

Arvid Andresens vei 12



Velkommen til

Arvid Andresens vei 12



Salgsoppgaven produsert 10. juni 2025

HOLMENÅSEN / NESBRU

Arkitekttegnet enebolig med særpreg og flott utsikt til fjorden. Nydelig hage, stort anneks, smørebod og carport m/lader.

Prisantydning	14 990 000,-
Omkostninger	395 300,-
Totalpris	15 385 300,-
BRA-i	250 kvm
Totalt BRA	272 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986

Ansvarlig megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Arvid Andresens vei 12, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Innholdsrik enebolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig nabolag på Holmenåsen ved Nesbru i Asker. Her bor du i et område som byr på en flott aktivitetspark ved Holmen for mange sporter, og hvor du har kort vei til sjøen, populære badeplasser, båthavner og flotte turområder ved Holmenskogen.

Høydepunkter:

- Arkitekttegnet enebolig med gode vindusflater
- 4 soverom og 2 stuer
- Bad, kombinert bad/vaskerom med utvendig adkomst og separat toalettrom
- Anneks med innlagt strøm og vann (ikke godkjent for varig opphold)
- Peisovn
- Nærhet til barnehage og skoler
- Under 400 meter til bussholdeplass og kjøpesenter
- Gangavstand til Oslofjorden og badeplass ved Holmenskjæret
- Carport med ladestasjon

Arealer og innhold

Totalt bruksareal: 272 kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 250 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 22 kvm
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 50 kvm

Enebolig:
Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 102 kvm: Entré, gang/hall, toalettrom, vaskerom/bad, kontor/soverom, stue, spisestue, kjøkken og bod.
2. etasje 105 kvm: Gang, 3 soverom, bad, stue, bod og kott.
Loftsetasje 18 kvm: Loftstue/soverom, gang/hall og kaldloft/bod.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 13 kvm: Utebod på ca 2,4 kvm og isolert smørebod på ca 10,4 kvm.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
1. etasje 32 kvm: Sydvendt terrasse ved stuen.
2. etasje 18 kvm: Nordvendt balkong ved soverom og sydvendt balkong ved stue og soverom.

Gulvareal (GUA):
Loftsetasje 55 kvm. Av dette arealet er 18 kvm målbart areal og 37 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH). Bod/kaldloft som brukes til lagring på totalt ca. 8 kvm (skråtak på loft, gulvareal i kaldloft/bod er på ca. 25 kvm, regnes ikke som BRA pga takhøyde.

Anneks:
Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 25 kvm: Rom med kjøkken og stue, samt trapp til hems.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 9 kvm: Utebod.

Dukkestue på ca. 4 kvm (ikke målbart areal pga takhøyde er lavere enn 1,9 m).

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

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

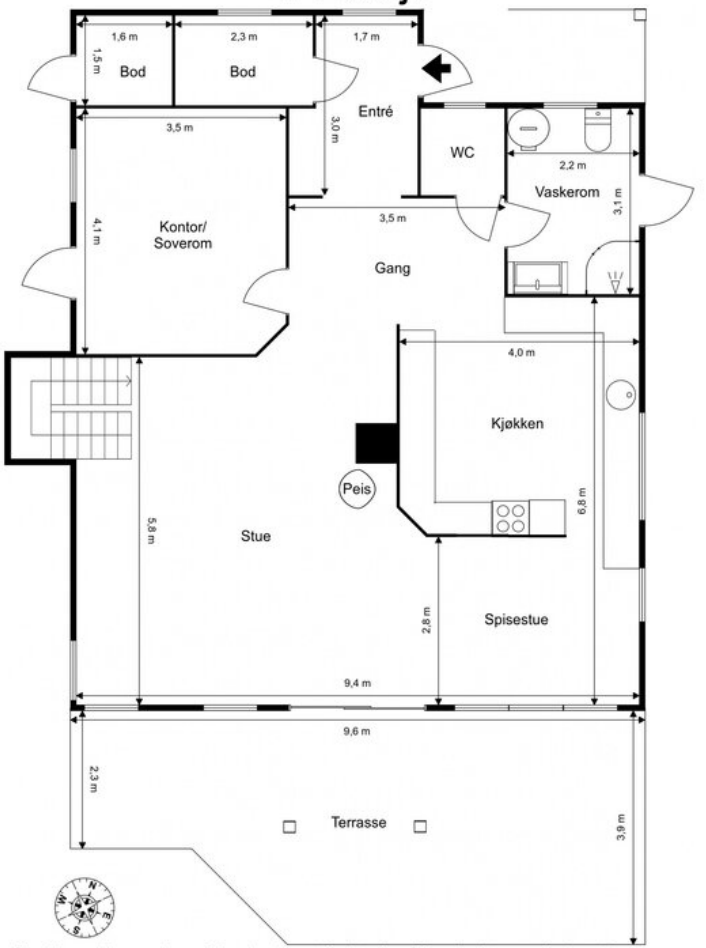
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 06.06.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innerste del av stue i 2. etasje er byggemeldt som lager til ateliér og loftstue/soverom i øverste etasje er byggemeldt som hems. Annekset er byggemeldt som utebod/uthus. Dette er ikke bruksendret til bruk for varig opphold. Se mer under punkt om "Ferdigattest".

BOLIGTAKSTMANNEN

Arvid Andresens vei 12, 1394 Nesbru

1. Etasje

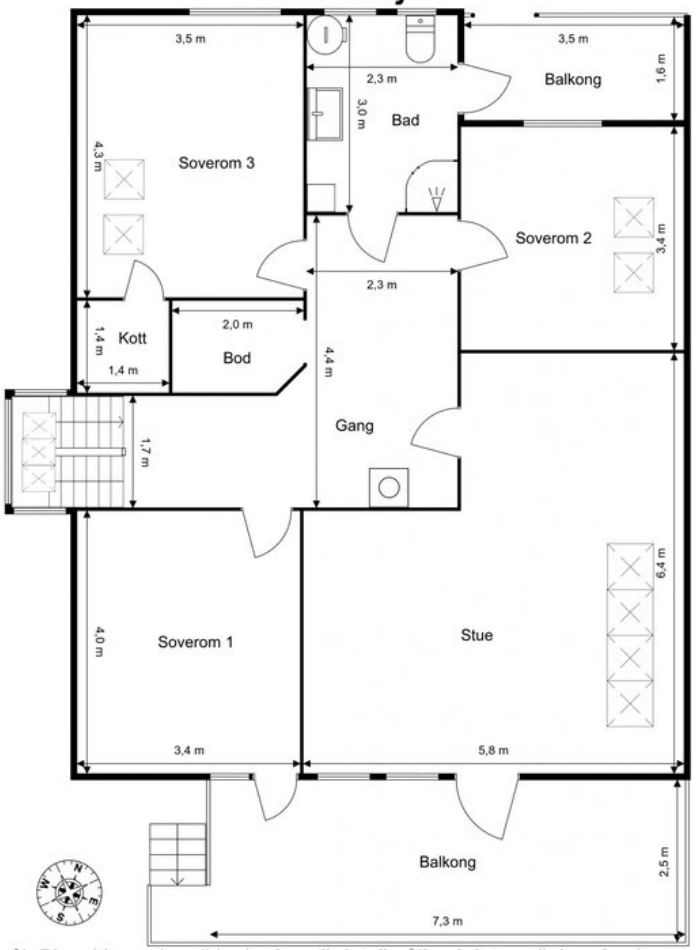


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Arvid Andresens vei 12, 1394 Nesbru

