

Trollnes 3



Velkommen til

Trollnes 3



Salgsoppgaven produsert 6. mai 2025

SOMMERIDYLL PÅ LANDØYA

En påkostet, sjønær enebolig på 272 m2 m/ solrik tomt og attraktiv beliggenhet. Kjelleretasje med egen inngang. Carport.

Prisantydning	13 990 000,-
Omkostninger	370 300,-
Totalpris	14 360 300,-
BRA-i	272 kvm
Totalt BRA	277 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1987
Ansvarlig megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no
Megler 2	Julie Danielsen
Telefon	994 72 853
E-post	j.danielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkomment til Trollnes 3, presentert av Alexander Fossum og Julie Danielsen i Nordvik Asker.

Påkostet enebolig over tre plan med bl.a. 4 soverom, 3 stuer, og stort sosialt kjøkken med peis. Denne er godt vedlikeholdt med stort potensial og mange muligheter.

Høydepunkter:

- Solrikt og sjønært i eksklusivt villaområde.
- Nydelig hage.
- Dobbel carport og plass til flere biler i innkjørsel.
- Flere ildsteder.
- Nytt kjøkken fra Sigdal 2014/15.
- Nytt bad i 2014/15.
- Vasket og impregnert tak i 2023.
- Ny taktekking, renner og nedløp på carport i 2019.
- Malt fasaden på hus og carport i 2019.
- Mye lagringsplass i boder.
- Kjelleretasje med egen inngang.
- Barnevennlig med nærhet til Mellom-Nes skole og Landøya ungdomsskole.
- Kort gangavstand til fjorden, båthavn og badestrand.



Arealer og innhold

BRA-i:	272 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	277 kvm
TBA:	62 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
Kjeller: 93kvm. Entre, hall, kjellerstue, badstue, trimrom og to boder.
1.etasje: 103 kvm. Entre/hall, gang, WC, vaskerom, kjøkken med spiseplass, stue og kontor/soverom.
2.etasje: 76 kvm Loftsstue, baderom og 3 soverom

Eksternt bruksareal (BRA-E):
Utebod i carport: 5 kvm.

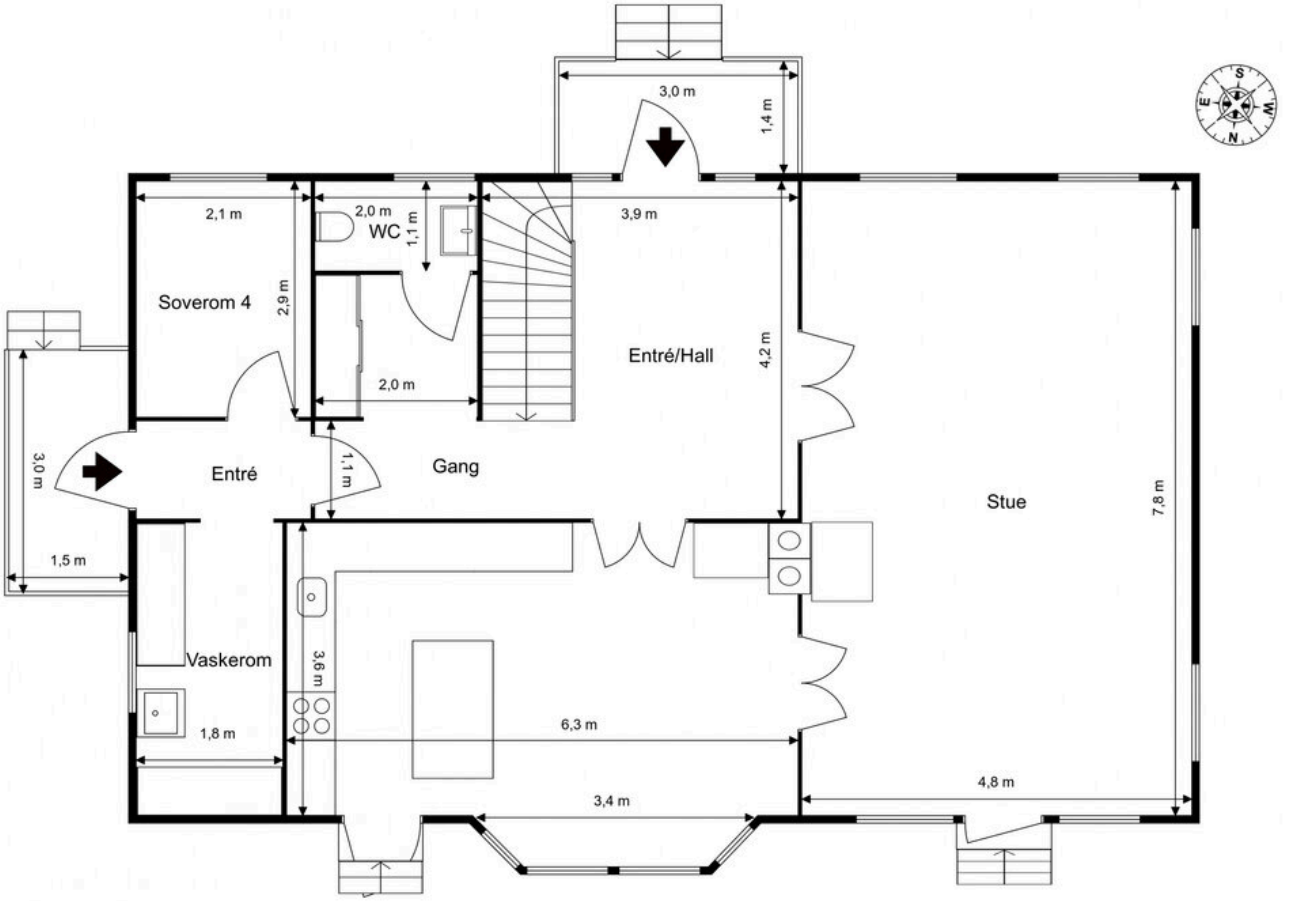
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis v/Fidens datert 30.04.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Trollnes 3, 1394 Nesbru

1. Etasje



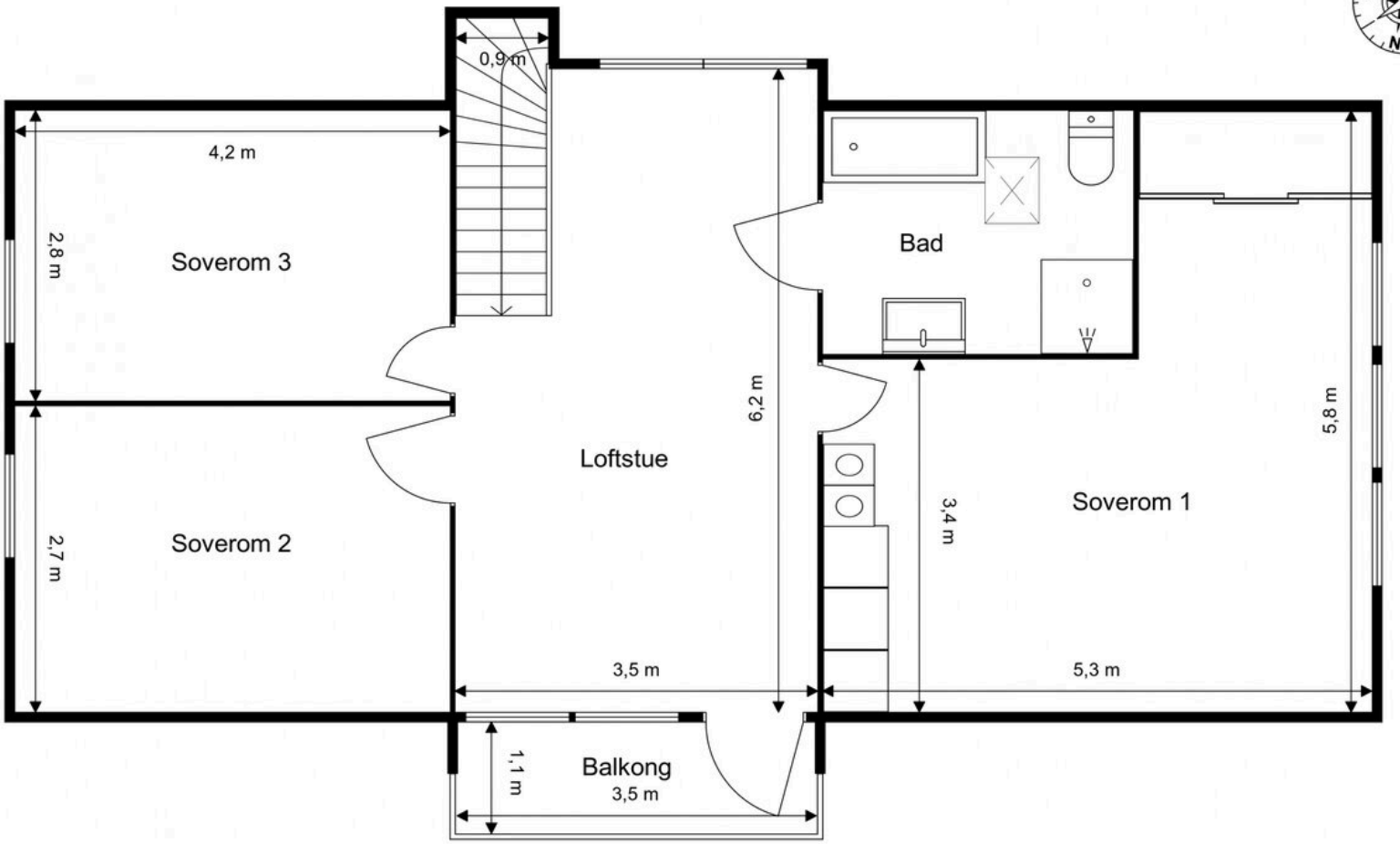
FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet

