

Halstoppen 25



Velkommen til

Halstoppen 25



Salgsoppgaven produsert 29. oktober 2025

Nesøya

Lys og attraktiv enebolig i stille blindvei. Barnevennlig. Solrikt. Kort vei til kollektiv. Store uteområder

Prisantydning	12 400 000,-
Omkostninger	311 380,-
Totalpris	12 711 380,-
BRA-i	146 kvm
Totalt BRA	167 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1984
Ansvarlig megler	Bjørn Johan Grini
Telefon	413 98 533
E-post	b.grini@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Halstoppen 25. Attraktiv enebolig på eiet tomt. Solrike uteområder med usjenerte sittegrupper på begge sider av huset. Huset ligger fint plassert i stille blindvei med kort vei til både kollektiv transport, skole, barnehage og dagligvare.

  Hovedetasjen er fint oppusset de siste årene og kan by på takhøyde opp mot hele 375 cm i stuen med masse naturlig lys.

  Høydepunkter:
- Innholdsrik enebolig med familievennlig planløsning
- Nyoppusset hovedetasje
- Lys og romslig stue med takhøyde opptil 3,75 meter
- Lekkert Kvik kjøkken fra 2023
- Peis
- Solrike terrasseområde med lite innsyn
- Garasje m. el-bil lader
- Meget barnevennlig boligområde med umiddelbar nærhet til barnehager og skole
- Gangavstand til Hvamodden, Hestesund og Hovedgårdsstranda

Arealer og innhold

BRA-i:	146 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	167 kvm
TBA:	82 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 73 kvm. Trapperom, 3 soverom, omkledningsrom, bod, bad og vaskerom.
BRA-e: 4 kvm. Utebod i tilknytning til underetasjen.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 65 kvm. Veranda utenfor soverom på ca. 15 kvm og frittliggende terrasse på ca. 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, gang, toalettrom og stue/kjøkken.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 17 kvm. Veranda utenfor kjøkken på ca. 10 kvm og terrasse ved inngangsparti på ca. 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 17 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Boligen i bilder




25








SMEG


















PHOTO ALBUM


PHOTO ALBUM




25






A NEW LEAF












TOYS
TOYS


Nesøya skole
og idrettshall





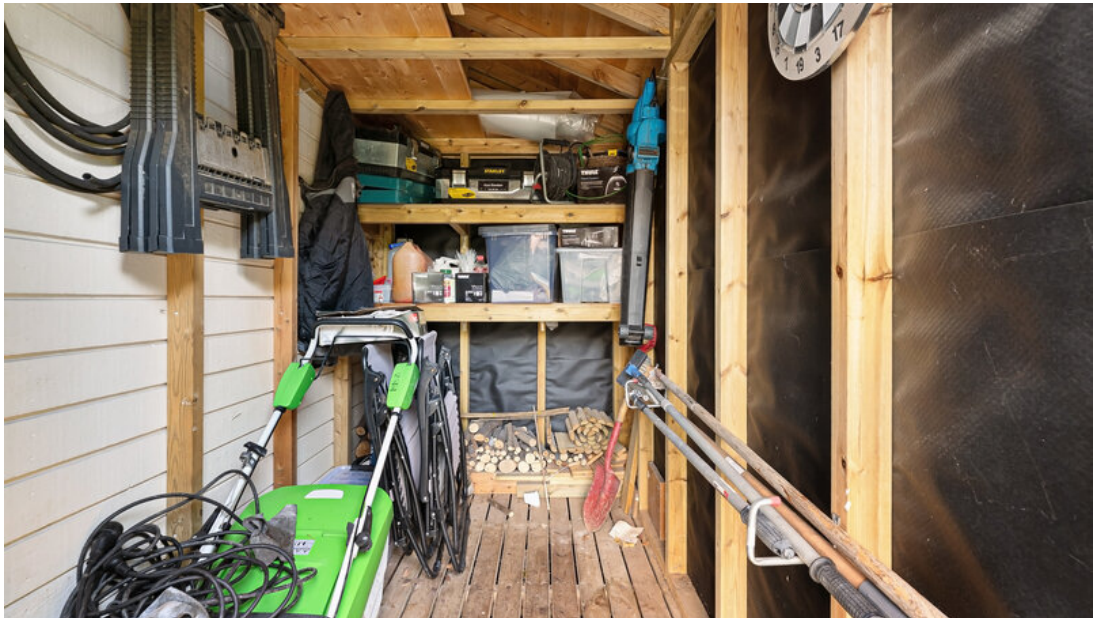

Electrolux
Sensic
Time Manager
Delay Start
Easy Iron
Soft Plus
Extra Rinse
Steam
Prewash
Spin
Temp.
On/Off












25

Informasjon

Halstoppen 25

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0503/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Halstoppen 25, 1397 NESØYA
Gnr 40, bnr 1134 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Knut Sebastian Moe
Helene Moe

Kjøpesum og omkostninger
12 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
310 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
311 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
330 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 711 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 730 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 167 kvm
TBA: 82 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 73 kvm. Trapperom, 3 soverom, omkledningsrom, bod, bad og vaskerom.
BRA-e: 4 kvm. Utebod i tilknytning til underetasjen.

Total BRA: 77 kvm.
TBA: 65 kvm. Veranda utenfor soverom på ca. 15 kvm og frittliggende terrasse på ca. 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, gang, toalettrom og stue/kjøkken.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 17 kvm. Veranda utenfor kjøkken på ca. 10 kvm og terrasse ved inngangsparti på ca. 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 17 kvm.

Innhold

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.
1.etasje inneholder entré, gang, toalettrom og stue/kjøkken.
Underetasjen inneholder trapperom, 3 soverom, omkledningsrom, bod, bad og vaskerom.

Garasje i forbindelse med innkjørselen. Utebod tilknyttet underetasjen.

Standard

Kjøkken:
Kvik kjøkkeninnredning fra 2023 med profilerte fronter og en glassfronter i overskap. Plate på vegg over benkeskap og laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper er montert.

Toalettrom i 1.etasje:
Rommet er utstyrt med servant i helstøpt plate og klosett. Det har benkeskap og veggskap med glatte fronter, samt speil over servant. Varmekabler i gulv.

Bad:
Baderom fra byggeår med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Fast inventar består av benkeskap og veggskap med profilerte fronter, samt speil over servantene. Badet er utstyrt med dusjkabinett, to servanter, klosett og bidet. Det ble boret et 73 mm hull i veggen mellom bod og dusjsone for fuktmåling. Målingen ble utført med pigger i treverk i veggens bunnsvill, og det ble ikke registrert fukt utover normale verdier. Hullet er etterfølgende sikret med plastlokk.

Vaskerom:
Rommet har vinylbelegg med oppbrett på vegg, klemt i sluket. Veggene er kledd med malte plater. Det er montert skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin, samt stråleovn på vegg og varmekabler i gulv.

Hulltaking er ikke utført, da det er tilgang til veggen via luke under trappen. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk i veggens bunnsvill, og det ble ikke registrert fukt utover normale verdier.

Innvendige overflater:
Gulv: I underetasjen er belagt med heldekkende teppe i omkledningsrommet, gulvbelegg i boden og trestavs parkett for øvrig. I 1.etasje er belagt med fliser i entré og wc, og parkett i fiskebensmønster for øvrig.
Vegger: Underetasjen og 1.etasje har sparklet og malte plater samt malt panel.
Himling: I underetasjen består himlingen av takessplater, malt panel samt

sparklete og malte plater. Himlingshøyden er målt til ca. 2,35 meter i trapperommet. I 1. etasje består himlingen av malt panel samt sparklete og malte plater. Himlingshøyden er målt til ca. 2,36 meter i gang, og varierer fra ca. 2,40 til ca. 3,76 meter i stuen.

Fast inventar:
I underetasjen er det et åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i omkledningsrommet. I 1. etasje finnes et garderobeskap med profilert front i entréen, samt benkeskap med profilerte fronter i stuen.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Pusset og malt elementpipe med feieluke i trapperommet. Pipe er helbeslått over yttertak. Peisovn med glassdør over ildfast plate i stuen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert bak luke under trappen.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil i wc, bad og vaskerom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører mot wc, bad og vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje):
Det er registrert mindre rift i vinylbelegget midt på gulvet. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (Vaskerom / Underetasje):
Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt TG 2.
Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Underetasje):
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Elektrisk oppvarming (Vaskerom / Underetasje):
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Drenering:
TG 2 er gitt på grunn av alder, manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

- Yttervegger:
Multielementer fra denne tiden er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt noe utvidet risiko for fuktproblematikk. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

- Utvendig kledning:
Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.
Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, normal slitasje og noe sprekkdannelser i panelet. Forholdene medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

- Takkonstruksjon:
Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom, og er derfor vurdert til TG 2.