2. Etasje

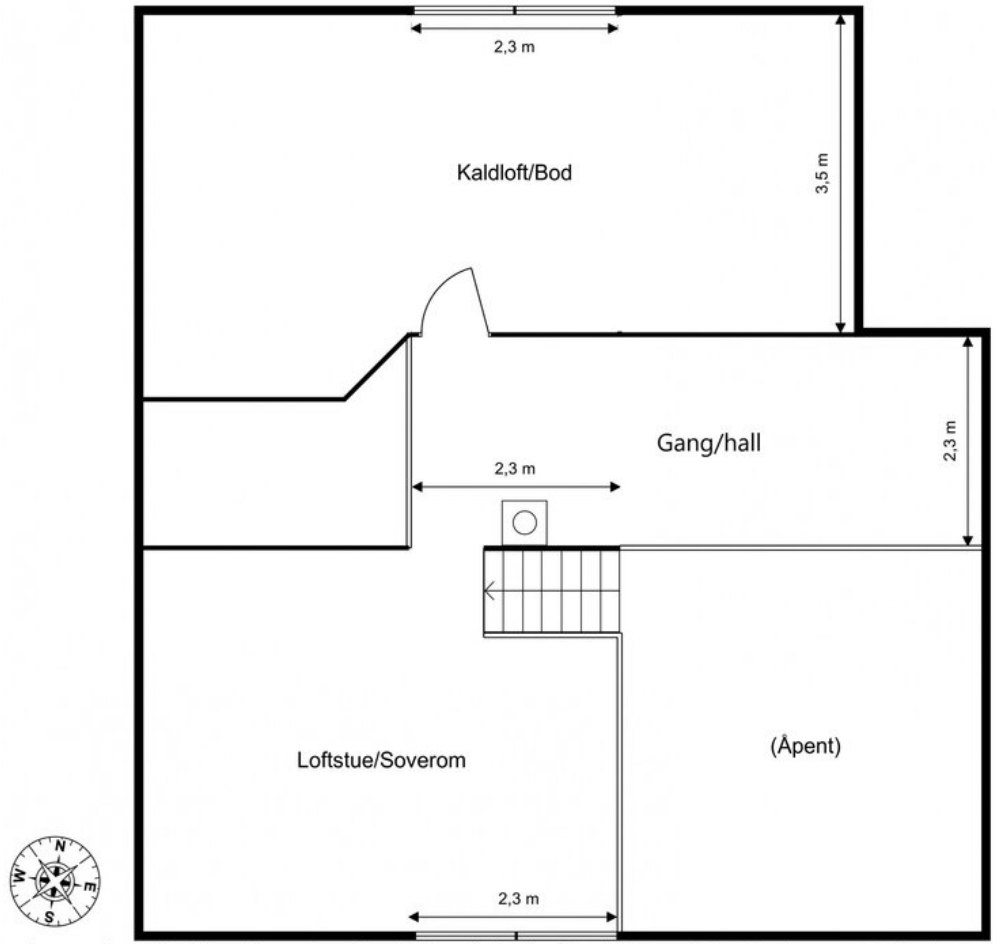


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Arvid Andresens vei 12, 1394 Nesbru

Loft



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no



Ditt nye hjem – rom for rom

Entré
Adkomst via entré og gang i 1. etasje. Gulvet er flislagt med varmekabler og veggflatene er lysmalt. Langs den ene veggen er det romslige garderobeskap til oppbevaring, samt adkomst til en innvendig bod. Under vinduet er det rom for en benk.

Stue og spisestue
Boligens første stue ligger i tilknytning til spisestuen og kjøkkenet i 1. etasje. Her har du plass til en sofagruppe foran den varmende peisovnen som er plassert i midten av rommet. Rommet har store vindusflater og det er skyvedør ut til terrassen med videre adkomst til hagen. Mot kjøkkenet er det plass til spisebord for hele familien. Gulvet i både stuen og spisestuen er belagt med parkett.

Kjøkken
Boligen har et kjøkken av god størrelse med åpen løsning til spisestuen og stuen. Kjøkkenet er adskilt med en halvvegg. Innredningen er fra HTH og ble montert i 2006. Kjøkkenet har kirsebærfronter på både høyskap, over- og underskap. Deler av veggflaten er dekket med glassplate. Benkeplaten i kokesonen er i granitt, resten er i laminat med stålkant. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusjfunksjon. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin fra Miele og mikrobølgeovn. Frittstående kjøleskap og fryser fra Bosch med isbitmaskin. Gulvet er belagt med fliser og det er varme i gulvet.

Bad/vaskerom i 1. etasje
Boligens første bad ligger i 1. etasje. Dette er kombinert med vaskerommet og har både utvendig og innvendig adkomst. Flislagt gulv, flislagt og malte vegger, og malt himling. Det er varme i gulvet og installert dusjkabinett, gulvstående klosett og benkeplate i laminat med nedsenket vaskekum i stål. Rommet har opplegg vaskemaskin og tørketrommel.
Varmtvannsberederen er plassert her og det er mekanisk avtrekk.

Toalettrom i 1. etasje
Med adkomst fra gangen er det et separat toalettrom med flislagt gulv, malt tapet på veggene og malt himling. Det er varme i gulvet. Toalettrommet er innredet med servant og et gulvstående toalett. Rommet er fint når man har gjester på besøk.

Soverom
Boligen er innredet med fire soverom, med et i 1. etasje og tre samlet i 2. etasje. Rommet i 1. etasje har vært benyttet til kontor og bibliotek. Alle de tre soverommene i 2. etasje er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, alternativt seng, skrivebod og kommode til bruk på barnerom. Fra to av soverommene i 2. etasje er det adkomst til hver sin balkong. Det er innredet med en seng på hemsen i loftsetasjen, men dette er ikke godkjent som et eget soverom.

Stue i 2. etasje
I tillegg til stuen i 1. etasje er det innredet til en stue i 2. etasje. Perfekt som ekstra oppholdsrom og tv-stue. Rommet har fantastiske takvinduer som slipper inn rikelig med lys. Det er god takhøyde og de arkitektoniske pregene kommer virkelig frem her. Rommet var opprinnelig tiltenkt som et ateliér, og det er mye av grunnen til alt det naturlige lyset. Innerste del av rommet er byggemeldt som lager til ateliér og er i dag innlemmet i rommet, noe som ikke er bruksendret.

Bad i 2. etasje
Dette badet ligger i tilknytning til de tre soverommene i 2. etasje. Badet ble i følge eier totalrenovert i 2011 og har flislagte overflater og varme i gulvet. Rommet er innredet mer vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ettgreps armatur. På veggen er det montert høyskap for oppbevaring, samt speil på vegg med integrert belysning. Det er vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjsone med innfellbare dører i herdet glass. Badet har mekanisk avtrekk.

Lagringsplass
I 1. etasje er det både en utebod, samt en innvendig bod med adkomst fra entréen. Opp i 2. etasje er det en bod ved gangen, samt et kott benyttet som walk-in-closet ved det ene soverommet. Loftsetasjen har et kaldtloft med skråtak.