Trollnes 3, 1394 Nesbru

2. Etasje

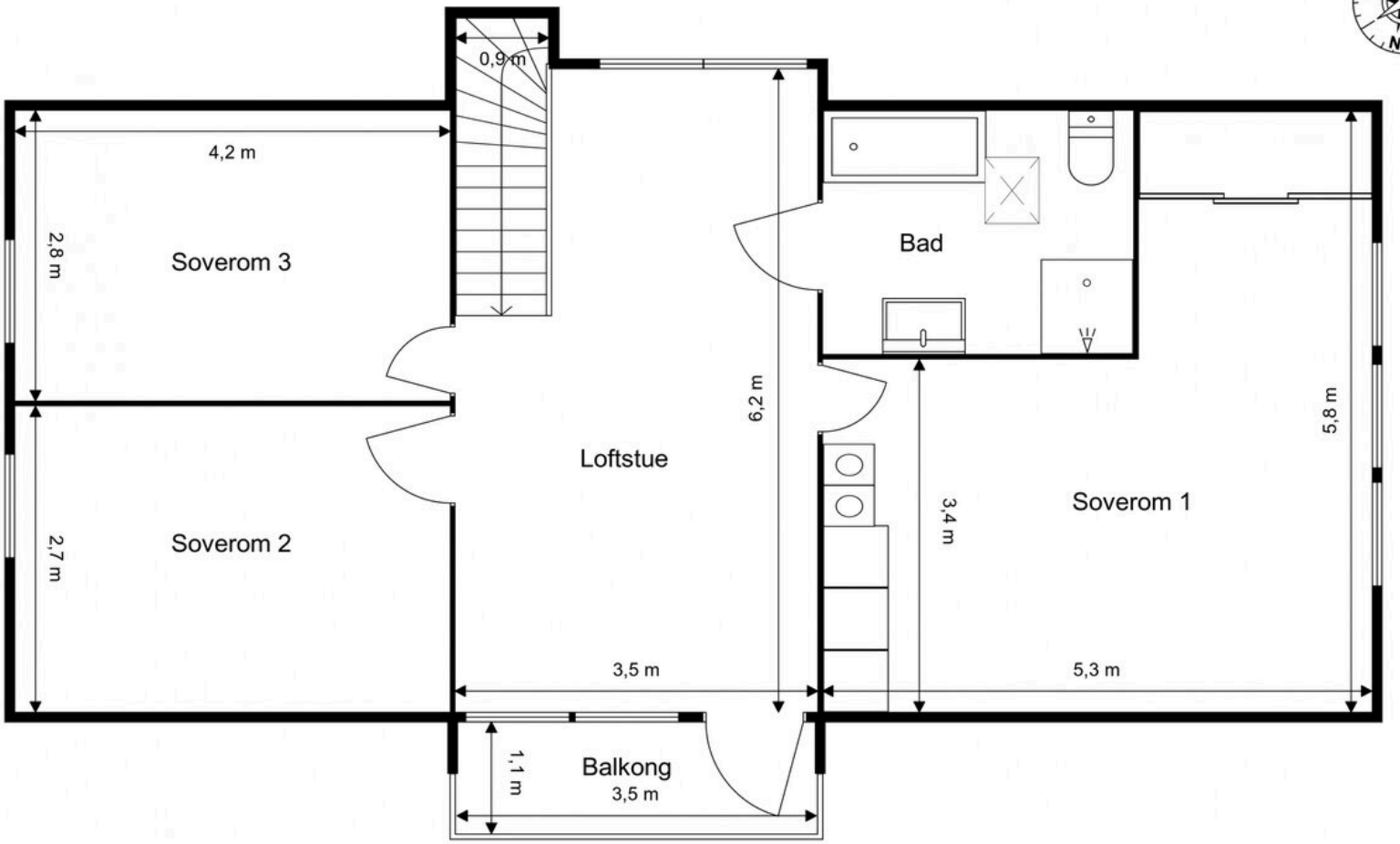


FIDENS

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

Trollnes 3, 1394 Nesbru

2. Etasje



FIDENS

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





Ditt nye nabolag?

Velkommen til Landøya!

Eiendommen ligger i et eksklusivt og veletablert villaområde på vakre Landøya i Asker – et idyllisk og ettertraktet boligmiljø med nærhet til fjorden. Her bor man fredelig og tilbaketrukket, samtidig som man har gangavstand til både daglige servicetilbud, barnehager, skoler og kollektivtransport. Området oppleves som svært trygt og inkluderende, med en god blanding av barnefamilier og eldre, og et aktivt nabolag der folk hilser og hjelper hverandre. Mange har hund, og nabolaget byr på mange hyggelige turruter, blant annet rundt Landøystanda, til Nesbukta eller gjennom Bloksbergstien. En favoritt for mange er Hestesund – perfekt for morgenbad, kaffekopp og avislestning.

Fra eiendommen er det kort vei til fjorden med både badestrand og mulighet for båtplass. Kyststien passerer området og gir tilgang til en rekke flotte friområder, naturreservater og badeplasser. Populære Hvalstrand Bad ligger kun få minutter unna og byr på strand, stupetårn og en av landets flotteste funkisrestauranter. Området er tilrettelagt for alle aldersgrupper og også rullestolbrukere.

I gangavstand finner man Holmen Senter med et godt og balansert utvalg av butikker som Meny, Coop Mega, Vinmonopol, apotek, frisør, kafeer og helsetjenester som lege, tannlege og innbyggertorg. Ytterligere tilbud finnes i Asker sentrum og på Sandvika Storsenter – begge innen kort kjøretid.

Det er gangavstand til Landøya ungdomsskole, kort vei til Mellom-Nes barneskole, Steinerskole og flere barnehager. For den aktive er det kort vei til Holmen Idrettspark – et av regionens beste anlegg med ishall, fotballbaner, tennis, turn og fjellhall. Grønlia og Syverstadskogen byr på vakker natur, lysløyper, hinderløyper og idylliske tjern – perfekte rammer for både hverdagstur og helgeutfart.

Offentlig kommunikasjon er svært godt utbygget. Buss 250 går hvert kvarter til Oslo, og kombinasjoner med buss 270 og tog fra Sandvika gir tilbud omtrent hvert 7. minutt. Med bil tar det ca. 5 minutter til Sandvika, 10 minutter til Asker, 18 minutter til Oslo S og 47 minutter til Oslo lufthavn.

Trollnes 3

Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Steinerskolen i Asker (1-10 kl...	**16 min**
185 elever, 11 klasser	1.3 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	**20 min**
412 elever, 26 klasser	1.7 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	**15 min**
326 elever, 20 klasser	1.1 km
Nesbru videregående skole	**5 min**
715 elever, 37 klasser	2.3 km
Holmen videregående skole	**8 min**
76 elever	4.7 km

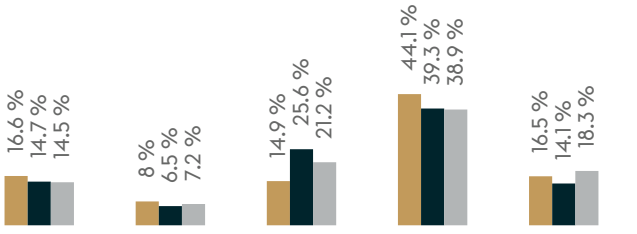
Offentlig transport

Landøya	**12 min**
Linje 250, 250N, 260E, 270	1 km
Billingstad stasjon	**7 min**
Linje L1	3.3 km
Oslo S	**23 min**
Totalt 24 ulike linjer	21.6 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Landøya barnehage (1-5 år)	**8 min**
70 barn	0.7 km
Regnbuen Steinerbarnehage (1-5...	**15 min**
47 barn	1.2 km
Nesbru barnehage (1-5 år)	**16 min**
42 barn	1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Nes/Landøya	2 079	853
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nesbukta Aktivitetsanlegg	7 min
Landøya Ungdomsskole	12 min
MOVA Nesbru	17 min
Nesbru Trim & Helse	21 min

«Nærhet til sjøen, trygt, stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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








ANTON SPORT
ARK
PÅHARET
Lucky Bowl
JERNIA
sunkost
nille
PRINCESS
Gresit Brød
HOLMEN ZOO
Krogh Optikk
H&M
APOTEK 1
coop
mega
Holmen
SENTER



Trollnes 3

Din nye bolig











































































Trollnes 3

Nøkkelinfo

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0075/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Trollnes 3, 1394 NESBRU
Gnr 39, bnr 1551 (ideell andel 1/1) / Gnr 39, bnr 1548 (ideell andel 1/13) i Asker kommune

Selger
Elisabeth Krogh

Kjøpesum og omkostninger
13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
349 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
351 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
370 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 341 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 360 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 272 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 277 kvm
TBA: 25 kvm

Standard
Entré
Velkommen inn! Her kommer du inn i en stor éntre/hall med god plass til av- og påkledning. Her er det en trapp, inngang til stue og kjøkken, samt gang som fører videre inn til toalettrom, soverom og vaskerom.

Stue
Boligen har flere innbydende stuer fordelt over tre plan. I hovedetasjen finner du en lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Den åpne planløsningen gir en luftig følelse, og den plassbygde, åpne peisen bidrar med både varme og stemning. Fra stuen er det utgang til en sydvendt, steinbelagt terrasse på ca. 23 kvm - en flott forlengelse av oppholdsrommet.
I underetasjen er det en praktisk kjellerstue med god størrelse. Rommet egner seg ypperlig som TV-stue for ungdommen eller som lekerom for de minste. Også her er det installert en peis, som gir en lun og hyggelig atmosfære. I 2. etasje kommer du opp til en lys og trivelig loftstue med utgang til en balkong på ca. 3,8 kvm. I tillegg er det tilgang til kaldloft via en takluke – praktisk for oppbevaring.

Kjøkken
Kjøkkenet er romslig og innbydende, med god plass til både matlaging og sosiale måltider. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og her finner du blant annet en stor kjøkkenøy med skuffer, som gir rikelig med benke- og oppbevaringsplass. Det er en naturlig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet, og ved spisebordet er det en innmurt peis som bidrar med varme og en koselig atmosfære. Et karnapp med downlights i himlingen slipper inn godt med dagslys og gir rommet ekstra karakter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn. Det er mekanisk avtrekk over koketoppen og opplegg for oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til hagen - praktisk både til servering ute og for å slippe inn frisk luft.

Soverom
Det er totalt fire soverom i boligen. Ett i 1.etasje og tre i 2. etasje.
Hovedsoverommet oppe er romslig og har skøyvedørsgarderobe med glassdører og garderobeskap. Det er panelovn på alle soverommene og to av soverommene oppe har luke til kneloft.