- Utvendig beslag:
Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

- Ytterdører:
Dørene er av eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Balkonger, terrasser ol.:
Frittliggende terrasse: Det er registrert en del skjevheter i konstruksjonen. Utbedringer bør påregnes. Åpninger rundt trær gjennom terrassen er større enn kravet på 10 cm. Veranda 1. etasje: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette

punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Det er registrert sprekkdannelser i terrassebord. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og slitasje.

- Gulv på grunn:
Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere/underetasjer bør derfor males/flislegges el. lign. Betonggulvet er belagt med overflater, inspeksjon og fuktmålinger er derfor ikke mulig. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde

- Rom under terreng:
Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak.
Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.
Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), ev. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG 2 er gitt på grunn av risiko.

- Hulltaking kjellervegg:
Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt ca. 19 % som er fukt utover normale verdier. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk.

- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av våtrommene vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.

- Varmtvann:
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

- Ventilasjon:
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. TG 2 begrenset avtrekk og alder på avtrekksanlegget. Det bør påregnes vedlikehold/service av ventilasjonsanlegget

- Elektrisk anlegg:
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke

foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold, samt alder i forhold til forventet levetid.

- Elektrisk oppvarming:
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Trapper:
Åpninger i rekkverk og mellom trappetrinn skal være maks 10 cm. I dette tilfellet er åpninger noe større. Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene til de utvendige trappene. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte rekkverksavvik, samt alder og normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Helhetsvurdering (Bad / Underetasje):
Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert flere hull etter eldre innredning på vegger og sprekkdannelser/manglende fug langs sluk under dusjkabinett. Gulvet er ujevnt og det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i nevnte forhold, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
- Garasjen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

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

Parkering

Garasje for en bil med elbil-lader (2025) samt asfaltert innkjørsel med plass til to biler.

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
- 2025: El bil lader i garasje.
- 2024: Ny peisovn i stue og montert varmepumpe i stue.
- 2023: Ny Kvik kjøkkeninnredning. Lagt parkett i fiskebensmønster i 1. etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 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: Nytt ildsted levert av Peisbutikken. dato 18.03.2024.

- 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: Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken/ varmepumpe samt Elbil lader 2023/ 2024/2025.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Bærum Elektro AS Arbeidet ble utført 23.10.2025.

- 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: Robert Rørlegger Robert Niemiec. kobling kjøkken kran og oppvaskmaskin / aquaguard. 12.06.2023.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport i forbindelse med salg til oss.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Enebolig:
Boligen har betongfundamenter og grunnmur i multielementer. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren langs deler av boligen. Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Saltak i trekonstruksjon samt takrenner og nedløpsrør i metall.

Underetasjen har terrassedør med trelags isolerglass i ett soverom, fra byggeåret. I 1.etasje er det terrassedør med trelags isolerglass i kjøkken, fra byggeåret. Tofløyet terrassedør med trelags isolerglass i stue, fra byggeåret. Entrédør i tre. Vinduer med tolags isolerglass i entré, produsert i 1985. Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, fra byggeåret. Innvendig er det profilerte dører.

Innvendig er det U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre mellom etasjene. Utvendig er det rettløps trapp i tre med rekkverk i tre bak garasjen. Rettløps trapp med trinn i granitt og rekkverk i tre mot inngangspartiet.

Terrasse utenfor soverom, ca. 15 kvm, trekonstruksjon med rekkverk/skillevegger. Frittliggende terrasse, ca. 50 kvm, trekonstruksjon med rekkverk/skillevegger. I 1etasje er veranda utenfor kjøkken, ca. 10 kvm, trekonstruksjon med rekkverk (92 cm). Terrasse ved inngangsparti, ca. 7 kvm, trekonstruksjon med rekkverk/skillevegger. Støpt betonggulv på grunn. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Garasje:
Garasje med dekke i betong og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Vippeport samt strøm og belysning er innlagt. Ladeboks for elbil er montert i 2025.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Krystall lysekrone over spisebord
- Gardiner

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
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 elektrisk oppvarming. Luft til luft varmepumpe og peisovn i stue. Varmekabler i gulvstøp i entré, wc, bad og vaskerom.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeåret, montert i vaskerommet - skjult strømtilførsel.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 211 174,-pr. 2024

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen i 2024:
- Avløp kr. 6 849,-
- Feiing kr. 326,-
- Renovasjon kr. 7 528,-
- Vann kr. 6 471,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure kr. 450,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett kr. 1 000,- pr mnd.
- Årlig kontigent til Halstoppen Huseierforening på kr. 2 000,- som dekker snøbrøyting og vedlikehold av vei/fellesarealer.
- Strøm kommer i tillegg.
- Årlig bygningsforsikring kommer i tillegg.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 746 887,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 987 549,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 24823636

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 622 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har terreng bestående av plenareal, hekk, trær og diverse beplantning. Asfaltert innkjørsel og belegningsstein i området utenfor inngangspartiet. Gruslagt område mellom terrasser ved underetasjen.

Matrikkelbrev fra Asker er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Halstoppen 25 har en solrik og attraktiv beliggenhet på Nesøya, med kort avstand til sjø og flotte omgivelser. Nesøya er et etablert boligområde i Oslofjorden, forbundet med fastlandet via bro fra Slependen i Asker. Her bor man i et rolig og

barnevennlig nabolag uten sjenerende trafikk. Eiendommen ligger i en stille blindvei med nærhet til natur og friområder.

Fra eiendommen er det gangavstand til sjøen, med tilgang til flere felles badeplasser og brygger, blant annet Hvamodden, Hestesund og Hovedgårdsstranda. På fastlandet finnes også populære badeplasser som Holmenskjæret og Kalvøya. Brønnøya, rett utenfor Nesøya, er bilfri og byr på fine tur- og friområder. Det er også gode muligheter for båtliv med enkel adkomst til øyer og holmer i Oslofjorden. Nesøya naturreservat gir gode tur- og treningsmuligheter året rundt.

Idrettsanlegget til Nesøya IL ligger i nærheten, med blant annet fotballbaner, tennis og friidrett. Seilgruppen har sitt anlegg på Hvamodden. Hvamodden brukes som friluftsområde og har blant annet sandstrand, brygger, tursti, garderober, lekeplass, gressarealer og grendehus.

Det er svært kort og trygg skolevei til Nesøya skole via gangvei. Skolen åpnet i 2015/2016 og har egen flerbrukshall med aktiviteter som håndball, innefotball, friidrett og korps. Nesøya barnehage ligger like nedenfor eiendommen, og både Bikuben og Vendla barnehage ligger i kort avstand.

Det er kort vei til Kiwi Nesøya, med sti rett fra gaten. For et bredere servicetilbud ligger Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter kun en kort kjøretur unna, i tillegg til Slependen Senter rett før broen, Holmensenteret, IKEA Slependen, Asker og Oslo.

Offentlig kommunikasjon er godt tilgjengelig fra Broveien ved Kiwi, ca. 1 minutts gange. Her går det ekspressbuss mot Oslo med avganger ca. hvert 15. minutt i rushtid, med ca. 25 minutter reisetid til Oslo sentrum og rundt 15 minutter til Lysaker. Nærmeste togstasjon er Billingstad, omtrent 2 km fra eiendommen. E18 og fastlandet nås raskt med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolighus datert 30.06.1987.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger av garasjen godkjent av kommunen, datert 16.07.1994.

Følgende avvik mellom dagens rominndeling og godkjente byggemeldte tegninger, datert 23.11.1984, er registrert:
- Underetasje: Trapperommet er ikke angitt med rombetegnelse på de godkjente tegningene. Rommet benevnt som «bod» fremstår i dag som omkledningsrom. Uteboden på 5 kvm er oppført etter de godkjente tegningene.
- 1. etasje: Rom benevnt som «V.F.» og «hall» benyttes i dag som entré og gang. Opprinnelig skillevegg mellom kjøkken og stue er fjernet, og rommene fremstår nå som en samlet stue/kjøkkenløsning. Den opprinnelige døråpningen til kjøkkenet er lukket.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan A-kvartalet, Nesøya (plan-ID 022098C), en eldre reguleringsplan vedtatt 20.06.1978. Innenfor planen er tomten regulert til boligformål. Et mindre areal på ca. 40 kvm er regulert til felles parkeringsplass.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023-2035, kommuneplanens arealdel, som ble endelig vedtatt 13.06.2023. Området er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og inngår i delområde «Nullvekst nord».

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1985/19257-1/100
24.06.1985
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 752

2020/208540-1/200
01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 40 BNR: 1134

2024/95762-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 40 BNR: 1134

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 40 bnr. 752 i Asker kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert som verneverdig.

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.