Anneks (ikke godkjent for varig opphold)
I hagen er det et frittstående anneks bygd i 2000 som består av ett rom med kjøkken og stue, samt trapp til hems. Anneks har flislagt støpt gulv og varmekabler. Det er eget sikringsskap og montert peisovn. I annekset er det montert et kjøkken i 2011 med malte profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplate er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Det er montert avløpspumpe i underskap vask. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt.































































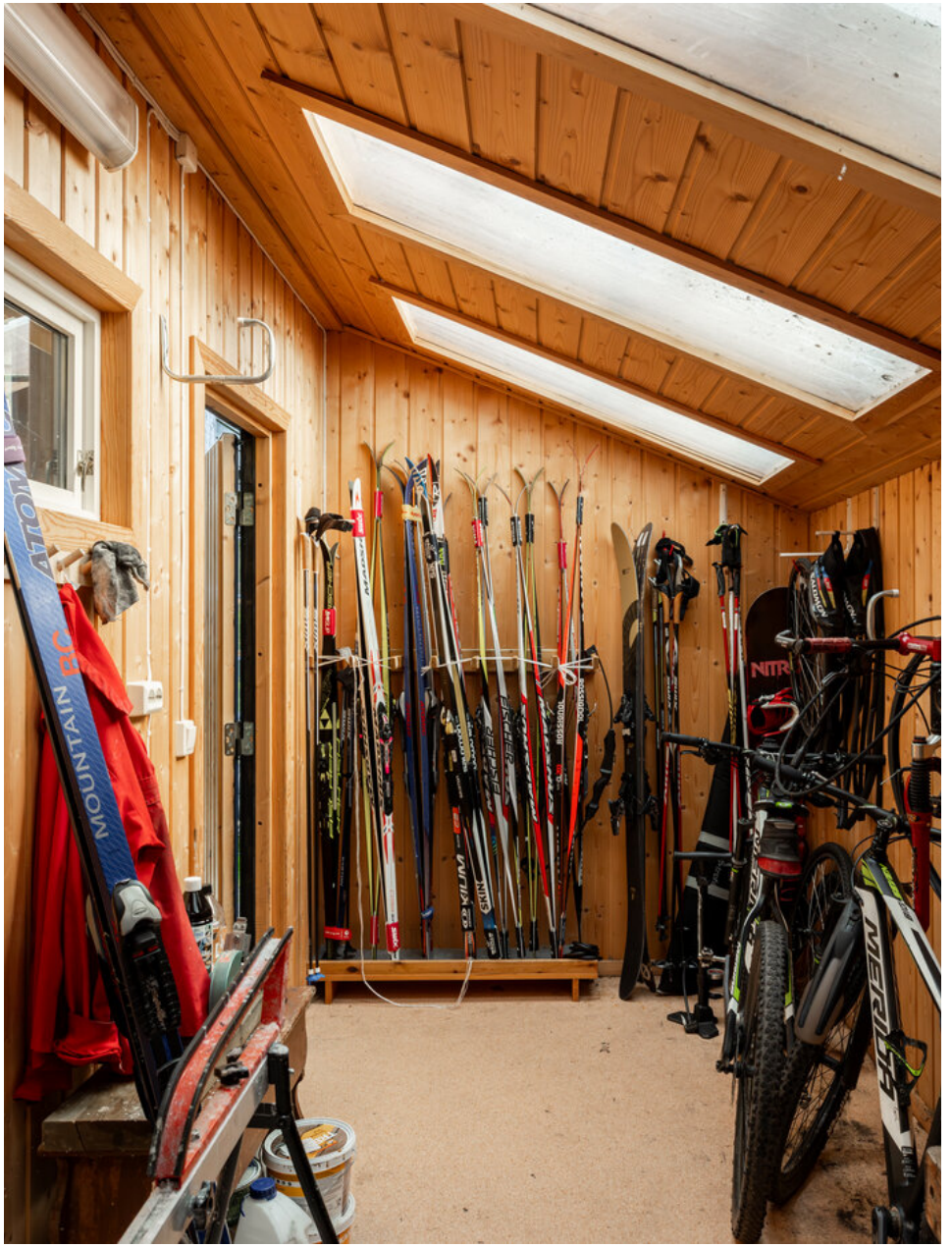











ATOMIC
MOUNTAIN
RC
NITRO












ED 87543






12



Uteplassen

Eiet tomt på 717 kvm. Tomten er nærmest flat og pent opparbeidet med trær, plen og busker. Det er flere støttemurer i granitt. Innkjørselen er steinbelagt.

Selger opplyser om at det er sol om morgenen og på dagen i hovedhagen. Videre har du sol til rundt kl 19 midtsommers.

Boligen byr på flere fine uteplasser. Ved stuen i 1. etasje er det en sydvendt terrasse på ca 32 kvm som er delvis overbygget. Her har du god plass til spisebord med stoler og det er nydelig utsikt mot fjorden. Det er montert belysning og varmelampe. Fra denne uteplassen har du videre adkomst til hagen med plass til solsenger.

Opp i 2. etasje finner vi to balkonger, med en i hver ende. Fra stuen og det ene soverommet er det utgang til en romslig, sydvendt balkong med flott utsyn mot fjorden. Her kan du nyte solen store deler av dagen, i lune omgivelser under overbygg. Balkongen er utstyrt med markise og utebelysning, perfekt for hyggelige stunder ute, uansett vær. På motsatt side er det en noe mindre balkong som vender mot nord.

Det gjøres oppmerksom på at deler av dukkehuset er plassert over tomtegrensen mot vest.

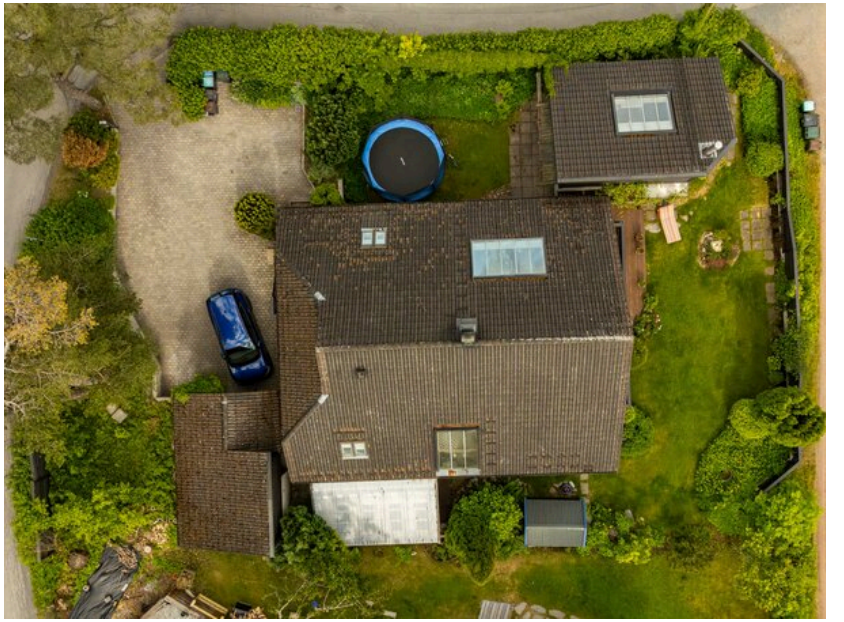






















Ditt nye nabolag

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Holmenåsen/Nesbru i Asker kommune med nærhet til både hav og marka. Her bor du i et område som kombinerer naturskjønne omgivelser med et bredt tilbud av fasiliteter, og hvor du har kort vei til sjøen, populære badeplasser, båthavner og flotte turområder.

Kun en kort spasertur unna ligger Holmenskjæret med fin sandstrand, stor gresslette og småbåthavn, perfekt for varme sommerdager. Her finner du også en nyere svømmehall. Litt lenger bort ønsker Hvalstrand Bad deg velkommen med klassisk badeglede, stupetårn og fantastisk utsikt over fjorden. Her passerer også Kyststien, som slynger seg videre til friområder, naturreservat og flere idylliske badeplasser.