Bad
Badet i 2. etasje har flis på gulv og vegger, downlights i himling og har gulvvarme. Her er det både badekar og dusj med innfellbare dusjdører. Takvinduet sørger for at det slipper inn dagslys og gir økt romfølelse. Badet ble pusset opp i 2014/2015. I 1.etasje er det et toalettrom med flis på gulv og malt tapet på vegger. Utstyrt med servant, servantskap, wc og mekanisk avtrekk. I samme etasje finner du et stort og praktisk vaskerom med egen inngangsdør. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og mekanisk avtrekk. Det er også godt med benkeplass.

Bod
I kjelleren er det to store boder med god plass til oppbevaring. I den ene boden finner du bereder, stoppekran og vannmåler.
Trimrommet og badstue/bad i underetasjen er tilrettelagt for bad og badstue, men er uinnredet og brukes i dag som bod.

Parkering
Eiendommen har dobbel carport med plass til to biler, samt gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass for både gjester og beboere.

Modernisering og påkostninger
2023
– Vask og impregnering av tak
– Malt fasade på hus og carport

2019
– Ny taktekking, renner og nedløp på carport
– To nye vinduer i kjellerstue og trimrom

2017
– Ny ventilator på tak

2014–2015
– Totalrenovering av bad, kjøkken og toalettrom
– De fleste overflater malt
– Nye gulv i kjøkken, hall, hovedsoverom og loftstue
– Nytt teppe i trappene
2014

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok boligen i Mai 1987.

Sammendrag av selgers egenerklæring:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hertzberg Varmeteknikk, Huldreveien 11, 0781 Oslo Utført 2014-2015 Totalrenovering bad, nytt gjestetoalett, nytt kjøkken

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hertzberg Varmeteknikk, Huldreveien 11, 0781 Oslo Utført 2014-2015 Total renovering bad - ny membran og nytt sluk

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hertzberg Varmeteknikk, Huldreveien 11, 0781 Oslo Utført 2014-2015 Totalrenovering bad - ny membran og nytt sluk Det finnes også tegninger fra da huset ble bygget i 1987, Huset ble bygget av Myresjøhus, www.myresjohus.se

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble vasket og impregnert i 2023 Alt for Eiendom AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg fikk nytt sikringsskap i 2009. Leverandør var Fixel as. Jeg har ikke funnet samsvarserklæring derfra. I 2015 renoverte jeg huset og det ble lagt inn spotter på kjøkken og øvrig el/kabling/stikk rundt i huset. Utførende var Hertzberg Varmeteknikk as / Kesco Installasjon as. Det foreligger samsvarserklæring. I 2018 ifm overgang til AMS ble arbeidet utført av ELTEL, som har limt inn samsvarserklæring i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Elvia har utført tilsyn, trolig i 2021. Jeg kan ikke finne dokumentasjon etter tilsynet. Hvis nødvendig kan jeg be om nytt tilsyn.

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: Bad ble renovert i 2014 / 2015 av Hertzberg Varmeteknikk as. Da ble det også lagt nye rør i huset. Når det

gjelder vann og avløp ble dette lagt til eiendommen i 1986 som forberedende arbeid til å bygge huset. Det var privat utbygging, som ble overtatt av Asker Kommune i 1988.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja. Det var en lekkasje på badet i 2. etasje i 2014. Dette ble utbedret og bad ble totalrenovert. Det ble lagt nytt tak under badet ned mot stue. I forbindelse med takst utført 25. april 2025, ble det ikke påvist fukt her.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det har vært branntilsyn og ingen avvik er påvist. Jeg ser imidlertid at det har vært en smal sprekk i muren på veggen ved siden av peisen på kjøkkenet. Den viste seg da huset var nytt, og har ikke utviklet seg videre og har ingen betydning for peisen. Det har også vært antydning til en liten sprekk i peishatten på peisen i stuen. Denne er nesten usynlig og ligger utenfor peisinnsatsen og har ingen betydning for peisens funksjonalitet. Trekken er stort sett god.

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. Jeg vet ikke om feil ved drenering, men iht takst utført 25.4 25 er levetiden på dreneringen i ferd med å gå ut.Takstmann påviste også fukt i kjeller, og viste til helling på sydvendt terrasse. Jeg har ikke opplevd at det er fuktskader eller råte i huset, og takstmann påviste heller ikke råte i huset.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Terrasser, særlig sydvendt, er ujevne. Dette skyldes at beleggningsstein sunket i sand. Av samme årsak har fundament for trapp ut fra kjøkken blitt svekket, og trappen har blitt skjev. Et lite stykke av pipetoppen har falt av, i følge takstmann har dette ingen betydning for funksjonalitet. Ellers vet jeg ikke om noen andre feil.

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. Det var maur i kjeller i 2019. Det ble avdekket et dårlig vindu og nytt vindu ble installert. Etter dette har det ikke vært maur. Det har vært to mus på loftet for flere år siden. De ble tatt i musefelle og det har ikke vært noen der siden. Takstmann fant ingen tegn er skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Ventilasjonsanlegget ble ødelagt av lynnedslag. Nytt ventilasjonsanlegg ble installert som forsikringssak. Jeg finner ikke dokumentasjon på når dette var, men det var trolig rundt 2016-2017.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for Trollnes 3, utført av Supertakst

v/Johannes Barbantonis, 25.04.2025

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. Det er en tomt til salgs lenger inn i veien (Trollnes 10). Den har ligget ute for salg i over et år. Når den blir solgt må det påregnes byggearbeider. Men et pent nytt hus vil løfte inntrykket i veien vår. For noen år siden jeg nabovarsel fra naboen på nedsiden (Jakteleia) om bygging av bolig. Dette prosjektet ble det ikke noe av, og naboen kjøpte hus et annet sted. Jeg kjenner ikke til videre planer for denne eiendommen.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med stående panel og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 15
TG-2: 11
TG-3: 0
TG-IU: 0

Det ikke registrert noen bygningsdeler med store eller alvorlige avvik (TG-3).
Det er ikke registrert bygningsdeler som ikke har vært mulig å undersøke (TG-IU).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering: Grunnet alder er tettheten usikker; terreng leder overflatevann mot boligen.
- Rom under terreng: Målt forhøyet fuktinnhold i vegger mot sør, risiko for

skadeutvikling.
- Balkong, terrasse, platting: Skjevheter og setninger i steinbelagt terrasse mot syd.
- Vinduer og dører: Isolerglass er eldre enn 30 år med redusert isoleringsverdi.
- Yttervegger: Begrenset lufting bak kledning grunnet klosser brukt som musesperre.
- Renner og nedløp: Rustdannelse på enkelte fester.
- Taktekking: Takstein med papp og lekter er over 30 år; tetthet fremover er usikker.
- Utstyr på tak: Manglende snøfangere på enkelte åpne områder.
- Trapp (innvendig): Avstand mellom trappetrinn og i rekkverk overstiger sikkerhetskrav.
- Utetrapper: Manglende håndløper på utvendig ståltrapp.
- Varmtvannsbereder: Over 20 år gammel med usikker restlevetid.

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

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

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer følger med.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper og fastmontert lampe på kjøkken
- Lamper i og rundt trappegang
- Taklampe i hall
- Lysekrone i kjellerstue
- Sakselampe i stue
- Gardiner i stue

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i gulv på bad i 2. etasje.
- Plassbygd, åpen peis i stuen.
- Plassbygd peis ved spiseplass på kjøkken.
- Peis i kjellerstue.
- Pipe og ildsteder kontrollert og godkjent av brann-/feiervesen januar 2025.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig forbruk på 27.225 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 190,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing. Gebyr for vann og avløp betales etter eget forbruk.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:
Avløp: 3 861,16 kr
Feiing: 466,00 kr
Renovasjon: 5 184,40 kr
Vann: 3 678,60 kr

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring med bygning fullverdi ekstra, garasje, råte og skadedyr 21.329,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 2.364,- pr kvartal.
- Telenor T-We og bredbånd kr 1.856,- pr mnd.
- Felles brøyting, strøing, grusing av privat vei kr. 5.979,-, dette inkluderer 1.500,-, som selger har betalt særskilt for brøyting utenfor carporten. Strøing kan variere fra år til år avhengig av hvor glatt det er. De betaler i fellesskap ca. kr. 1.200,- pr. gang.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 2 425 439,-

Som sekundærbolig: kr 9 701 757,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr: 4895044

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 888 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og omkranset av beplantning som skaper en grønn og trivelig atmosfære. Rundt huset er det flere hyggelige uteplasser med gode solforhold, både på bakkeplan og utenfor loftstuen. Ved inngangspartiet er det morgensol frem til ca. kl. 11–11.30. Fra kjøkkenet er det utgang til en steinbelagt markterrasse på ca. 25 kvm med god plass til utemøbler og sosiale sammenkomster. På sydsiden av huset ligger en solrik terrasse på ca. 23 kvm med sol fra ca. 12.30 til 20.00. Ved inngangen til kjelleren er det en praktisk platting mot nordøst på ca. 4,4 kvm. Både hovedinngangen og inngangen på østsiden har hver sin overbygde uteplass på ca. 3 kvm. Inngangen på østsiden fører direkte inn til vaskerommet, noe som er praktisk for barnefamilier og hundeeiere. Fra loftstuen i 2. etasje er det utgang til en koselig balkong på ca. 3,8 kvm med kveldssol til rundt kl. 21.30.

På tomten er det også en dobbel carport og en tilhørende utebod på ca. 5,4 kvm med tilgang til kaldloft som kan benyttes til lagring.

Eiendommen har adkomst via en privat vei, som er organisert som et realsameie. Seksjonen har en ideell andel på 1/13 av denne veien, som er registrert som gnr. 39, bnr. 1548 i Asker kommune. Vedlikeholdskostnader for veien, som brøyting, strøing og grusing ved behov, deles mellom sameierne.

Selger informerer om at det ligger en tomt lenger inn i veien som har vært til salgs i over ett år. Ved et eventuelt salg må noe byggeaktivitet påregnes, men slik tomten fremstår i dag, mener selger at et nytt bygg vil kunne bidra positivt til området.

Radonmåling

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

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villabebyggelse

Skoler og barnehager

Barnehager:
Landøya barnehage
Regnbuen steinerbarnehage
Nesbru barnehage

Skoler:
Mellom-Nes barneskole

Landøya ungdomsskole
Steinerskolen i Asker
Holmen VGS
Nesbru VGS

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligge ferdigattest for bolighus og carport/bod, datert 21.08.1991

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 30.06.1986. Tegningene stemmer med dagens bruk, men bad og badstue i underetasjen er uinnredet, kun tilrettelagt for bad og badstue.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Felles brøyting av privat vei. Denne er organisert som realsameie.
Tilknyttet offentlig vann og avløp fra privat stikkledning. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan ID 022083 – Landøya, som ble endelig vedtatt 22. juni 1983.