Selger har en relasjon til en ansatt i meglerforetaket. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 75 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Største sosiale medier markedsføring kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 174 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. oktober 2025

Ansvarlig megler

Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Halstoppen 25

Halstoppen 25

Nabolaget Tjernåsen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nesøya skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 412 elever, 26 klasser	7 min 2.8 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	4 min 2.8 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 326 elever, 20 klasser	8 min 3.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 425 elever, 23 klasser	7 min 4.6 km
Holmen videregående skole 76 elever	4 min 2.8 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 3.2 km

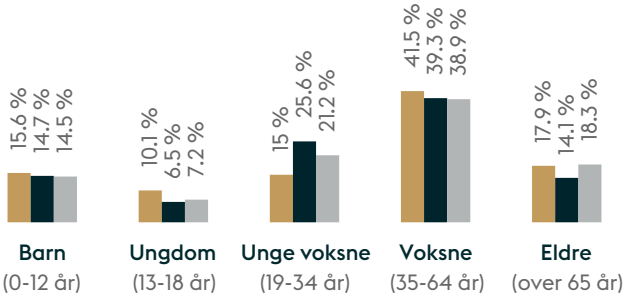
Offentlig transport

Otto Blehrs vei Linje 265, 265E	2 min 0.2 km
Billingstad stasjon Linje L1	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.4 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Nesøya barnehage (1-5 år) 46 barn	2 min 0.1 km
Bikuben barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Vendla barnehage (0-5 år) 132 barn	27 min 2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjernåsen	1 411	557
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nesøya Idrettshall	3 min
Sundveien ballplass	13 min
SATS Billingstad	21 min
Feel24 Billingstad	6 min

«Knall sted å bo. Flott for barn. Polig. Nær sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HALSTOPPEN 25, 1397 NESØYA

Gnr: 40 Bnr: 1134 3203 Asker kommune.
Enebolig

Dato befaring:	27/10/2025
Utskriftsdato:	28/10/2025
Oppdragsnummer:	98458
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Garasje i forbindelse med innkjørselen. Utebod tilknyttet underetasjen.

Standard
Boligen er velholdt med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Oppgraderinger
Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: El bil lader i garasje.
2024: Ny peisovn i stue. Montert varmepumpe i stue.
2023: Ny Kvik kjøkkeninnredning. Lagt parkett i fiskebensmønster i 1. etasje.

Referansenivå
Boligen er oppført i 1984, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje)
- Våtromsvegger (Vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Underetasje)
- Elektrisk oppvarming (Vaskerom / Underetasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Hulltaking kjellervegg
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Trapper

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 400 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sebastian Moe
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Sebastian Moe, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Asker Gnr: 40 Bnr: 1134
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	622.2 m²
Hjemmelshaver:	Helene Moe og Knut Sebastian Moe
Adresse:	Halstoppen 25, 1397 NESØYA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	23/10/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	26/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1984

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	73	71	2
1. etasje	73	73	0
Sum bolig:	146	144	2

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Tre soverom, Trapperom, Omkledningsrom	Bod, Ekstern bod
1. etasje	Wc, Stue/kjøkken, Entré, Gang	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	73	4	0	65
1. etasje	73	0	0	17
Sum bolig:	146	4	0	82
Sum BRA:	150			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Tre soverom, Trapperom, Omkledningsrom, Bod	Ekstern bod	
1. etasje	Wc, Stue/kjøkken, Entré, Gang		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i tilknyttning til underetasjen på ca. 4 m².

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	1984

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	17	0	17
Sum bolig:	17	0	17

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	17	0	0
Sum bolig:	0	17	0	0
Sum BRA:	17			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist plantegninger datert 23.11.1984, men det er registrert følgende avvik:
Underetasje: Trapperommet er ikke markert med romnavn. Den store boden fremstår i dag som omkledningsrom.
1. etasje: V.F og hall fremstår i dag som entré og gang. Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er i dag åpnet, rommet fremstår i dag som stue/kjøkken. Opprinnelig døråpning til kjøkkenet er lukket.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Faktura fra Asker og Bærum elektro AS, datert 23.10.2025, er fremvist.
- Faktura fra Peisbutikken AS, dater 05.04.2024, er fremvist.
- Faktura fra Kvik, datert 06.05.2023, er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren langs deler av boligen.

Terreng bestående av plenareal, hekk, trær og diverse beplantning. Asfaltert innkjørsel. Belegningsstein i området utenfor inngangspartiet. Gruslagt område mellom terrasser ved underetasjen.

Tilstandsvurdering: Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.

Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av alder, manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i multielementer. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Multielementer fra denne tiden er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt noe utvidet risiko for fuktproblematikk.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG: 2

Tyder

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, normal slitasje og noe sprekkdannelser i panelet. Forholdene medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Synlig luftespalter i gesimser langs utvendig yttertak.
Krypeloft med inspeksjonsluke i vegg over kjøkkeninnredningen.
Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Uteboden er tekket med takshingel.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Inspeksjonsluke er plassert over kjøkkeninnredningen med begrenset tilgang for inspeksjon. Det er innvendige skråhimlinger for øvrig, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

Luftespalter er kun registrert utvendig og fremstår smale. Redusert/manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom, og er derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Tyder

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet overskredet mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Underetasje: Terrassedør med trelags isolerglass i ett soverom, fra byggeåret.
1. etasje: Terrassedør med trelags isolerglass i kjøkken, fra byggeåret. Tofløyet terrassedør med trelags isolerglass i stue, fra byggeåret. Entrédør i tre.

Tilstandsvurdering: Dørene er av eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i entré, produsert i 1985. Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Tyder

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Underetasje:
Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra soverommet, ca. 15 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk/skillevegger i trekonstruksjon.

Frittliggende terrasse i trekonstruksjon, utenfor underetasjen, ca. 50 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk/skillevegger i trekonstruksjon.

1. etasje:
Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkkenet, ca. 10 m². Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, ca. 7 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk/skillevegger i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Frittliggende terrasse: Det er registrert en del skjevheter i konstruksjonen. Utbedringer bør påregnes. Åpninger rundt trær gjennom terrassen er større enn kravet på 10 cm.

Veranda 1. etasje: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Det er registrert sprekkdannelser i terrassebord. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og slitasje. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldige punkter i trapperom og soverom.

Tilstandsvurdering: Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere/underetasjer bør derfor males/flislegges el. lign.

Betonggulvet er belagt med overflater, inspeksjon og fuktmålinger er derfor ikke mulig.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Tyder

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), ev. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

TG 2 er gitt på grunn av risiko. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført under trappen mot yttervegg.

Tilstandsvurdering: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt ca. 19 % som er fukt utover normale verdier. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i trapperommet.
Pipe er helbeslått over yttertak.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør over ildfast plate i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert bak luke under trappen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av våtrommene vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeåret, montert i vaskerommet. Skjult strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil i wc, bad og vaskerom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører mot wc, bad og vaskerom.

Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

TG 2 begrenset avtrekk og alder på avtrekksanlegget. Det bør påregnes vedlikehold/service av ventilasjonsanlegget.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse: Luft til luft varmepumpe i stue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret. Komplimentert i perioden 2023-2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 23.10.2025 er fremvist for følgende arbeider: Montert elbil lader. Sjekk av to nye kurser. Koble fra utelampe med jordfeil.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold, samt alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøp i entré, wc, bad og vaskerom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og gang.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Tyder

Trapper

Beskrivelse: Innvendig: U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre mellom etasjene.

Utvendig: Rettløps trapp i tre med rekkverk i tre bak garasjen. Rettløps trapp med trinn i granitt og rekkverk i tre mot inngangspartiet.

Tilstandsvurdering: Åpninger i rekkverk og mellom trappetrinn skal være maks 10 cm. I dette tilfellet er åpninger noe større.

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene til de utvendige trappene.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte rekkverksavvik, samt alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. En glassfronter i overskap. Plate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2023.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje: Innvendige gulv er belagt med heldekkende teppe i omkledningsrommet, gulvbelegg i boden og trestavs parkett for øvrig.
1. etasje: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré og wc, og parkett i fiskebensmønster for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje: Sparklet og malte plater. Malt panel.
1. etasje: Sparklet og malte plater. Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje: Takessplater. Malt panel. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,35 m målt i trapperommet.
1. etasje: Malt panel. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i gang. Himlingshøyde er målt fra ca. 2,40 m - ca. 3,76 m i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Underetasje: Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i omkledningsrommet.
1. etasje: Garderobeskap med profilert front i entréen. Benkeskap med profilerte fronter i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Helhetsvurdering – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Våtromsgulv: Fliser på betong. To sluk i plast.
Våtromsvegger: Flislagte overflater.
Fast inventar: Benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servantene.
Utstyr for sanitærinstallasjoner: Dusjkabinett, to servanter, klosett og bidet.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert flere hull etter eldre innredning på vegger og sprekkdannelser/manglende fug langs sluk under dusjkabinett.

Gulvet er ujevnt og det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

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

Kostnadsestimatet er basert på rehabilitering av badet. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod mot dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerommet er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre rift i vinylbelegget midt på gulvet.

Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt TG 2.

Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Stråleovn på vegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da det er tilgang til veggen bak luke under trappen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Vippeport. Ladeboks for elbil er montert. Strøm og belysning er innlagt.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moe, Knut Sebastian	9578-5999-4-3769965	2025-10-23 19:47:23
Knapstad, Helene	9578-5999-4-2564909	2025-10-23 21:57:50

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
23. okt. 2025

Oppdragsnummer
13-0503/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Halstoppen 25, 1397 NESØYA

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Knut Sebastian Moe, Helene Moe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2021

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: 24823636
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted levert av Peisbutikken. dato 18.03.2024

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken/ varmepumpe samt Elbil lader 2023/ 2024/ 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Bærum Elektro AS Arbeidet ble utført 23.10.2025

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: Robert Rørlegger Robert Niemiec. kobling kjøkken kran og oppvaskmaskin / aquaguard. 12.06.2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport i forbindelse med salg til oss

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

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
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: 13-0503/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Knapstad, Helene	**2025-10-23**	**Moe, Knut Sebastian**	**2025-10-23**

Identifikasjon

bankID Knapstad, Helene

Identifikasjon

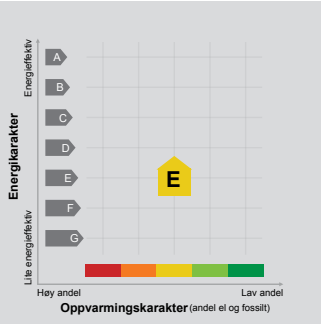
bankID Moe, Knut Sebastian

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Halstoppen 25
Postnummer	1397
Sted	NESØYA
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	1134
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6739237
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184500
Dato	27.10.2025



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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 1134	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Halstoppen 25, gatenr 1216 1397 Nesøya	**Grunnkrets:**	103	Tjernåsen
		Valgkrets:	1	Nesøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.06.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	622,2 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	281195	Moe Knut Sebastian Halstoppen 25, 1397 Nesøya	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	060692	Moe Helene Halstoppen 25, 1397 Nesøya	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/40/1134	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/40/1134	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	11.06.1985	Avgiver Mottaker	3203/40/752 3203/40/1134	-622,8 622,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Halstoppen 25	Bolig	145,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	13.12.1984
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.09.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6739237			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		72,0		72,0			
H01	1	73,0		73,0			

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:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23091720			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

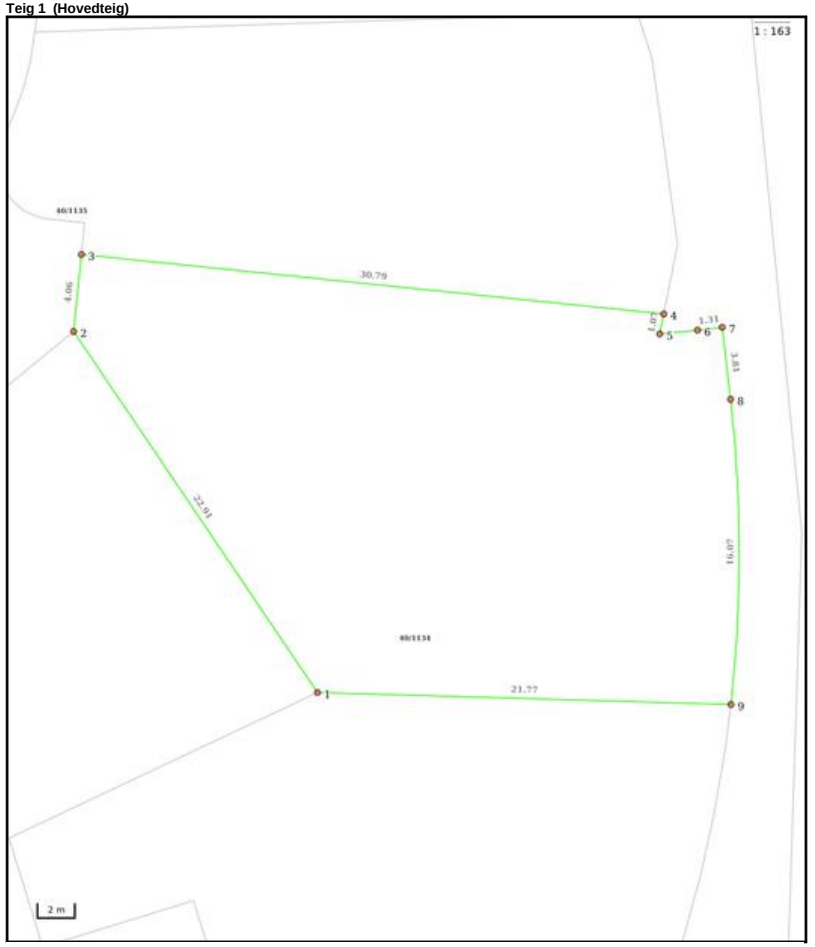
Gårdsnummer 40, Bruksnummer 1134 i 3203 ASKER kommune

Oversiktskart



Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.10.2025 08:26 – Sist oppdatert 23.10.2025 08:26
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 622,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 882,10	584 907,85	22,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 899,84	584 893,36	4,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 903,90	584 893,40	30,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 903,56	584 924,19	1,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 902,50	584 924,08	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 902,88	584 926,04	1,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 903,14	584 927,32	3,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 899,41	584 928,10	16,07m	Terrengmålt	10	70,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 883,44	584 929,58	21,77m	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.

Utskriftsdato: 23.10.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	1134	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halstoppen 25, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 848,52 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	7 528,00 kr
Vann	6 471,30 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

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

Dato: 24.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**40**	Bnr:	**1134**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Halstoppen 25, 1397 NESØYA**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

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

Dato: 24.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**1134**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Halstoppen 25, 1397 NESØYA**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/1134
Adresse: Halstoppen 25
Dato: 23.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