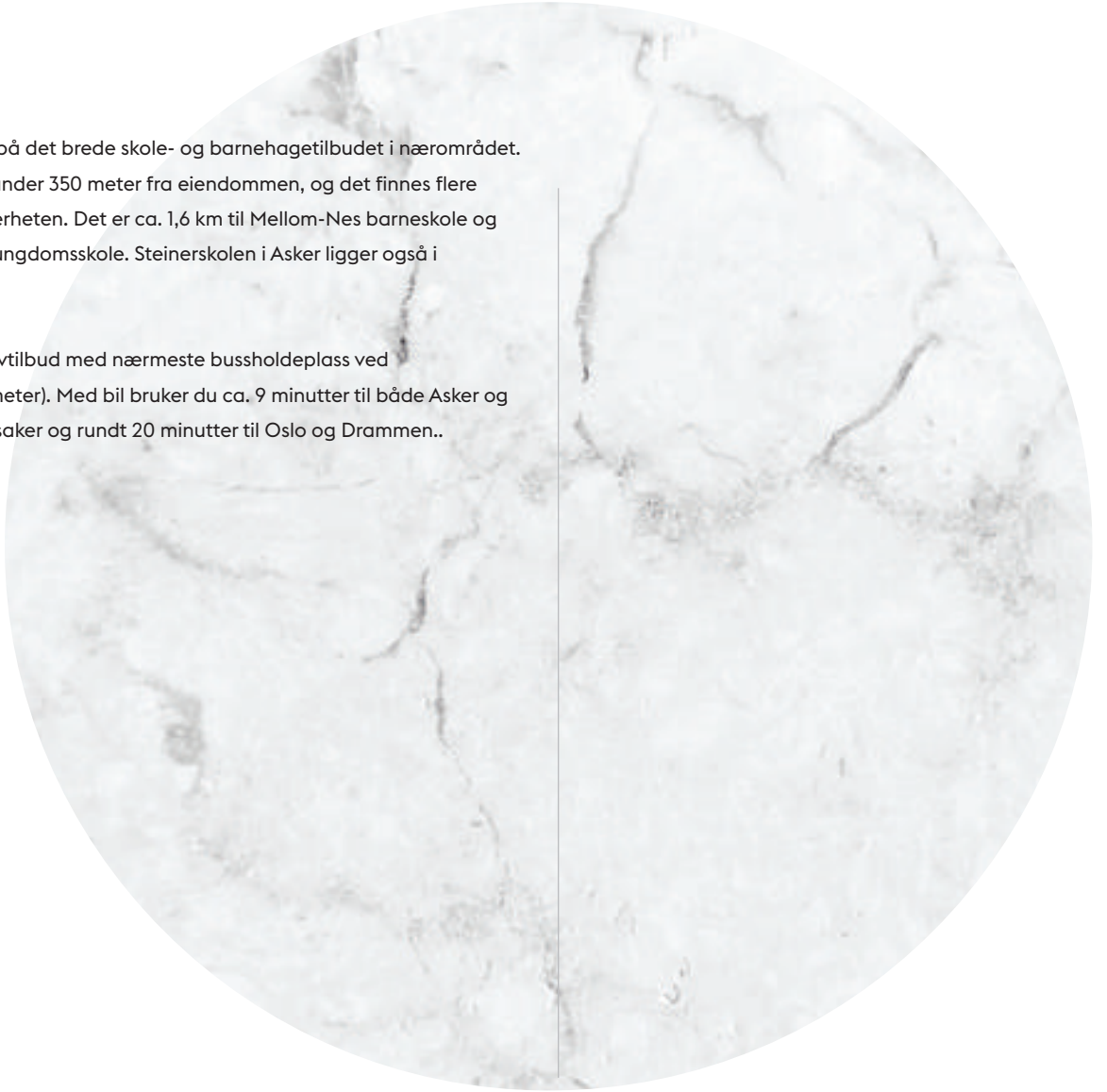
For den turglade er dette et eldorado. Blant nabolagets favoritturer er Skaugumsåsen med sin spektakulære utsikt, Solli med skimuligheter om vinteren og idylliske Semsvannet.

Treningsmulighetene er mange, og Holmen idrettspark, kun 1 km unna regnes som et av Askers flotteste og mest allsidige idrettsanlegg. Her finner du blant annet flere fotballbaner, ishall for hockey, klatrehall, tennisanlegg, lysløyper om vinteren og et eget treningsområde – et attraktivt samlingspunkt for både store og små. I Holmenskogen er det trimtrapp og trimløyper.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt på Meny Holmen, som ligger ca. 300 meter fra boligen. Gangavstand er det også til Holmensenteret som er et moderne handlesenter med alt du trenger av butikker og servicetilbud. Alternativt kan du ta en kort kjøretur til Kiwi, Rema 1000, Trekanten i Asker eller Sandvika Storsenter.

Barnefamilier vil sette pris på det brede skole- og barnehagetilbudet i nærområdet. Nesbru barnehage ligger under 350 meter fra eiendommen, og det finnes flere andre barnehager like i nærheten. Det er ca. 1,6 km til Mellom-Nes barneskole og ca. 850 meter til Landøya ungdomsskole. Steinerskolen i Asker ligger også i gangavstand fra boligen.

Området har gode kollektivtilbud med nærmeste bussholdeplass ved Holmensenteret (ca. 400 meter). Med bil bruker du ca. 9 minutter til både Asker og Sandvika, 12 minutter til Lysaker og rundt 20 minutter til Oslo og Drammen..










Helgetorget

Arvid Andresens vei 12

Nabolaget Holmen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen i Asker (1-10 kl...	**14 min**
185 elever, 11 klasser	1.2 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	**20 min**
412 elever, 26 klasser	1.7 km
Hvalstad skole (1-7 kl.)	**6 min**
421 elever, 21 klasser	2.6 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	**13 min**
326 elever, 20 klasser	1 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....	**16 min**
425 elever, 23 klasser	1.3 km
Holmen videregående skole	**18 min**
76 elever	1.5 km
Nesbru videregående skole	**20 min**
715 elever, 37 klasser	1.8 km

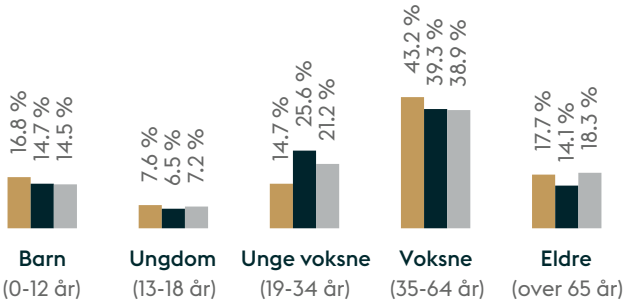
Offentlig transport

Holmen senter i Fekjan	**5 min**
Linje 250, 250N, 260E, 270	0.4 km
Hvalstad stasjon	**23 min**
Linje L1	1.9 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	20.5 km
Oslo Gardermoen	**52 min**

Barnehager

Nesbru barnehage (1-5 år)	**4 min**
42 barn	0.4 km
Regnbuen Steinerbarnehage (1-5...	**13 min**
47 barn	1.1 km
Landøya barnehage (1-5 år)	**14 min**
70 barn	1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmen	969	371
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