I kommuneplanen for Asker 2023–2035 (ID 2020100) er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse, med tilhørende bestemmelser om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, samt krav til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori spesielle boligområder (SB) i kommuneplanen.

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020---2032/

Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Boligen overdras fri for pengeheftelser.
Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:

23.02.1988- Dagboknr.: 6079
Erklæring avtale vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Meglers kommentar: Er bestilt, men ikke mottatt.

07.08.1989- Dagboknr.: 26502
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mm.
Meglers kommentar: Er bestilt, men ikke mottatt.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 125 910,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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. 3 125,-.

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 7. mai 2025

Megler

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

Megler 2

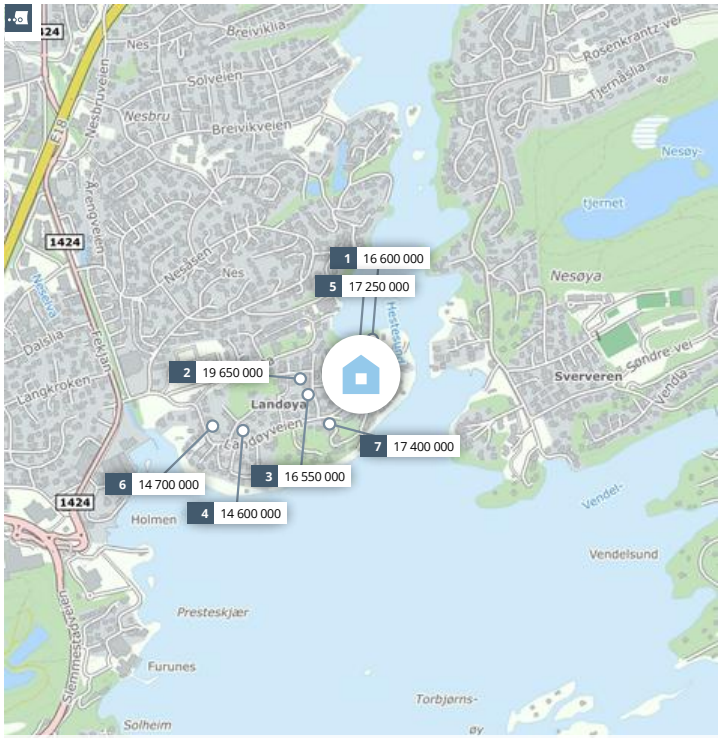
Julie Danielsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99472853

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Trollnes 3

Vedlegg



Meglers verdivurdering
TROLLNES 3

NORDVIK

Rapport utført av Nordvik Bolig den 07.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en takst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Fossum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trollnes 3, 1394 NESBRU

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 39 BNR 1551 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS LANDØYA

Verdivurdert til
13 990 000

-	13 990 000	51 434
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	272 m²	5 m²	- m²	62 m²	- m²	- m²
Tomt						888 m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jakteleia 8				10.04.2025	18 000 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**96 512**
	172 m²	1963	1 784 m²	3 sov						
2	Bloksbergstien 30				26.09.2024	21 000 000	**19 650 000**	0	19 650 000	**61 406**
	320 m²	2007	773 m²	4 sov						
3	Bloksbergstien 12				22.01.2025	17 440 000	**16 550 000**	0	16 550 000	**78 066**
	212 m²	1984	987 m²	4 sov						
4	Landøyveien 72				16.10.2024	14 990 000	**14 600 000**	0	14 600 000	**56 589**
	258 m²	1910	1 346 m²	5 sov						
5	Trollnes 5				10.04.2025	17 950 000	**17 250 000**	0	17 250 000	**55 288**
	312 m²	1994	824 m²	7 sov						
6	Landøyveien 36				27.08.2024	14 800 000	**14 700 000**	0	14 700 000	**61 506**
	239 m²	1996	817 m²	4 sov						
7	Sonja Henies vei 1				10.05.2023	14 950 000	**17 400 000**	0	17 400 000	**104 192**
	167 m²	2001	687 m²	3 sov						

Påkostet enebolig over tre plan med bl.a. 4 soverom, 3 stuer, og stort sosialt kjøkken med peis. Denne er godt vedlikeholdt med stort potensial og mange muligheter.

Høydepunkter:
- Solrikt og sjønært i eksklusivt villaområde.
- Nydelig hage.
- Dobbel carport og plass til flere biler i innkjørsel.
- Flere ildsteder.
- Nytt kjøkken fra Sigdal 2014/15.
- Nytt bad i 2014/15.
- Vasket og impregnert tak i 2023.
- Ny taktekking, renner og nedløp på carport i 2019.
- Malt fasaden på hus og carport i 2019.
- Mye lagringsplass i boder.
- Kjelleretasje med egen inngang.
- Barnevennlig med nærhet til Mellom-Nes skole og Landøya ungdomsskole.
- Kort gangavstand til fjorden, båthavn og badestrand.

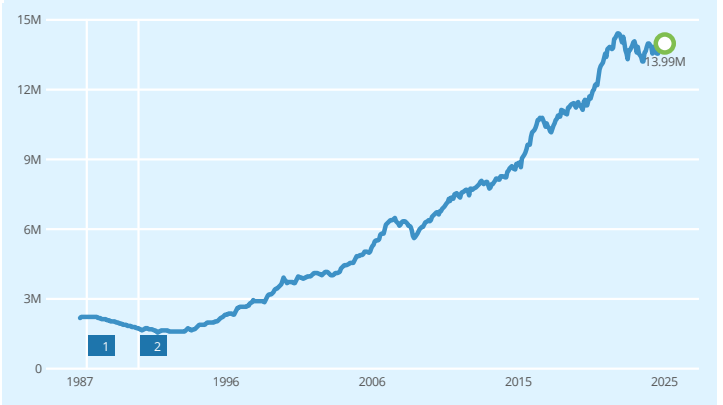
Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.

En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.11.1987		02.11.1987	-	400 000	-	400 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Nordvik Bolig 07.05.2025

Eneboliger til salgs i 1394 NESBRU nå

4 eneboliger til salgs

12.6M
12.3M
12.0M
11 695 000 Prisantydning i snitt
11.4M
11.1M
10.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i **89** dager

Eneboliger solgt i 1394 NESBRU siste 3 mnd

11 eneboliger solgt

13.7M
13.4M
13 159 000 Prisantydning i snitt
12 927 000 Salgspris i snitt
12.5M

Solgt i snitt i løpet av **41** dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 690 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

51 434 Trollnes 3 Totalpris 13 990 000

45 883 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

Trollnes 3
1394 NESBRU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1987
BRA: 272 m^2
BRA-i: 272 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	11	0	0

Supertakst
GNR: 39 BNR: 1551
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Trollnes 3
1394 Nesbru

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29142

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Terrengforholdet fører til at overflatevann ledes til boligen og dette kan føre til fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det er flatt grunn og fall mot grunnmuren spesielt ved den sydvendte terrassen, hvor det er skjevheter flere steder. Det må etableres fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved fuktmåling i betong overflater, måles det i veggene mot sør et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Avretting av bakken med fall bort fra grunnmuren (spesielt på sørsiden av boligen) vil bidra til å minske fukt risikoen i kjelleren.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen til den sydvendte terrassen, hvor steinene har sunket i sand flere steder.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes overflatebehandling på beslag til rekkverk i balkongen, og steinene i den sydvendte terrassen må tas opp, avrettes og eventuelt legges på nytt. Viktig i denne sammenheng å beregne godt med fall bort fra husvegg slik at overflatevann ikke renner mot grunnmuren.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Yttervegger

Oppsummering

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

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres rustdannelse i enkelte kroker til takrenner.

Anbefalte tiltak
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak
Ingen umiddelbare tiltak kreves iom taksteinene er blitt vasket og impregnert senest i 2023.

Utstyr på tak

Oppsummering
Hensikten med bestemmelsen om snøfanger er å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som uterealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende.

Anbefalte tiltak
Inngangspartiene er overdekket, men ellers anbefales det å montere snøfangere i den åpne områdene på taket for å bedre personsikkerhet.

Trapp

Oppsummering
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm, og det samme gjelder avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Trapp: Utetrapper

Oppsummering
Det mangler håndløper på ståltrappen til kjelleren.

Anbefalte tiltak
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.4.2025	**30.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Elisabeth Krogh** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Medlem av NITO

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

Egne premisser:
Boligens 2re etg med en liten del skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Trollnes 3, 1394 Nesbru**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**39**	Bruksnr:	**1551**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1987**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Myresjøhus fra 1987. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Eieren opplyser at i perioden november 2014 til ca. april 2015 ble hele boligen renovert. Totalrenovering av baderom i 2 etg, og nytt kjøkken i 1 etg.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	272	272	0	0	61
Carport med bod.	5	0	5	0	0
Totalt m²	**277**	**272**	**5**	**0**	**61**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	93	93	0	0	0
1. etasje	103	103	0	0	57
2. etasje	76	76	0	0	4
Totalt m²	**272**	**272**	**0**	**0**	**61**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	93	64	29	Entre, hall, kjellerstue, badstue og trimrom (badstuen er ikke innredet brukes som bod og i trimrom er det tilrettelagt med vann og avløp m/sluk).	2 boder. (Den ene boden er bygge meldt som badstue)
1. etasje	103	103	0	Entre/hall, gang, WC, vaskerom, kjøkken med spiseplass, stue, og kontor/soverom.	
2. etasje	76	76	0	Loftsstue, baderom og 3 soverom.	
Totalt m²	**272**	**243**	**29**		

Bygning: Carport med bod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Carport med bod. Støpt gulv og saltak tekket med papp. Ny taktekking og renner med nedløp i 2019. Lukket utebod på ca. 5,4 m2 med bindingsverk og stående kledning. Kaldloft over carport med tilgang fra bod.
Totalt m²	**5**	**0**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Carport og utebod på ca. 5,4 m2 med tilgang til kaldloft over carport som kan benyttes til lagring. Kaldloft med tilgang via takluke i loftstue som kan brukes til lagring. Kneloft med tilgang fra soverom. Balkong med utgang fra loftstue på ca. 3,8 m2, nord-vestvendt markterrasse i hage på ca. 25 m2, og en sydvendt steinbelagt terrasse på ca. 23 m2. Platting mot nordøst ved inngangen til kjeller på ca. 4,4 m2. Overbygde uteplasser ved inngangspartiet på ca. 3 m2 og ved inngangspartiet mot øst på ca. 3 m2. Eiet tomt på 888 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Terrengforholdet fører til at overflatevann ledes til boligen og dette kan føre til fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er flatt grunn og fall mot grunnmuren spesielt ved den sydvendte terrassen, hvor det er skjevheter flere steder. Det må etableres fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Rom under terreng

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

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

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved fuktmåling i betong overflater, måles det i veggene mot sør et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Avretting av bakken med fall bort fra grunnmuren (spesielt på sørsiden av boligen) vil bidra til å minske fukt risikoen i kjelleren.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Det er etablert en nord-vestvendt balkong med utgang fra loftsstue på ca. 4 m2. Steinbelagt, nord-vestvendt markterrasse i hagen på ca. 25 m2, og en sydvendt steinbelagt terrasse ved inngangspartiet på ca. 22 m2. Overbygde uteplasser ved inngangspartiet på ca. 3 m2 og ved inngangspartiet mot øst på ca. 3 m2. Platting mot nordøst ved inngangen til kjeller på ca. 4 m2. Balkongen og uteplassene ved inngangene er med impregnert tregulv og med rekkverk i malt tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det har vært gjennomført overflatebehandling av uteplassene.