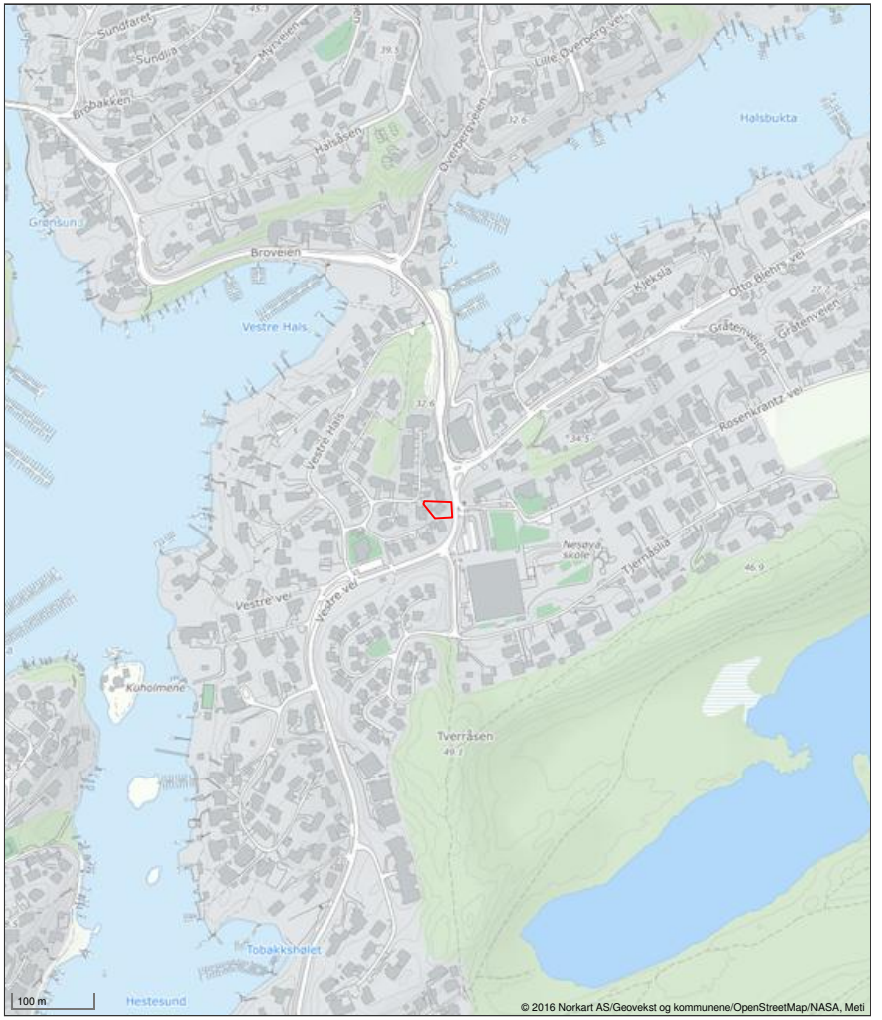
UTM-32



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

Utskriftsdato: 23.10.2025

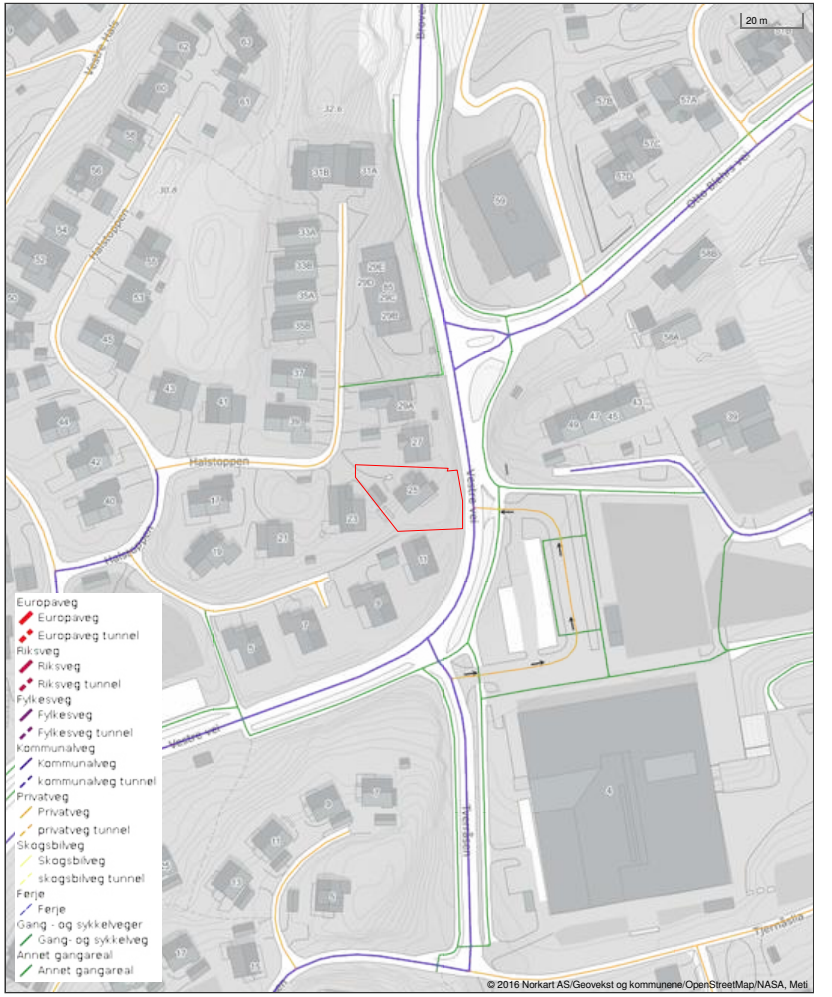
Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/1134//



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: 23.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/1134//



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

Asker kommune

Ledningskart

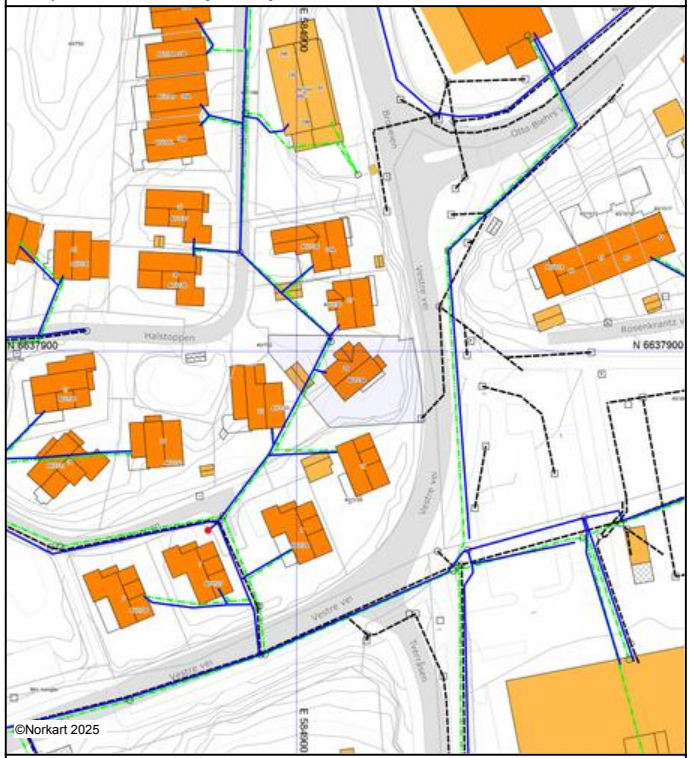
Eiendom: 40/1134
Adresse: Halstoppen 25
Dato: 23.10.2025
Målestokk: 1:1000

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.

090

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
A-Kvartalet, 1315 Nesøya			40 ~~1120~~ //37 (hus 9)	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	bolighus	25/7-84	15/10-84	-

Byggherre	Adresse	Tlf.
Moelven Brug,	Dag Hammerskjøldsvei 49, 0585 Oslo 5	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Byggherren		

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Erik K. Olsen,	Moelven Brug c/o Dag Hammerskjøldsvei, 49, 0585 Oslo 5	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

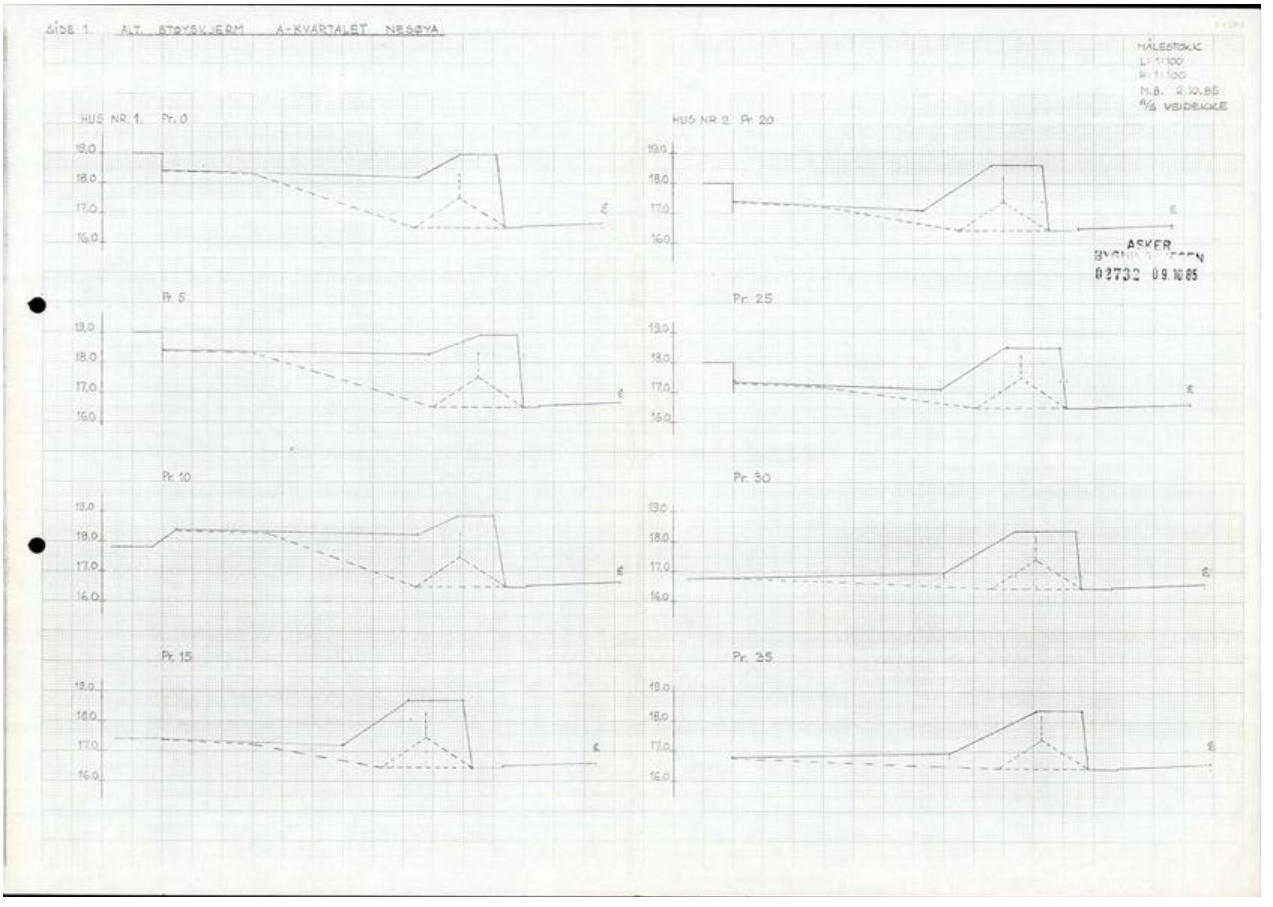
Ev. merknader:

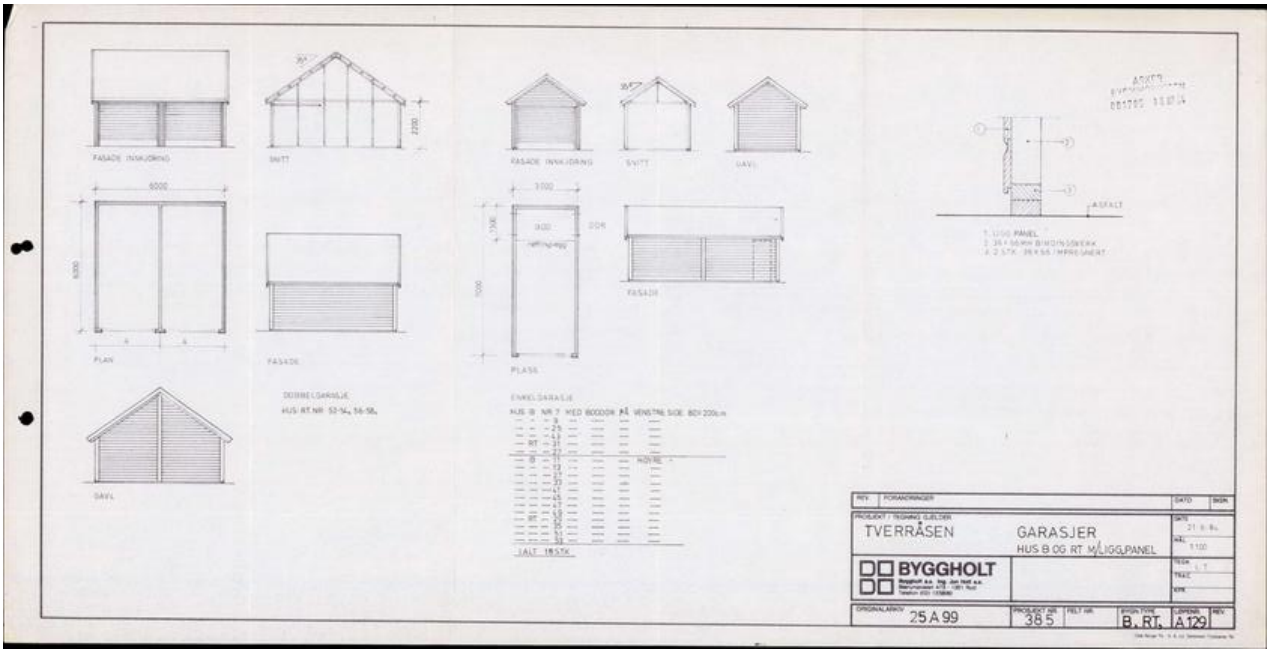
Sted og dato	Stempel	
Asker bygningsvesen, den 30/6-87.		
Harald Aas		T. Opseth (bem.)
		Underskrift

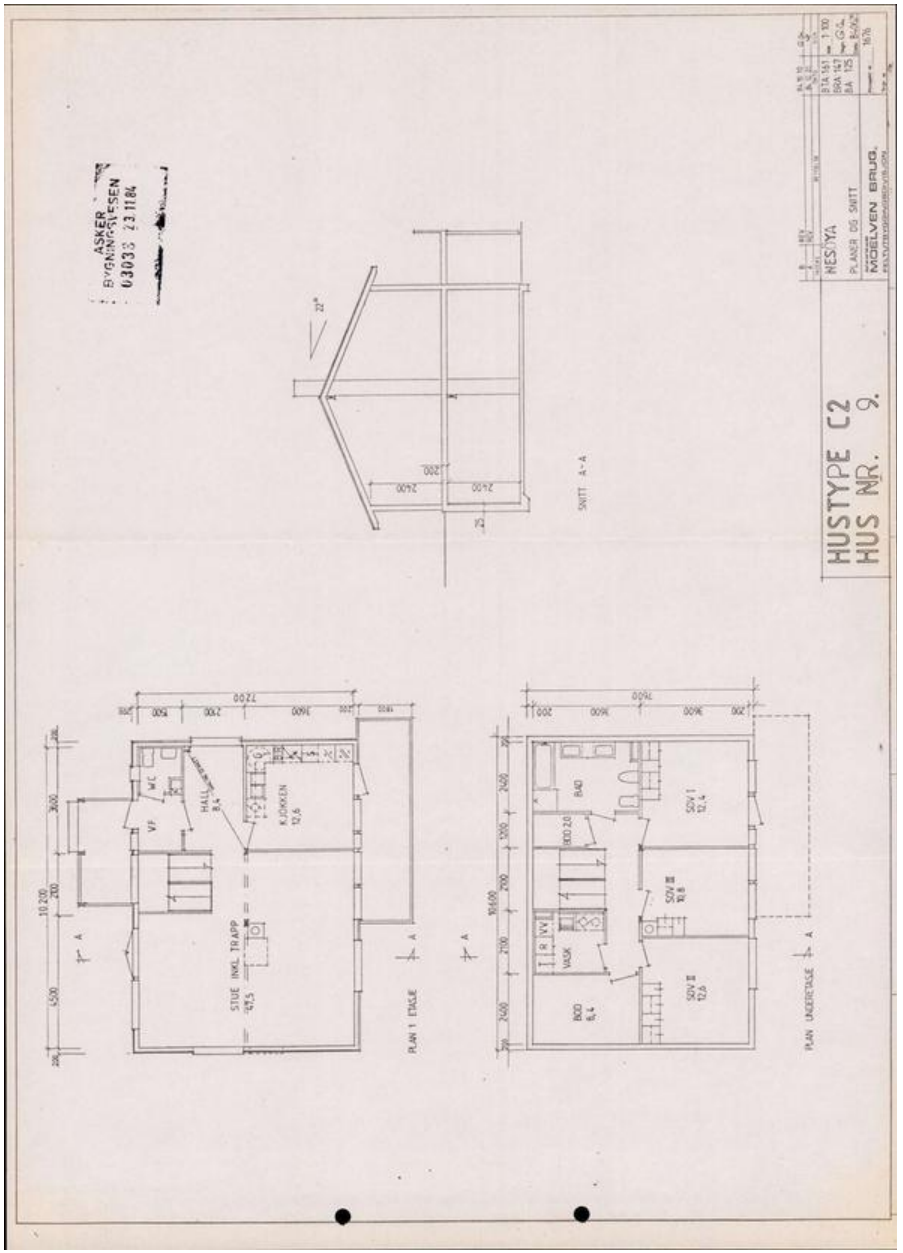
Sendes til

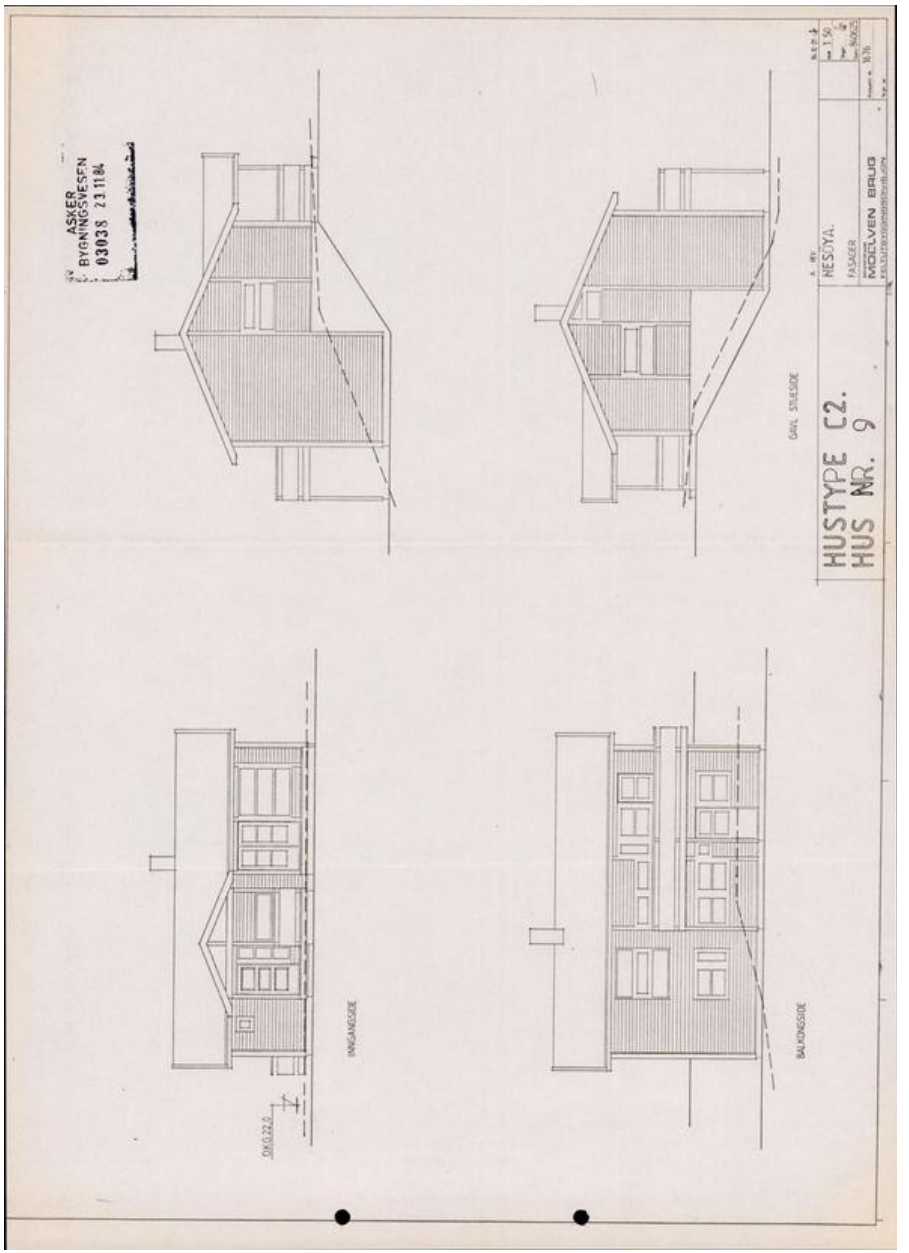
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggelovsmyndighet ☐

