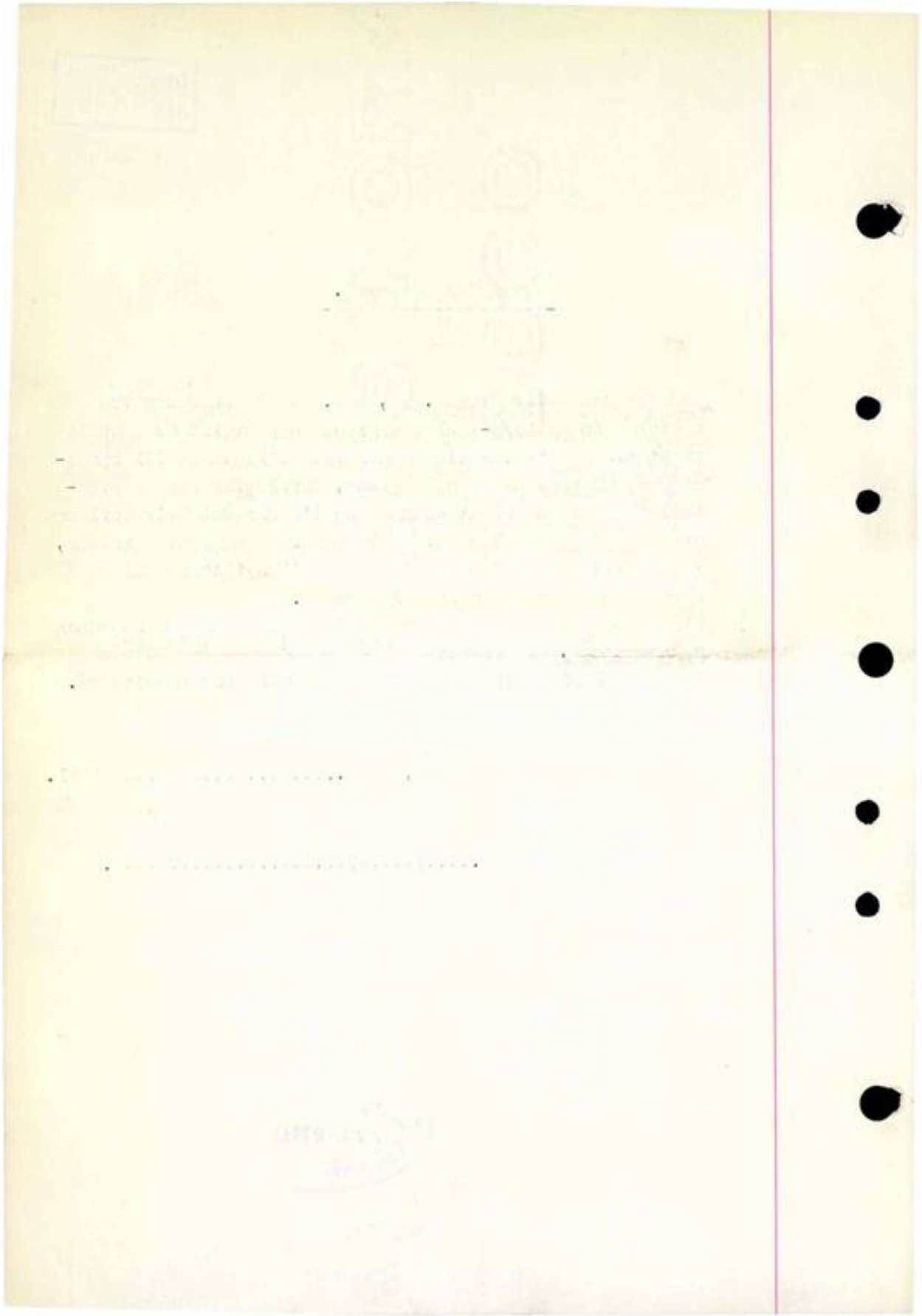
E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier av gnr. 39, bnr. 206 i Asker som ved approbasjon av 23/3-1961 vedrørende oppførelse av enebolig på eiendommen inntil videre har fått tillatelse til spredning av kloakkvann på egen grunn, forplikter seg og eventuelle senere eiere av eiendommen til når det blir forlangt av Asker kommune eller av Asker helseråd og grave grøfter, legge alle nødvendige ledninger og tilknytte offentlig kloakk når denne blir lagt i området.
Utgiftene ved dette arbeide påhviler eieren og er kommunen uvedkommende.
Denne erklæring tinglyses som en heftelse på min eiendom.

Asker , den ...19. april... 1961.

.....Olav Ile.....

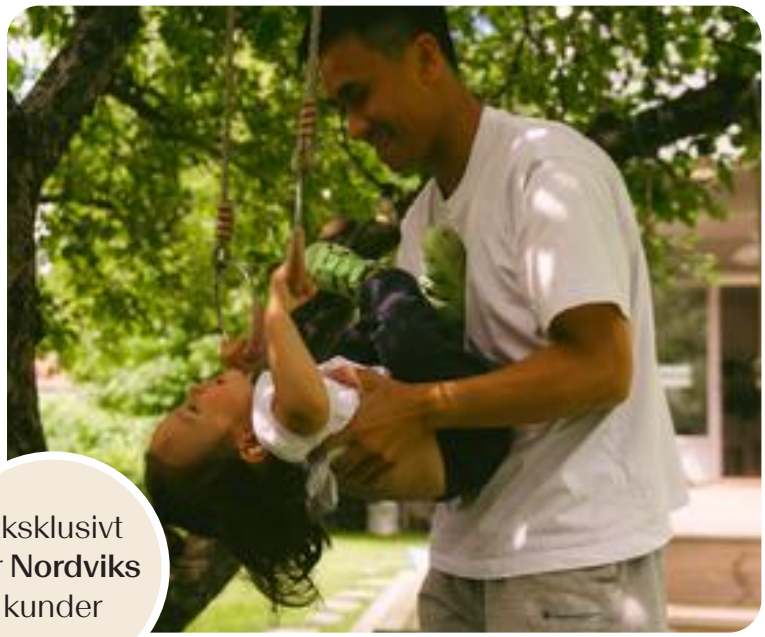
ASKER OG VESTRE BÆRUM
22 APR 1961
SORENSKRIVEREMBETE



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0032/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Breivikveien 63 1394 NESBRU
Matrikkel: Gnr 39, bnr 206 (ideell andel 1/1) / Gnr 39, bnr 133 (ideell andel 1/88) / Gnr 39, bnr 468 (ideell andel 1/88) / Gnr 39, bnr 59

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943