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen til den sydvendte terrassen, hvor steinene har sunket i sand flere steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes overflatebehandling på beslag til rekkverk i balkongen, og steinene i den sydvendte terrassen må tas opp, avrettes og eventuelt legges på nytt. Viktig i denne sammenheng å beregne godt med fall bort fra husvegg slik at overflatevann ikke renner mot grunnmuren.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør i tre med kodelås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader, flere med glassruter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Et vindu i kjellerstue og ett på trimrom ble skiftet i 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet sist i 2019.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Loft med adkomst via luke med skyvestige fra loftstue. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres rustdannelse i enkelte kroker til takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taksteinene ble vasket og impregnert i 2023.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak kreves iom taksteinene er blitt vasket og impregnert senest i 2023.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-2**

Hensikten med bestemmelsen om snøfanger er å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.
Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inngangspartiene er overdekket, men ellers anbefales det å montere snøfangere i den åpne områdene på taket for å bedre personsikkerhet.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

6.13 Ildsted/Skorstein



Plassbygd peis ved spisesplass på kjøkkenet.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Åpen peis

Det er installert en plassmontert åpen peis i stuen, en peis på kjøkkenets spiseplass og en peis i kjellerstuen.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

Brann/feiervesenet var på kontroll januar 2025 og intet avvik ble registrert. Det er en synlig overflate skade øverst mot vest i pipeløpet, men dette skal ikke ha noe betydning når det gjelder funksjon av pipeløp. Pipebeslaget er fra byggeår, og ble kontrollert av taktekkere i 2023 og brann/feiervesen i 2025, uten anmerkning.



Plassbygd, åpen peis i stue.



Peis plassert i kjellerstuen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Innredningen er fra 2014 og består av både over- og underskap, lys under overskap. Glassplater mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i granitt, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Intet avvik registrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.15 Lovlighet

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

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.17 Trapp



Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm, og det samme gjelder avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.18 Trapp: Utetrapper



Utvendig trapp til kjelleren er en ståltrapp.

Beskrivelse	
Utvendige utetrapper til samtlige 4 innganger til boligen i 1. etg er med impregnerte trevirke. Utvendig trapp til kjeller er en ståltrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**

Det mangler håndløper på ståltrappen til kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering i 2014/2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.20 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran til baderom i 2 etg, tilgjengelig fra loftstue.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2014/15. Det er lagt kobberrør med plastkappe på kjøkkenet, mens det er trykket nye rør i «rørirør» system til baderom i 2 etg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Vannmåler og stoppekran lett tilgjengelige og synlig plassert i bod.

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn datert 24.04.2023. Intet avvik ble registert.	

6.22 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bod.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1988	
Størrelse	
287 lt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.	

6.23 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.24 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2014.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1



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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys plate over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Innebygd badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket skråtak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Krogh, Elisabeth	9578-5999-4-1275478	2025-05-06 09:56:37

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
6. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0075/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trollnes 3, 1394 NESBRU

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Elisabeth Krogh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 1987

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4895044
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hertzberg Varmeteknikk, Huldreveien 11, 0781 Oslo Utført 2014-2015 Total renovering bad Nytt gjestetoalett Nytt kjøkken

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hertzberg Varmeteknikk, Huldreveien 11, 0781 Oslo Utført 2014-2015 Total renovering bad - ny membran og nytt sluk

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hertzberg Varmeteknikk, Huldreveien 11, 0781 Oslo Utført 2014-2015 Total renovering bad - ny membran og nytt sluk Det finnes også tegninger fra da huset ble bygget i 1987, Huset ble bygget av Myresjøhus, www.myresjohus.se

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble vasket og impregnert i 2023 Alt for Eiendom AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort endringer på drenering etter at huset ble bygget.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg fikk nytt sikringsskap i 2009. Leverandør var Fixel as. Jeg har ikke funnet samsvarserklæring derfra. I 2015 renoverte jeg huset og det ble lagt inn spotter på kjøkken og øvrig el/kabling/stikk rundt i huset. Utførende var Hertzberg Varmeteknikk as / Kesco Installasjon as. Det foreligger samsvarserklæring. I 2018 ifm overgang til AMS ble arbeidet utført av ELTEL, som har limt inn samsvarserklæring i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia har utført tilsyn, trolig i 2021. Jeg kan ikke finne dokumentasjon etter tilsynet. Hvis nødvendig kan jeg be om nytt tilsyn.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble renovert i 2014 / 2015 av Hertzberg Varmeteknikk as. Da ble det også lagt nye rør i huset. Når det gjelder vann og avløp ble dette lagt til eiendommen i 1986 som forberedende arbeid til å bygge huset. Det var privat utbygging, som ble overtatt av Asker Kommune i 1988.

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset har ikke blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår

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

Nei

Eventuell kommentar: eiendommen har ikke privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært utført kontroll av oljetank/sentralfyr/ventilasjon.

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

Nei

Eventuell kommentar: det er ikke gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var en lekkasje på badet i 2. etasje i 2014. Dette ble utbedret og bad ble totalrenovert. Det ble lagt nytt tak under badet ned mot stue. I forbindelse med takst utført 25. april 2025, ble det ikke påvist fukt her.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært branntilsyn og ingen avvik er påvist. Jeg ser imidlertid at det har vært en smal sprekk i muren på veggen ved siden av peisen på kjøkkenet. Den viste seg da huset var nytt, og har ikke utviklet seg videre og har ingen betydning for peisen. Det har også vært antydning til en liten sprekk i peishatten på peisen i stuen. Denne er nesten usynlig og ligger utenfor peisinnsatsen og har ingen betydning for peisens funksjonalitet. Trekken er stort sett god.

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: Jeg vet ikke om feil ved drenering, men iht takst utført 25.4 25 er levetiden på dreneringen i ferd med å gå ut. Takstmann påviste også fukt i kjeller, og viste til helling på sydvendt terrasse. Jeg har ikke opplevd at det er fuktskader eller råte i huset, og takstmann påviste heller ikke råte i huset.

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

Ja

Beskriv: Terrasser, særlig sydvendt, er ujevne. Dette skyldes at beleggningsstein sunket i sand. Av samme årsak har fundament for trapp ut fra kjøkken blitt svekket, og trappen har blitt skjev. Et lite stykke av pipetoppen har falt av, i følge takstmann har dette ingen betydning for funksjonalitet. Ellers vet jeg ikke om noen andre feil.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var maur i kjeller i 2019. Det ble avdekket et dårlig vindu og nytt vindu ble installert. Etter dette har det ikke vært maur. Det har vært to mus på loftet for flere år siden. De ble tatt i musefelle og det har ikke vært noen der siden. Takstmann fant ingen tegn er skadedyr.

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget ble ødelagt av lynnedslag. Nytt ventilasjonsanlegg ble installert som forsikringssak. Jeg finner ikke dokumentasjon på når dette var, men det var trolig rundt 2016-2017.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for Trollnes 3, utført av Supertakst v/Johannes Barbantonis, 25.04.2025

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

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: Det er en tomt til salgs lenger inn i veien (Trollnes 10). Den har ligget ute for salg i over et år. Når den blir solgt må det påregnes byggearbeider. Men et pent nytt hus vil løfte inntrykket i veien vår. For noen år siden jeg nabovarsel fra naboen på nedsiden (Jakteleia) om bygging av bolig. Dette prosjektet ble det ikke noe av, og naboen kjøpte hus et annet sted. Jeg kjenner ikke til videre planer for denne 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0075/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Krogh, Elisabeth	2025-05-06