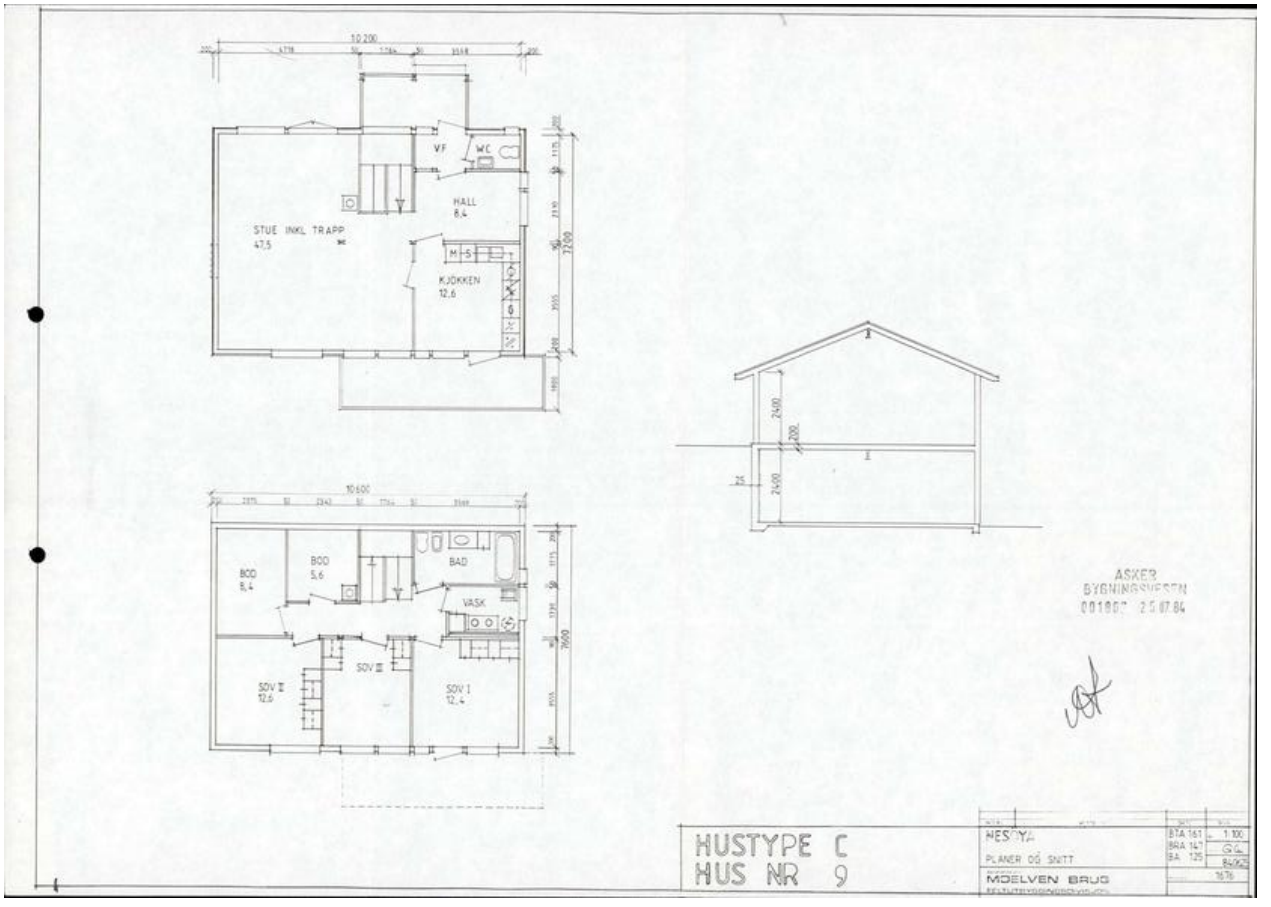
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

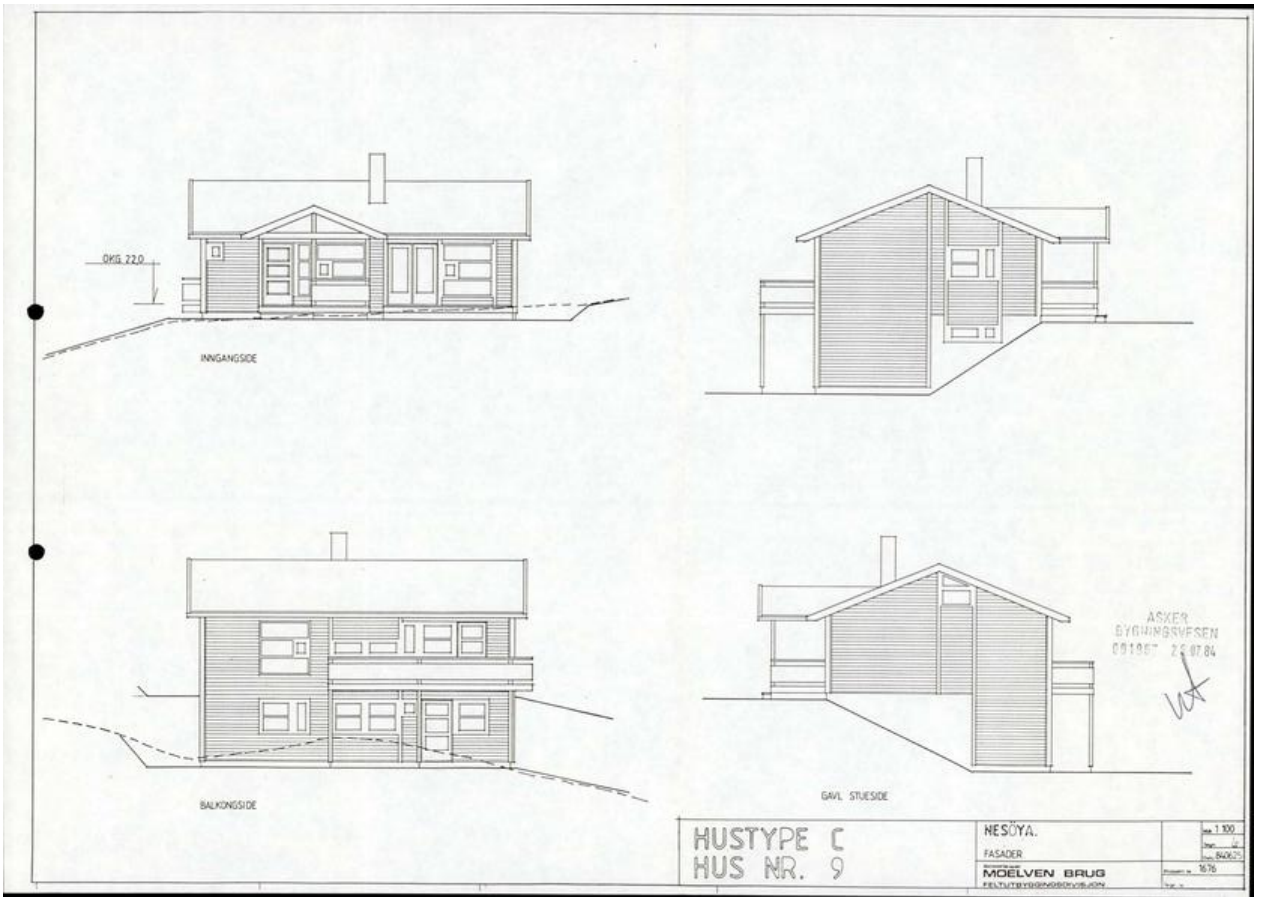

SIDE 1. ALT. STØYSKJERM A-KVARTALET NESØYA
MÅLESTOKK
L: 1:1000
H: 1:100
M.B. 2.10.85
A/S VEIDEKKE
HUS NR. 1. Pr. 0
HUS NR. 2. Pr. 20
ASKER
02732 09.10.85
Pr. 5
Pr. 25
Pr. 10
Pr. 30
Pr. 15
Pr. 35