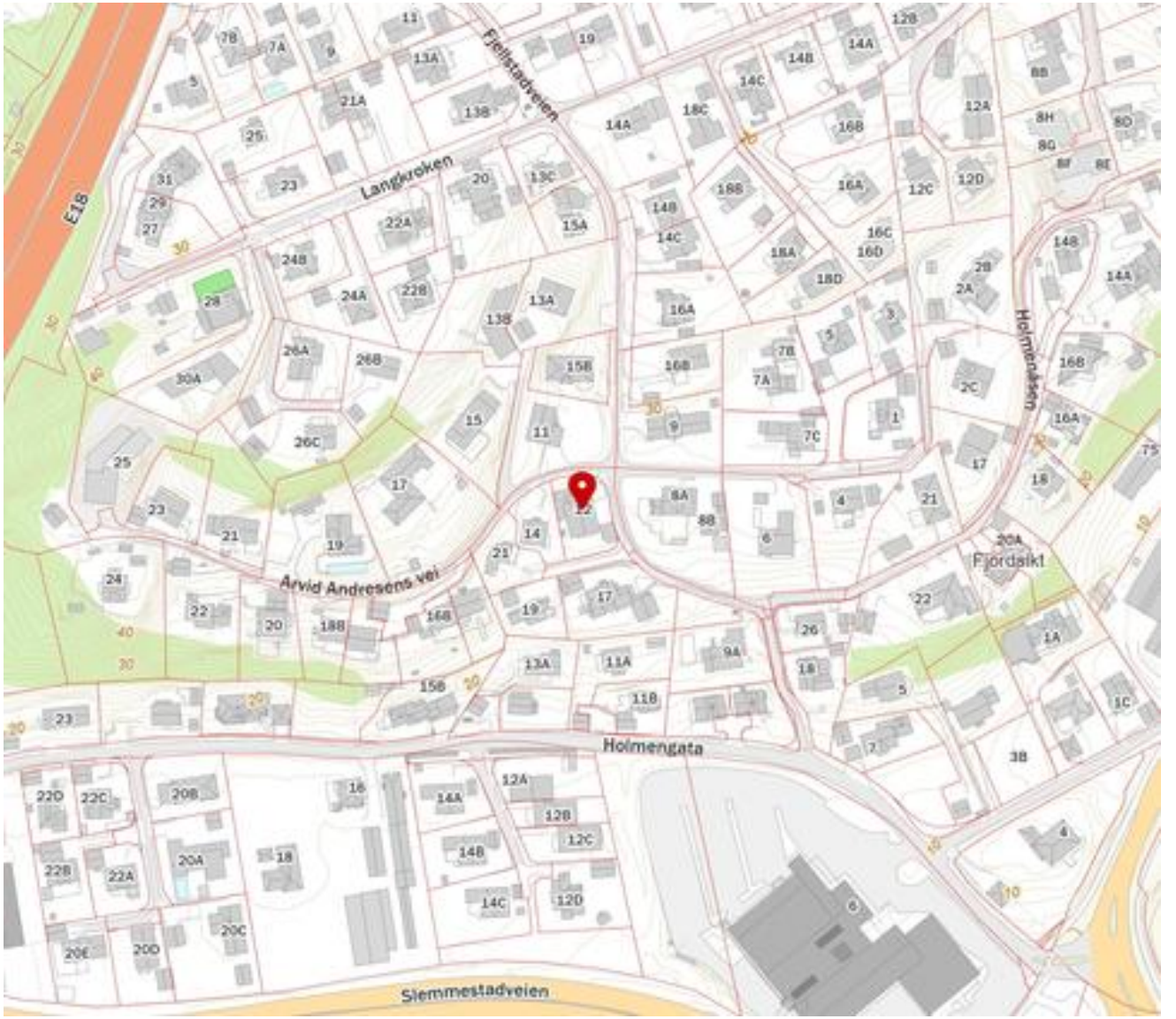
Sport

Holmen svømmehall	7 min
Holmenskjæret	7 min
MOVA Nesbru	10 min
Nesbru Trim & Helse	12 min

Gateparkering
Lett 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



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

Informasjon

Arvid Andresens vei 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0132/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Arvid Andresens vei 12, 1394 NESBRU
Gnr 28, bnr 337 i Asker kommune

Selgere
Kaja Kierulf
Lasse Daniel Efskind

Kjøpesum og omkostninger
14 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke Hus* (valgfritt))
374 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
376 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Hus))
395 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Hus))
---
15 366 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Hus))
15 385 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Hus))

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
1986

Antall soverom
4

Parkering
Parkering i carport, samt på egen gårdsplass. Carporten er målt til ca 24 kvm. Det er montert ladestasjon for elbil.

Modernisering og påkostninger
2007:
- Ny smørebod/sykkelbod
- Allmenn oppussing
- Totalrenovering av badet
- Nytt gulv i stue

Senere ble uteområdet oppgradert med steinlegging, utvidelse av gårdsplass, steinmur rundt tomten og nytt grensegjerde.

For 3 år siden:
- Lagt vann til «atelier» og oppgradert der med fult kjøkken og loft sengeplass
- Ekstra toalett i vaskerom i hovedhus med egen ytre inngang. Det er nå 3 toaletter i huset.

Tre ganger er det utførtfullstendig ytre beisning og vindusmaling, senest i fjor.

Ny markise i 2. etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i august 2007. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tømrer firmaet Mæland og Birkeland AS Oddvar Thoen AS. Renovering av bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Oddvar Thoen AS. Renovering av bad i 2011.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Arbeidet er utført profesjonelt og har vært problemfritt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Mindre oppgradering av sikringsskap og innstallering av elbil ladefunksjon.

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Elektriker Knut Karlsen, 3530 Røyse.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Robert Obrebski Aker eiendomsservice AS. Legging av brostein og kantmur 2015.

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. Verdi- og lånetakst ved kjøp i 2007 av Tømrermester Truls Stokker.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Arkitekttegnet enebolig over tre plan, herav en loftsetasje. Byggeår er 1986. Boligen er fast fundamenter. Grunnmur i leca, støpt gulv i 1. etasje. Etasjeskillere er trebjelkelag. Bindingsverk med ytterpanel, samt noe pusset leca. Vinduer og ytterdør med isolerglass. Yttertak er saltak av tre, tekket med betongstein.

Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2006 og baderom i 2. etasje i 2011. Vannledninger av

kobber og rør i rør system. Elektrisk anlegg med skrusikringer, i anneks er det automatsikringer. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017 plassert på vaskerom. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk fra våtrommene og på kjøkkenet.

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

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 17
TG-2: 16
TG-3: 2
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3 med utbedringskostnad:
- Trapp i anneks: Mangler rekkverk. Trappen er brattere enn anbefalt. Åpninger mellom trinn og i rekkverk overstiger 10 cm. Ikke etablert rekkverk i hems. Under 10 000 kr.
- Bad/vaskerom i 1. etasje: Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt. Rommet er fra før 1997. Full oppgradering av våtrommet og etablering av tilfredsstillende membran. 50 000 – 150 000 kr.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Støttemur: Sprekkdannelser og flassende murpuss på muren ved inngangspartiet.
- Balkong, terrasse: Rekkverkshøyde på sydvendt balkong er for lav (84 cm, krav er 100 cm). Råte i enkelte bod i terrassen.
- Vinduer og dører: Punktert glass i samtlige takvinduer, kondensskader og slitasje. Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. Eldre vinduer. Avvik rundt insettingsdetaljer.
- Taktekking: Takstein og underlagspapp er over 30 år gamle. Noe mose på taket.
- Ildsted/skorstein i anneks: Mangler ubrennbar plate under ildsted.
- Kjøkken i anneks: Manglende aquastopp. Omluftsventilator/kullfilter tilfredsstiller ikke krav til luftutskiftning.
- Trapp: Åpninger mellom trinn overstiger 10 cm. Rekkverk måles til ca. 88 cm.
- Loftstrapp: Bratt trapp, åpninger over 10 cm både mellom trinn og rekkverksspiler.
- Utvendige trapper: Åpninger mellom trinn og i rekkverk er for store, over 10 cm.
- Avløpsrør: Deler av avløpsrørene er fra byggeåret (1986), og har høy alder.
- Vannlendinger: Kobberrør fra byggeår er fortsatt i bruk og har økt risiko for lekkasjer.
- Elektrisk: Manglende samsvarserklæring for arbeid etter 1999.
- Elektrisk i anneks: Manglende kursfortegnelse og samsvarserklæring. Deksel til dimmer mangler.
- Varmtvannsbereder: Bereder med effekt over 1500W er ikke fast tilkoblet, som

kreves etter NEK 400.
- Bad i 2. etasje: Tettesjikt har nådd høy alder, som gir økt risiko for lekkasje.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Hvitevarer på kjøkkenet inkludert Miele oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap og fryser fra Bosch med isbitmaskin.
- Alle innvendige persienner, montert av Kjells Markiser.