Identifikasjon

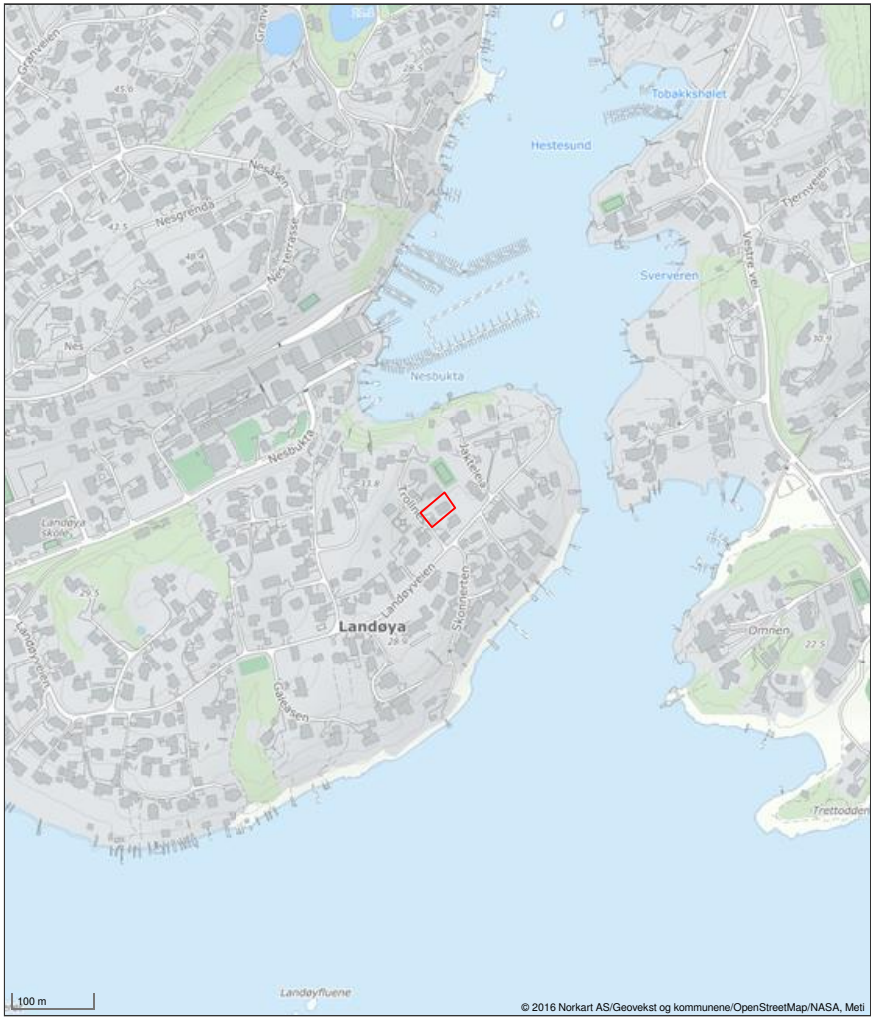
bankID Krogh, Elisabeth

SIGNICAT

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/1551//



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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 1551	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Trollnes 3, gatenr 1516 1394 Nesbru	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	204 2	Landøya Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 10	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.12.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	888,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/39/1551	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.06.2023	Berørt	3203/39/49	0,0
	Matrikkelført:	24.07.2023	Berørt	3203/39/1551	0,0
			Berørt	3203/39/1566	0,0
			Berørt	3203/39/1673	0,0
			Berørt	3203/39/1815	0,0
			Berørt	3203/39/2060	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.06.2023	Avgiver	3203/39/49	-989,2
	Matrikkelført:	26.06.2023	Berørt	3203/39/1551	0,0
			Berørt	3203/39/1565	0,0
			Berørt	3203/39/1566	0,0
			Berørt	3203/39/1673	0,0
			Berørt	3203/39/1699	0,0
			Berørt	3203/39/1815	0,0
			Mottaker	3203/39/2060	989,2
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/39/1551	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.12.1986	Avgiver	3203/39/50	-888,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1551	888,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trollnes 3	Bolig	180,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.09.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	280,0	Igangset.till.:	19.06.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.06.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6750885			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		101,0		101,0			
H01	1	103,0		103,0			
L01		76,0		76,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.07.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.11.1990
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.08.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6772013			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			31,0	31,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

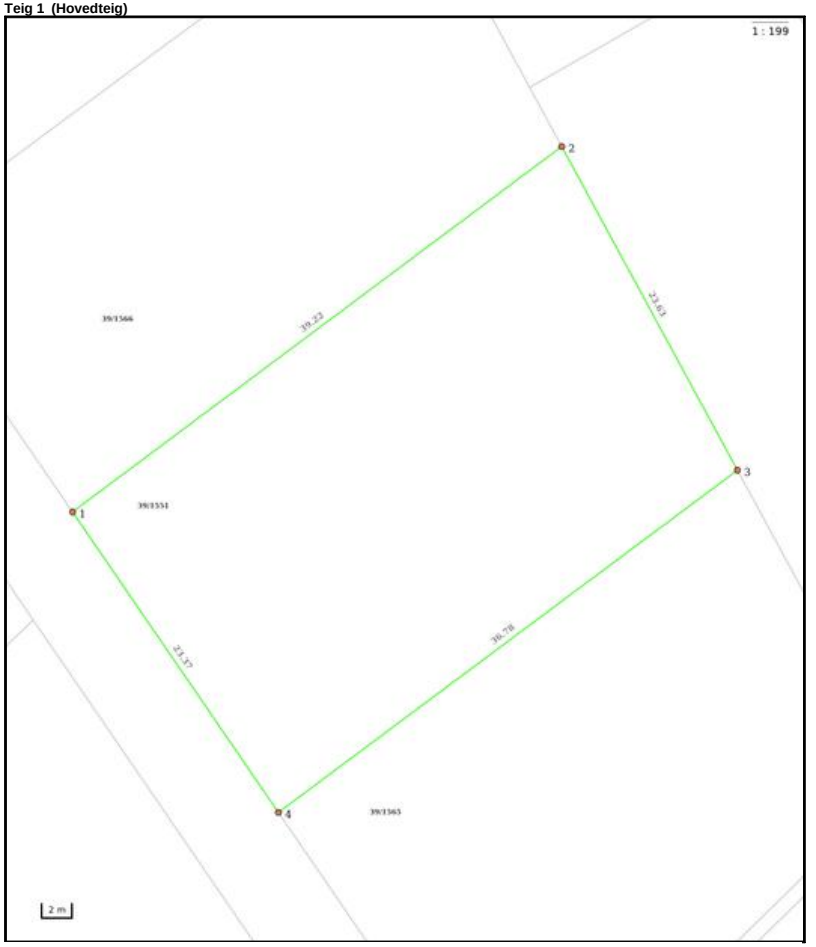


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 888,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 812,14	584 409,55	39,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 838,33	584 438,74	23,63m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 636 818,68	584 451,87	36,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 794,15	584 424,47	23,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([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.

Grunnkart

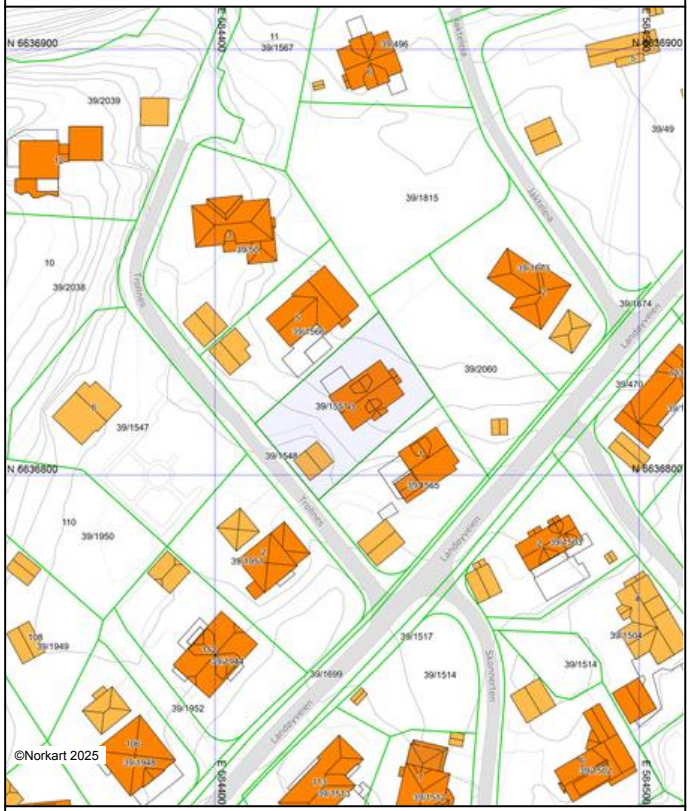
Asker kommune

Eiendom: 39/1551
Adresse: Trollnes 3
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

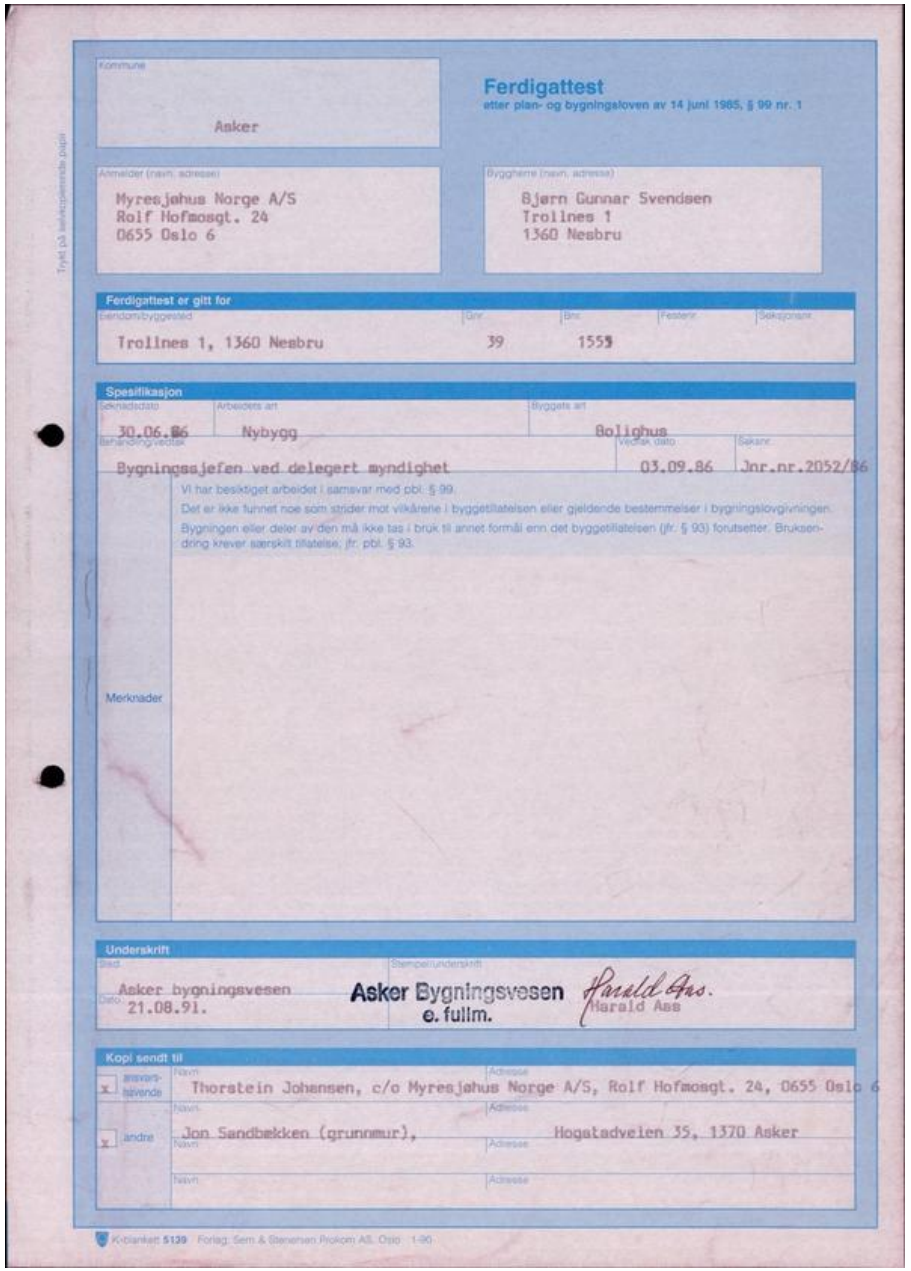
N

UTM-32

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



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



Kommune
Asker

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Myresjøhus Norge A/S
Rolf Hofmosgt. 24
0655 Oslo 6