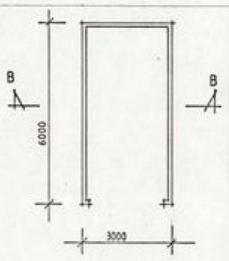

FASADE INNKJØRING
SNITT
GAVL
PLAN
FASADE
DOBBEL GARASJE
HUS NR. 52-54, 56-58.
ENKEL GARASJE
HUS NR. 7 MED BODDOR Å VENSTRE SIDE. BDI 220cm
PLASS
ASFALT
TVERRÅSEN
GARASJER
HUS B OG RT M/LIGGPANEL
BYGGHOLT
25 A 99
385
B. RT.
A 129


ASKER
BYGNINGSVESEN
03038 231184
HUSTYPE C2
HUS NR. 9.
NESTYA
PLANER OG SNITT
MOELVEN BRUG
SNITT A-A
PLAN 1 ETASJE
PLAN UNDERETASJE
STUE INKL. TRAPP
KJØKKEN
HALL
WC
VP
BAD
BOD
SOV I
SOV II
SOV III
VASK

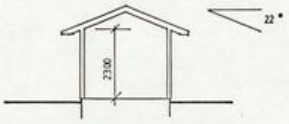

ASKER
BYGNINGSVESEN
03038 231184
HUSTYPE C2.
HUS NR. 9
NESTYA.
FASADER
MOELVEN BRUG
GAVL STUESIDE
INNGANGSSIDE
BALKONGSIDE


10.200
VF
WC
HALL
8.4
STUE INKL TRAPP
47.5
KJØKKEN
12.6
10.600
BOD
8.4
BOD
5.6
BAD
VASK
SOV II
12.6
SOV III
SOV I
12.4
ASKER
BYGNINGSVESEN
HUSTYPE C
HUS NR 9
NESØYA
PLANER OG SNITT
MOELVEN BRUG
BTA 161
BRA 147
BA 125
1:100
1676

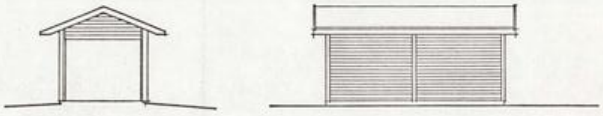

OKG 22.0
INNGANGSIDE
BALKONGSIDE
GAVL STUESIDE
ASKER
BYGNINGSVESEN
HUSTYPE C
HUS NR. 9
NESØYA.
FASADER
MOELVEN BRUG
1:100
1676



PLAN ENKEL GARASJE



SNITT B - B



ASKER
BYGNINGSVESEN
001867 25.07.84

NESÖYA.

GARASJER.
PLAN, SNITT OG FASADER.

Mål: 1:100
Tegn.: Up.
Dato 84062S

Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

Prosjekt nr.: 1676
Tegn. nr.:

Utskriftsdato: 23.10.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	1134	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halstoppen 25, 1397 NESØYA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 622 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 622 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022098C
Navn	A-kvartalet, Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/187/98C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 582 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 40 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

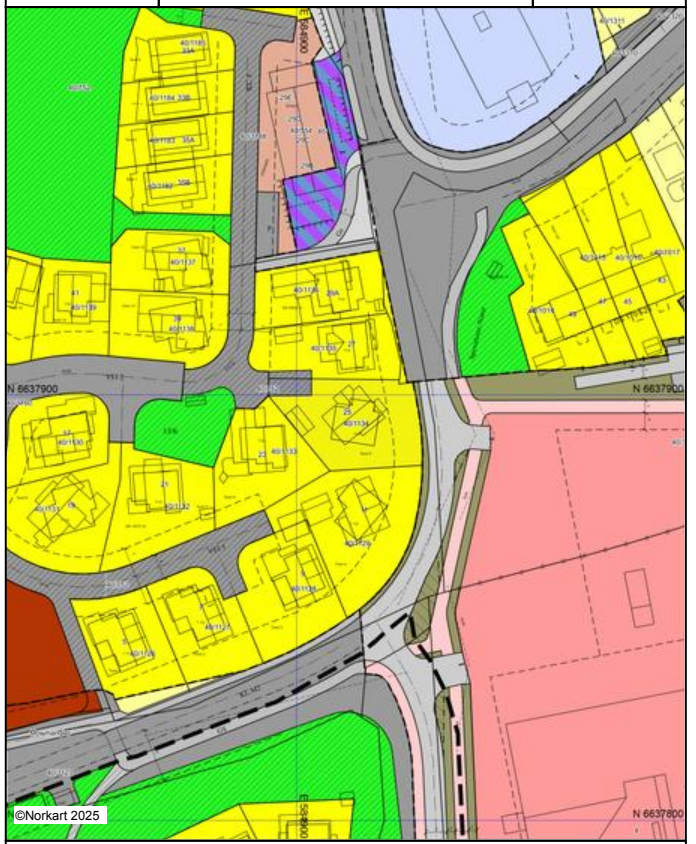
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/1134
Adresse: Halstoppen 25
Dato: 23.10.2025
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Almennyttig barnehage
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Undervisning
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

98 c
Stadfestet den 20 juni 1978

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 25. april 1978

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR A-KVARTALET PÅ NESØYA, GNR. 40, BNR. 752 OG BNR. 554

§ 1.
Det regulerte området er på flateplanen vist med reguleringsgrense. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for bebyggelsens plassering og møneretning i forhold til veier, plasser og grøntområder.
Detaljert bebyggelsesplan og plan for uteområdene skal godkjennes av bygningsrådet før bygging kan finne sted.

§ 2.
Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i A- Områder for boligbebyggelse, B - Område for barnehage, C - Ervervsområde, D - Fellesareal og E - Felles bestemmelser.

§ 3.
A - Område for boligbebyggelse

Maks. utnyttelsesgrad og etasjetall er angitt på planen.

§ 4.
Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg og plasseres som vist på regulerings- og illustrasjonsplanen.
Det skal være minst 1,5 bilplasser pr. boligenhet, hvorav 1 garasje.

§ 5.
B - Område for barnehage.

Bebyggelsen kan oppføres med etasjetall som vist på planen.

§ 6.
Ervervsområde

Ervervsområdet er vist på planen påført maks. etasjetall og utnyttelsesgrad.
Bygningsrådet kan tillate at en del av bygningen innredes til boligformål.

§ 7.
All parkering, samt av- og pålessing skal foregå på egen grunn.
Parkeringsplasser skal plasseres som vist på illustrasjonsplanen etter normen 1 plass pr. ansatt samt nødvendig plass for besøkende.

§ 8.
Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 9.
D –Fellesareal

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan før bygningsrådets godkjennelse.
I fellesarealene kan plasseres lekeinnretninger o.l.
Eksisterende verdifulle enkelttrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon skal bevares og vises på den samlede plan for fellesområdene.
Eventuelle inngrep i slik vegetasjon kan ikke foretas før bygningsrådets samtykke er innhentet.
I anleggsperioden skal treffes de sikringstiltak bygningsrådet finner nødvendig for å bevares eksisterende vegetasjon.
I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer. Jfr. vedtekt til bygningsloven § 69, videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesarealene, jfr. vedtekt til bygningsloven § 104.

§ 10.
E - Felles bestemmelser

Traseer for offentlige veier er vist på reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 11.
Byggelinjer er vist på planen. Forøvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av standarder.

§ 12.
Frisiktsområder er vist på reguleringsplanen. Alt som hindrer oversikten innen frisiktsområdet skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebanen.
Evt. gjerde skal ha maks. høyde 0,8 m. Evt. beplantning må ikke rage over denne høyde.

§ 13.
Før utbygging kan finne sted i de enkelte byggeområder, skal bygningsrådet ha godkjent en samlet plan for uteområdene. Planen skal være kotert og vise planering, eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny beplantning. På samme plan skal vises plassering av tørkestativ, søppelkasser, lekeapparat o.l. og annet utstyr.

§ 14.
Farger på hus og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 15.
Boligbebyggelsen skal tilknyttes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet. Elektriske ledninger skal legges som jordkabler.

§ 16.
Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.

§ 17.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innefor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Stadfestet den 20. juni 1978
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig-Olssen,
(sign.)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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 –
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0503/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Halstoppen 25 1397 NESØYA

Betegnelse: Gnr 40, bnr 1134 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no