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin
- En håndvask på badet i 2. etasje (stein)

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m².

Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme i entré, gang/hall, bad/vaskerom i 1. etasje, toalettrom i 1. etasje, kontor/soverom og kjøkken, samt bad i 2. etasje. I stuen er det en vedovn. Det er og varmekabler i hele annekset, samt en "Rais" peisovn.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 36 000 kWh. Dette inkluderer hovedhuset og annekset, samt omkring 7 000 kWh i året til lading av elbil. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 917,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing. Fakturering skjer kvartalsvis.

Det er ikke installert vannmåler i dag og boligen blir fakturert ut fra antall kvadratmeter. Det har blitt vedtatt av kommunen at alle husstander må ha montert digital vannmåler. Én gode grunn til å montere vannmåler at du får en måling basert på faktisk forbruk: Dette sikrer en mest mulig rettferdig fordeling av kostnadene ved at du betaler for ditt faktiske vannforbruk, og ikke ut fra areal og størrelse på eiendom. Kjøper overtar ansvar og kostnader med å få installert vannmåler.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 416,- pr år. Dette er for "Superdekning".
- Alarm fra Verisure. Det vil være opp til kjøper å eventuelt tegne ny avtale med Verisure hvis ønskelig.
- Selger har i dag avtale med Canal Digital som leverandør av TV. De forteller at det og er andre muligheter i nabolaget.
- Velavgift til Holmen Vel er omkring kr 2 500,- pr år. Dette inkluderer og drift med måking av privat vei.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 2 357 321,-
Som sekundærbolig: kr 9 429 283,-

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

Storebrand
Polisenr: 0035919137

Tomt

Adkomst

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

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Nesbru barnehage
Landøya barnehage
Regnbuen Steinerbarnehage
Vekstbarnehagen

Mellom-Nes barneskole
Steinerskolen i Asker
Landøya ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen (nybygg bolig og garasje) datert 07.08.1986.

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.

Omkring 2000 ble annekset oppført. Det foreligger tegninger som er stemplet av kommunen 18.05.1998. Der fremkommer det at bygningen er byggemeldt som utebod/uthus. Det foreligger godkjent medling fra kommunen vedrørende søknad om oppføringen datert 21.05.1998. Det fremkommer av søknaden at tiltaket ble oppført etter den gamle plan- og bygningslovens §86a. Dette var å regne som et mindre byggetiltak på bebygd eiendom og det var ikke krav om at tiltaket måtte avsluttes med ferdigattest.

Avvik fra byggetegninger:
- Innerste del av stue i 2. etasje er byggemeldt som ateliér lager.
- Loftstue/soverom er byggemeldt som hems.
- Anneks er byggemeldt som utebod/uthus.

For at rommene lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. 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 eier.

Adkomst dels fra offentlig vei og privat stikkvei. Eiendommen ligger i krysset der Fjellstadveien og Arvid Andresens vei møtes. Førstnevnte er privat vei og sistnevnte er kommunal vei. Måking av privat vei gjennomføres via velforeningen. Dette har en årlig avgift på ca kr 2 500,-.

Man må kjøre over gbnr. 28/341 for å komme til eiendommen. Denne eies av Asker kommune. Megler har ikke lyktes med å finne tinglyst veirett over grunnen. Deler av dette arealet som går langs Arvid Andresens vei er en del av den kommunale veien.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Ravnsborg (utpars.vilkår), datert 15.06.1923.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse og bevaring kulturmiljø iht. kommuneplan for Asker 2023-2035.

Videre er området underlagt kommunedelplan for E18 Slependen til Drengsrud datert 08.11.2016. Her er eiendommen og avsatt til nåværende boligbebyggelse.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

Dagboknr 27115, tinglyst 03.10.1984, type heftelse: Erklæring/avtale, vedr. privat felles vann- og spillvannsledning -Asker vann- og kloakkvesen kan når som helst avstenge felles hovedstoppekran for fellesanlegget når det er nødvendig. Forpliktelse til å i felleskap reparere og vedlikeholde felles vann- og kloakkledninger. Fellesskapets eiendommer får rett til å ha liggende ledningsnett over eiendommen, samt adkomstrett for reparasjon og ettersyn.

Dagboknr 300175, tinglyst 18.04.2012, type heftelse: Erklæring/avtale.

Rettighetshaver er Asker Kommune - I forbindelse med at Arvid Andresens vei ble en kommunal vei avga man samtykke til at kommunen gis bruksrett til andel av veigrunnen inklusiv nødvendig areal til grøfter og snølagringsplass.

Erklæring om avståelse av råderett til veigrunn inkl. nødvendig areal til grøfter og snølagringsplass.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

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:
Provisjon: 0,65% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. juni 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Arvid Andresens vei 12

Arvid Andresens vei 12
1394 NESBRU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1986
BRA: 238 m^2
BRA-i: 225 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	17	16	2	0

Supertakst
GNR: 28 BNR: 337
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Arvid Andresens vei 12
1394 Nesbru

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32041

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Trapp: Anneks

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk. Trappen er noe brattere enn anbefalt og bør benyttes med forsiktighet. Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Det er ikke etablert rekkverk i hems.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom/bad/WC

Oppsummering

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Hulltaking mot våtsone er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegg og kjøkkeninnredning).

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Støttemuren ved inngangspartiet er bygget opp av Leca eller tilsvarende konstruksjonsblokker. Det ble registrert sprekkdannelser i fuger og flassende murpuss. Tiltak bør vurderes slik at sprekkene ikke øker i størrelse. Ingen avvik ble registrert på de øvrige støttemurene i hagen.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd i støttemuren ved inngangspartiet.
Eieren opplyser at sprekken i muren i nedgangen til inngangsdøren har vært der siden de flyttet inn, og at den ikke har endret seg noe på disse årene.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden til den sydvendte balkongen er målt til .84 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men også under krav på oppføringstidspunktet som var på 90 cm. Enkelte bord i terrassen med råte.

Anbefalte tiltak

Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket til den sydvendte balkongen heves til dagens krav på 100 cm. Terrassebord med råte bør skiftes ut.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i samtlige takvinduer. Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ved avflassing av maling på innvendig side kommer ofte årsaken fra at det dannes kondens på vindu. Dette pga for høy luftfuktighet inne og manglende luftutskifting i rommet. Når den varme og fuktige inneluften avkjøles mot de kaldere vinduene, dannes det vanndråper som setter seg på ruten og renner ned på karmen.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Overflatebehandlinger må påregnes o listen til balkongdør fra soverom1 må limes tilbake på plass.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tetthetен i tiden som kommer er usikker. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men det anbefales at man følger med, i tillegg til utvendige inspeksjoner, på kaldloft og kontrollere undertak for eventuelle lekkasjer. Mose bør fjernes.