Byggherre (navn, adresse)
Bjørn Gunnar Svendsen
Trollnes 1
1360 Nesbru

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Trollnes 1, 1360 Nesbru	39	1555		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
30.06.86	Nybygg	Bolighus

Behandlingsvedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen ved delegert myndighet	03.09.86	Jnr.nr.2052/86

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

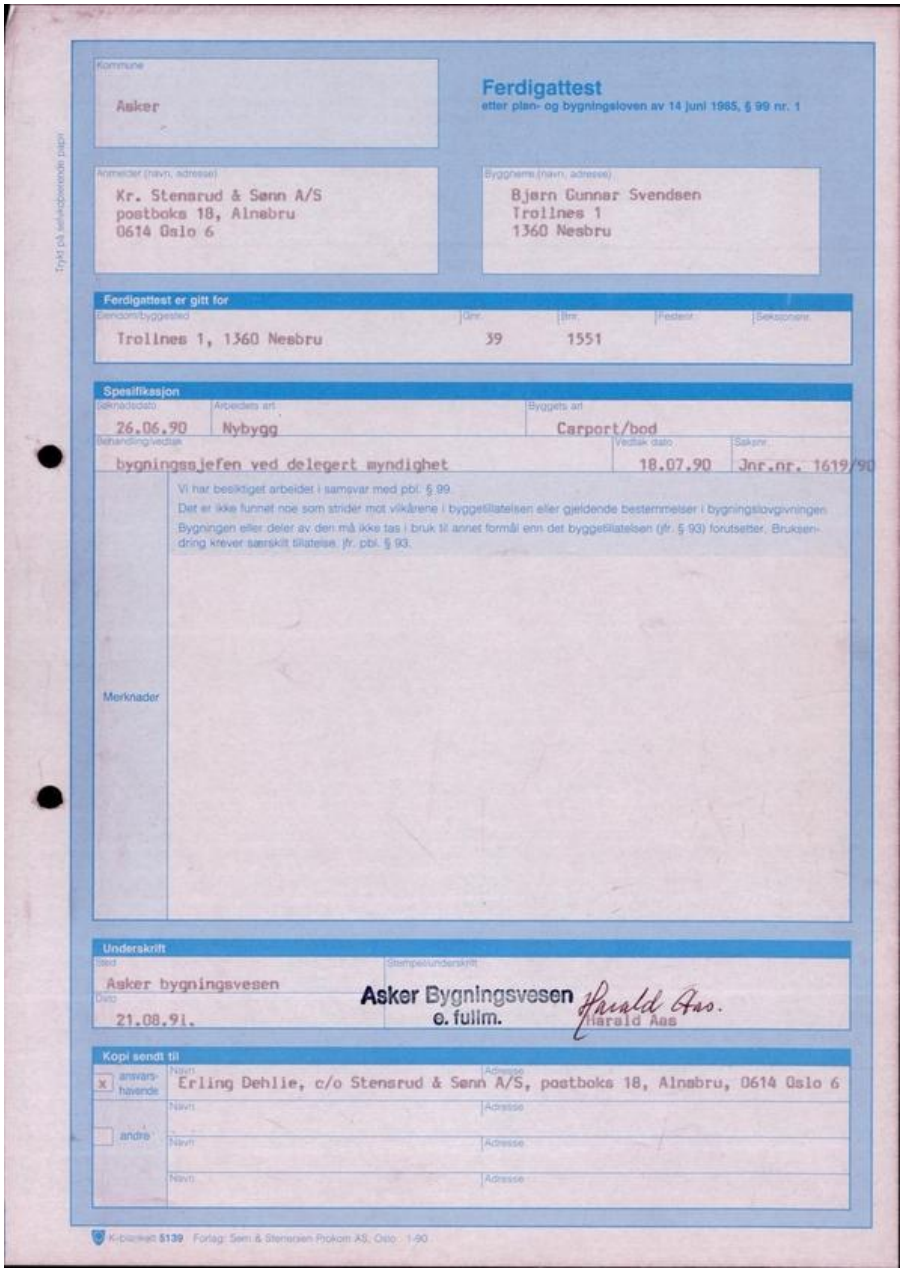
Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Asker bygningsvesen	Asker Bygningsvesen e. fullm. Harald Ass. Harald Ass
Dato: 21.08.91.	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Thorstein Johansen, c/o Myresjøhus Norge A/S, Rolf Hofmosgt. 24, 0655 Oslo 6	
x andre	Jon Sandbækken (grunnmur),	Hogstadveien 35, 1370 Asker

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90



Kommune
Asker

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Kr. Stensrud & Sønn A/S
postboks 18, Alnabru
0614 Oslo 6

Byggherre (navn, adresse)
Bjørn Gunnar Svendsen
Trollnes 1
1360 Nesbru

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Trollnes 1, 1360 Nesbru	39	1551		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26.06.90	Nybygg	Carport/bod

Behandlingsvedtak	Vedtak dato	Saksnr.
bygningssjefen ved delegert myndighet	18.07.90	Jnr.nr. 1619/90

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Asker bygningsvesen	Asker Bygningsvesen e. fullm. Harald Ass. Harald Ass
Dato: 21.08.91.	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Erling Dehlie, c/o Stensrud & Sønn A/S, postboks 18, Alnabru, 0614 Oslo 6	
andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Asker

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Mayesjöfus Norge A/S
Rolf Hofmosgt. 24
0655 Oslo 6

Byggherre (navn, adresse)
Elisabeth og Bjørn Svendsen
Trollnes 3
1360 Nesbru

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/Byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Trollnes 3, 1360 Nesbru	39	1551		

	Dato		
Deres søknad	30/6-86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbus		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 3/9-86	Saksnr. 2052/86

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

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Rinde opp i kunn på røykpiper.
2. Fritdom for røykpiper må gjøres stengbare snarest mulig.

Dette arbeidet må være fullført innen: Snarest mulig.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Asker byggingsvesen	19/12-88	Bj Nummedal Harald Aas

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Thorstein Johansen	c/o Mayesjöfus Norge A/S Rolf Hofmosgt. 24 0655 Oslo 6
[ ] andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

© Kolonialett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo 6-87

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
RÅDHUSET – 1371 ASKER
TELEFON: 90 90 00
TELEFAX: 90 14 66

Bjørn G. Svendsen
~~Sandøyveien 11~~ Møllerfaret 66 B
~~1360 Nesbru~~ 0750 Oslo 7

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR GNR. 39.., BNR. 50.....

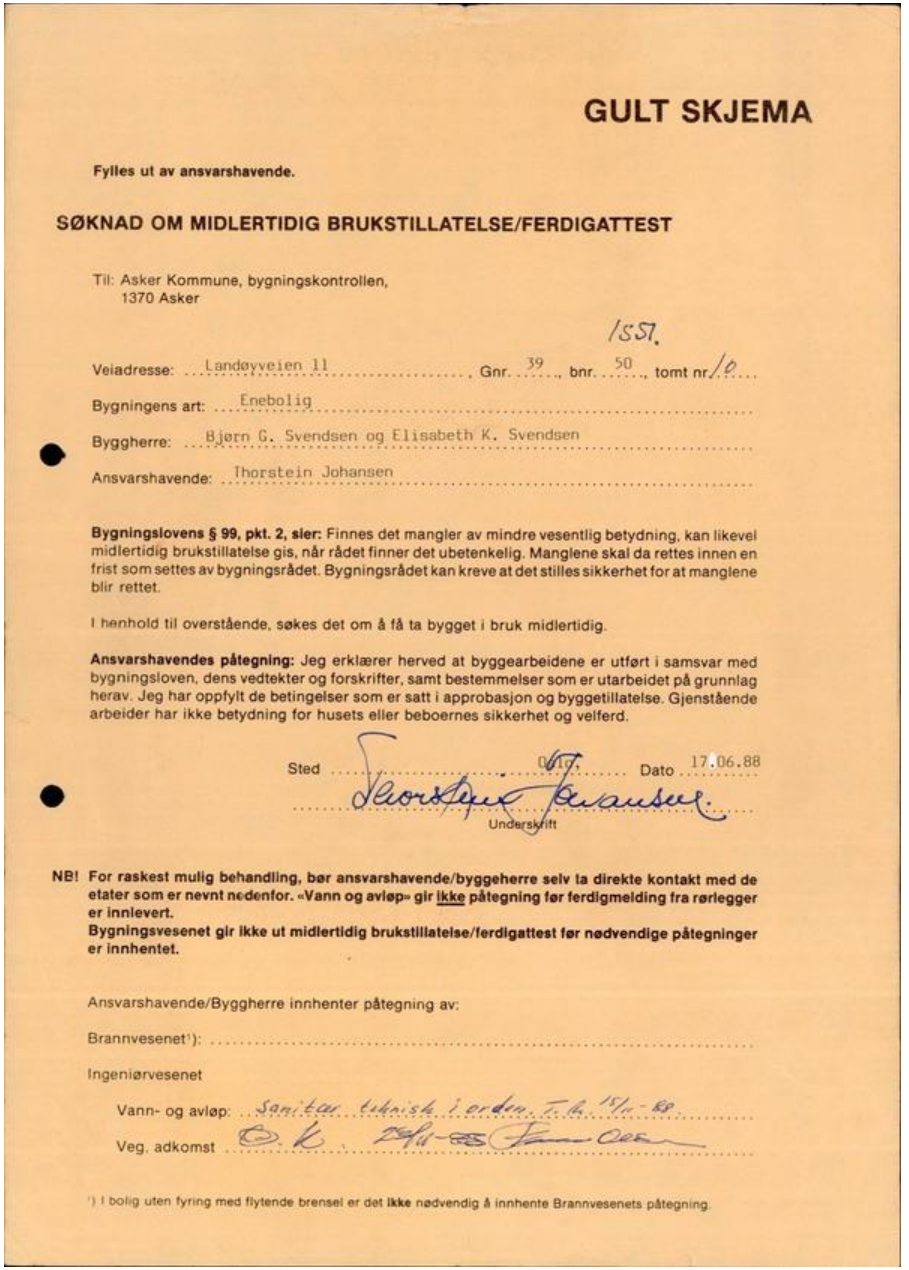
Deres søknad om midlertidig brukstillatelse (gult skjema) er mottatt her i underskrevet stand den. 25/11-88.....