Ildsted/Skorstein: Anneks

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken: Anneks

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2011 med malte profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Det er montert avløpspumpe i underskap vask. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det må monteres aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekesonen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til .ca. 88 cm. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Trapp: Loftstrapp

Oppsummering

Trappen er noe brattere enn anbefalt og bør benyttes med forsiktighet.
Rekkverket måles til ca. 88 cm.
Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Høyden mellom trapp og stolpe er på 1,67 cm, noe som er mindre enn minimums krav til cm.

Anbefalte tiltak

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

Trapp: Utvendige trapper

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom trappetrinn og rekkverksspiler, på over 10 cm.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av Innvendige avløpsrør er fra byggeår har nådd en høy alder (over 25 år) og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør i huset er kobberrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Elektrisk: Anneks

Oppsummering

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Deksel til dimmer mangler.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Kursfortegnelse må skrives og må plasseres i, eller ved sikringsskapet. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes og det må monteres deksel til dimmer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike
varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

Anbefalte tiltak

Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.5.2025	**6.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kaja Kierulf**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Lasse Daniel Efskind**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen, samt manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan."
Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Arvid Andresens vei 12, 1394 Nesbru**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**28**	Bruksnr:	**337**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1986**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Arkitekttegnet enebolig oppført i 1986. Boligen er fast fundamenter. Grunnmur i leca- støpt gulv i 1. etg. Bindingsverk med ytterpanel + noe pusset leca. Vinduer og ytterdør med isolerglass. Yttertak er saltak av tre, tekket med betongstein.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011	Renovering av baderom i 2 etg. Arbeidet ble utført av Mæland og Birkeland AS og Oddvar Thoen AS.	Ja
2015	Legging av brostein og kantmur. Arbeidet ble utført av Robert Obrebski Aker	Ja

Eiendomsservice AS

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	238	225	13	0	50
Anneks	34	25	9	0	0
Totalt m²	**272**	**250**	**22**	**0**	**50**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	115	102	13	0	32
2. etasje	105	105	0	0	18
Loft	18	18	0	0	0
Totalt m²	**238**	**225**	**13**	**0**	**50**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	55	18	37
Totalt m²	**55**	**18**	**37**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	102	98	4	Entre, gang/hall, wc, vaskerom/WC/bad, kontor/soverom, stue, spisestue og kjøkken.	Bod.
2. etasje	105	100	5	Gang, 3 soverom, bad og stue.	Bod og kott.
Loft	18	13	5	Loftstue/soverom og gang/hall.	Kaldloft/bod.
Totalt m²	**225**	**211**	**14**		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	25	9	0	0
Totalt m²	**34**	**25**	**9**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25		Annekset ble bygd i 2000. Består av et rom med kjøkken og stue, samt trapp til hems. Anneks er med flislagt gulv og varmekabler.
Totalt m²	**25**	**0**	**25**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det etablert en utebod på ca. 2,4 m2, en isolert smørebod på ca. 10,4 m2, en dukkestue på ca. 4 m2 (ikke målbart areal pga takhøyde er lavere enn 1,9m), og et anneks på ca. 25,2 m2. Utebod ved anneks på ca. 9 m2. Bod/kaldloft som brukes til lagring på totalt ca. 8 m2 (skråtak på loft, gulvareal i kaldloft/bod er på ca. 25 m2, regnes ikke som BRA pga takhøyde. Carport på ca. 24 m2 for en bil, med hems over som brukes til lagring. Carport er oppført i lecablokker, det er innlagt strøm, er utvendig kledd med murpuss og tretak som er tekket med takstein. El-billader er montert. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Eiet tomt på ca. 717 m2. Tomten er flat og pent opparbeidet med plen og busker - gruset adkomst.
Boligen har loftsetasje med en del skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Støttemur



Støttemur av steinblokker i hagen.

Beskrivelse	
Det er flere støttemur. De er oppført i granittblokker eller murpusset leca.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-2**

Støttemuren ved inngangspartiet er bygget opp av Leca eller tilsvarende konstruksjonsblokker. Det ble registrert sprekkdannelser i fuger og flassende murpuss. Tiltak bør vurderes slik at sprekkene ikke øker i størrelse. Ingen avvik ble registrert på de øvrige støttemurene i hagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd i støttemuren ved inngangspartiet.
Eieren opplyser at sprekken i muren i nedgangen til inngangsdøren har vært der siden de flyttet inn, og at den ikke har endret seg noe på disse årene.



Støttemur ved inngangspartiet.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong

Det er etablert terrasse, og to balkonger. Sydvendt overdekket terrasse med tilgang stue, er på ca. m2. Sydvendt balkong i 2 etg med utgang fra stue og soverom 3, og en nordvendt balkong med tilgang fra soverom2. Samtlige terrasse og balkonggulv er med impregnert trevirke. Rekkverk i balkongene er malt treverk. Det er installert markise i den sydvendte balkongen, utelys på samtlige uteplasser og varmelampe i terrassen. Det er tilgang til terreng fra samtlige terrasser og balkonger i boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassene er blitt jevnlig overflatebehandlet.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Rekkverkshøyden til den sydvendte balkongen er målt til .84 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men også under krav på oppføringstidspunktet som var på 90 cm. Enkelte bord i terrassen med råte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket til den sydvendte balkongen heves til dagens krav på 100 cm. Terrassebord med råte bør skiftes ut.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør i tre med sikkerhetslås. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduene og dører er fra byggeår, glass er datostemplet 1984.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass i samtlige takvinduer. Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ved avflassing av maling på innvendig side kommer ofte årsaken fra at det dannes kondens på vindu. Dette pga for høy luftfuktighet inne og manglende luftutskifting i rommet. Når den varme og fuktige inneluften avkjøles mot de kaldere vinduene, dannes det vanndråper som setter seg på ruten og renner ned på karmen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger må påregnes o listen til balkongdør fra soverom1 må limes tilbake på plass.

6.6 Vinduer og dører: Anneks

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøre oppmerksom på at Takvinduene i askeser ikke kunne inspiseres pga av at det var trukket for sjalusier.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er jevnlig blitt overflatebehandlet, sist i 2021.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-1
Det er ikke mulig å kontrollere musetetting eller lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga kort avstand til bakken	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet ergerlige innredet med et innredet rom/soverom og delvis kaldloft som brukes til oppbevaring.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

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

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men det anbefales at man følger med, i tillegg til utvendige inspeksjoner, på kaldloft og kontrollere undertak for eventuelle lekkasjer. Mose bør fjernes.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

Denver etablert snøfanger i deler av boligen over inngangspartier, dette anbefales av sikkerhetsmessige grunner å utvide til å gjelde hele taket.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Gulv in1 etg er støpt, etasjeskillere er trebjelkelag.

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

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

6.14 Ildsted/Skorstein



Vedovn plassert mellom stue og spisestue.

Type pipe	Element
Elementproduksjon med dobbelt løp.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn i stuen.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.15 Ildsted/Skorstein: Anneks



Det er installert en "Rais" peisovn i annekset.