Ifølge plan- og bygningslovens § 99 skal brukstillatelse/ ferdigattest være utstedt før huset tas i bruk.

Ring en av våre kontrollører for avtale om befaring av huset:

Hans Jakobsen tlf. 90 91 48 - kl. 7.45 - 9.00.
Jørgen Rustan tlf. 90 91 38 - kl. 7.45 - 9.00.
Harald Aas tlf. 90 91 45 - kl. 7.45 - 9.00.

Asker kommune, bygningsvesenet, den 28/11-88
G. Skjellestad



GULT SKJEMA

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Til: Asker Kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker

1551.

Veiadresse: Landøyveien 11, Gnr. 39, bnr. 50, tomt nr. 10

Bygningens art: Enebolig

Byggherre: Bjørn G. Svendsen og Elisabeth K. Svendsen

Ansvarshavende: Thorstein Johansen

Bygningslovens § 99, pkt. 2, sier: Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

I henhold til overstående, søkes det om å få ta bygget i bruk midlertidig.

Ansvarshavendes påtegning: Jeg erklærer herved at byggearbeidene er utført i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. Jeg har oppfylt de betingelser som er satt i approbasjon og byggetillatelse. Gjenstående arbeider har ikke betydning for husets eller beboernes sikkerhet og velferd.

Sted Oslo Dato 17.06.88

Thorstein Johansen

Underskrift

NB! For raskest mulig behandling, bør ansvarshavende/byggeherre selv ta direkte kontakt med de etater som er nevnt nedenfor. «Vann og avløp» gir ikke påtegning før ferdigmelding fra rørlegger er innlevert.
Bygningsvesenet gir ikke ut midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før nødvendige påtegninger er innhentet.

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet[1]):

Ingeniørvesenet

Vann- og avløp: Sanitær teknisk i orden. F.h. 15/6-88

Veg, adkomst O.K. 15/6-88 Tom Olsen

[1]) I bolig uten fyring med flytende brensel er det **ikke** nødvendig å innhente Brannvesenets påtegning.

Utskriftsdato: 23.04.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	1551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trollnes 3, 1394 NESBRU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 861,16 kr
Feiing	466,00 kr
Renovasjon	5 184,40 kr
Vann	3 678,60 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	1551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trollnes 3, 1394 NESBRU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 888 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 100m b. langs sjø **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 888 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022083
Navn	Landøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2556/83_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 888 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** F

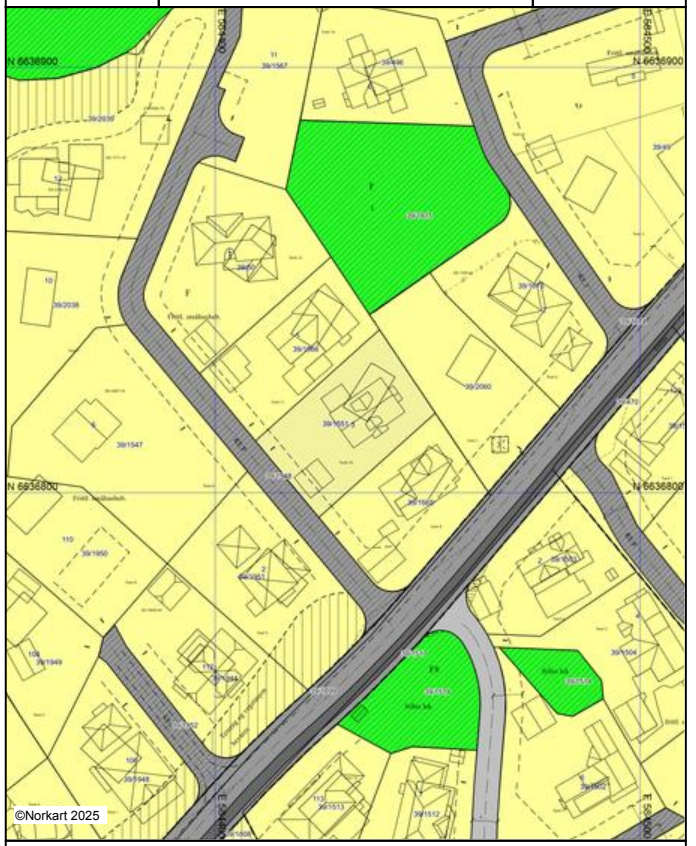
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/1551
Adresse: Trollnes 3
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

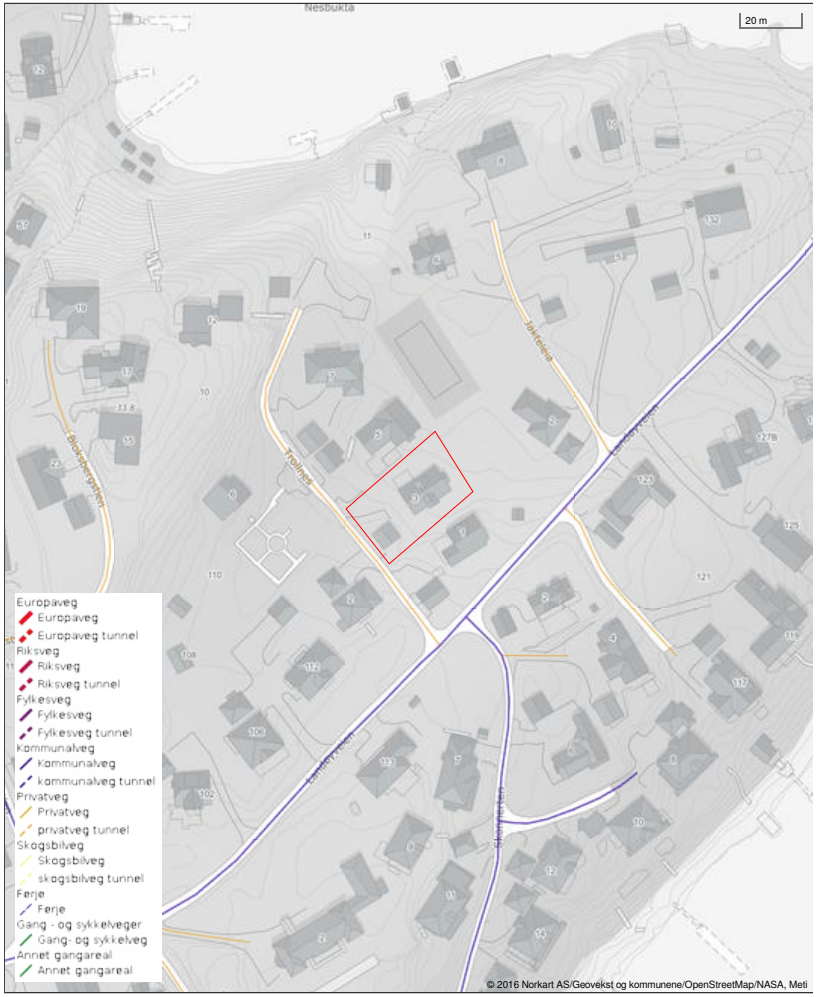
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 23.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/1551//



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

Ledningskart

Asker kommune

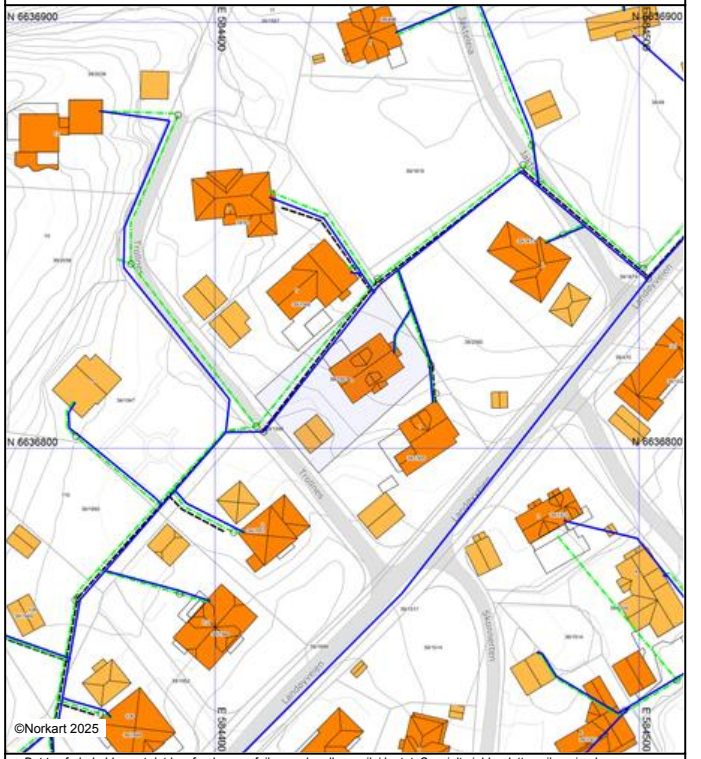
Eiendom: 39/1551
Adresse: Trollnes 3
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

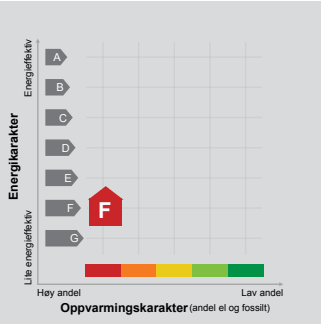
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

ENERGIATTEST

Adresse	Trollnes 3
Postnummer	1394
Sted	NESBRU
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	1551
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6750885
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114981
Dato	05.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	277
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0075/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trollnes 3 1394 NESBRU

Betegnelse: Gnr 39, bnr 1551 (ideell andel 1/1) / Gnr 39, bnr 1548 (ideell andel 1/13) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no