Type pipe	Stål
Pipeløp i stål, det er installert en "Rais" peisovn.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-2**
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ubrennbar plate på gulv foran peisovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

HtH kjøkkeninnredning fra 2006 med kirsebærfronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap. Glassplate over vaskesone. Benkeplaten i kokesonen er i granitt, resten er i laminat med stålkant. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

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

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

6.17 Kjøkken: Anneks

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Kjøkkeninnredning fra 2011 med malte profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Det er montert avløpspumpe i underskap vask. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det må monteres aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha komfyrvakt over stekesonen og lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder, samt komfyrvakt ved kokesonen. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest datert 07.08.1986.
Det foreligger også godkjent melding fra kommune vedrørende søknad om utebod/uthus (anneks) datert 21.05.1998. Dette dokumentet er ikke å regne som en midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Er utebod/uthus (anneks) i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

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

6.20 Trapp



Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen, lakkert furutrapp. Rekkverk i glass med håndløper i tre.

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

Rekkverket måles til .ca. 88 cm. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.21 Trapp: Loftstrapp



Loftstrapp er en åpen tretrapp.

Beskrivelse
Innvendig trapp til loft er en åpen tretrapp fra byggeår.

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

Trappen er noe brattere enn anbefalt og bør benyttes med forsiktighet.
Rekkverket måles til ca. 88 cm.
Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Høyden mellom trapp og stolpe er på 1,67 cm, noe som er mindre enn minimums krav til cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.22 Trapp: Anneks



Innvendig trapp i anneks er en malt, åpen tretrapp.

Beskrivelse
Innvendig trapp til hems er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler rekkverk. Trappen er noe brattere enn anbefalt og bør benyttes med forsiktighet. Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Det er ikke etablert rekkverk i hems.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.23 Trapp: Utvendige trapper



Utvendige trapper er med malt treverk.

Beskrivelse
Flere utvendige trapper i tre.

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

Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom trappetrinn og rekkverksspiler, på over 10 cm.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.24 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2006 og baderom i 2. etg i 2011.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av Innvendige avløpsrør er fra byggeår har nådd en høy alder (over 25 år) og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.25 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er delvis skiftet til rørirør system i forbindelse med oppgradering av baderom i 2. etg i 2011.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Kursfortegnelse vannfordeling.



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i bod.



Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør i huset er kobberrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.26 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det har vært gjennomfør en del elektrisk arbeid etter at eieren overtok boligen, sist gang ved montering av el-billader. Arbeidet ble i følge eier utført av Elektriker Knut Karlsen, 3530 Røyse.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.27 Elektrisk: Anneks

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

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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Deksel til dimmer mangler.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kursfortegnelse må skrives og må plasseres i, eller ved sikringsskapet. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes og det må monteres deksel til dimmer.

6.28 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
198 lt	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike
varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling.

6.29 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk fra våtrommene og på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er sentralavtrekk fra våtrommene og mekanisk avtrekk fra kjøkkenet (luften føres i et av pipeløpene og ut av boligen). Avtrekksvifte er plassert i kaldloft og bryteren plasssert på vaskerom. Eldre ventilasjonsanlegg som ikke har vært i bruk på flere år. Ellers naturlig ventilering av boligen.

6.30 Våtrom: Bad



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble ifølge eier totalrenovert i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



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

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med servant, veggskap, to spel med innebygd berøringslys, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass og dusjhode i steinvask. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det store speilet er skadet på nederste hjørnet, noe som betegnes som en kosmetisk skade som ikke påvirker funskjon til inventar.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.

6.31 Våtrom: Vaskerom/bad/WC



Fuktmåling i overflate på vaskerom viser normale fuktverdier.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Hulltaking mot våtsone er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegg og kjøkkeninnredning).

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.32 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

1. etasje



2. etasje



Loft



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kierulf, Kaja	9578-5999-4-1118985	2025-05-25 21:10:25
Efskind, Lasse Daniel	9578-5999-4-1164513	2025-05-25 21:14:30

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
25. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0132/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arvid Andresens vei 12, 1394 NESBRU

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Lasse Daniel Efskind, Kaja Kierulf

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2007

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: 0035919137
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer firmaet Mæland og Birkeland AS Oddvar Thoen AS Renovering av bad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oddvar Thoen AS Renovering av bad i 2011

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

Eventuell kommentar: Arbeodet er utført profesjonelt og har vært probelmfritt

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Mindre oppgradering av sikringsskap og innstallering av el-bil ladefunksjon

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

Når ble kontrollen utført? Husker ikke

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Knut Karlsen, 3530 Røyse

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

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

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

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robert Obrebski Aker eiendomsservice AS Legging av brostein og kantmur 2015

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? Verdi- og lånetakst ved kjøp i 2007 av Tømrermester Truls Stokker

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: 33-0132/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Efskind, Lasse Daniel	**2025-05-25**	**Kierulf, Kaja**	**2025-05-25**

Identifikasjon

bankID Efskind, Lasse Daniel

Identifikasjon

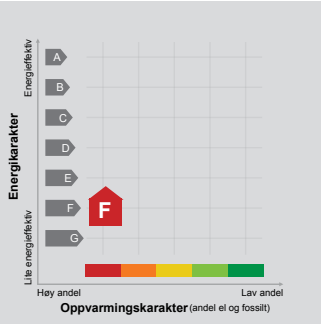
bankID Kierulf, Kaja

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Arvid Andresens vei 12
Postnummer	1394
Sted	NESBRU
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	337
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149944834
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132812
Dato	10.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	225
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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.

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Arvid Andresens vei 14 1360 Nesbru			28/337	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolig+garasje	6/9-84	21/9-84	2308/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jørn Walthinsen		Arvid Andresens vei 14 Nesbru		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. Ivar Blomfeldt		Heggedalsmarka 28 1380 Heggedal		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Thor Sigurd Paulsen		Arvid Andresens vei 20 Nesbru		

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.

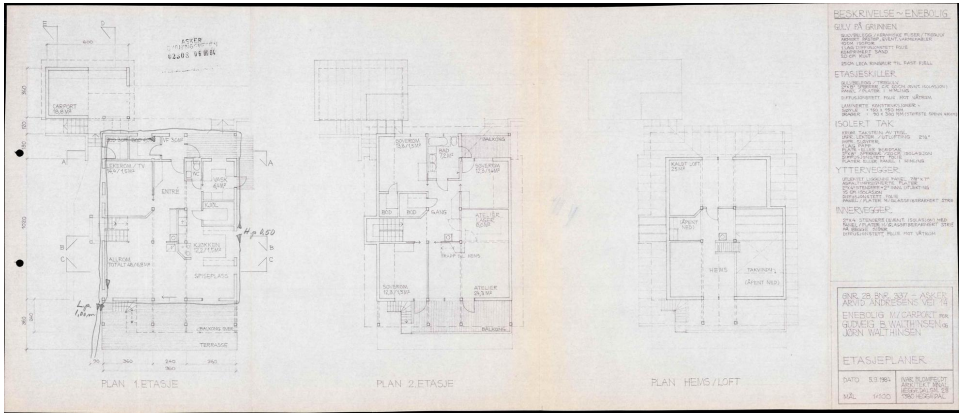
Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel	
Asker byningsvesen 7.august 1986		
Harald Aas	Jon Erik Iversen	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggetilsynsmyndighet ☐

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



Asker kommune
Teknisk

Gudveig Berger Walthinsen og Jørn W. Walthinsen
Arvid Andresens vei 12

1360 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	TEBYMBA S98/02753	L42 &18-BY28/337 L019237/98	21.05.98

GNR. 28, BNR. 337 GODKJENT MELDING - NYBYGG UTEBOD/UTHUS
ARVID ANDRESENSV 12
TILTAKSHAVER: GUDVEIG B. OG JØRN W. WALTHINSEN

Byggemelding datert innkommet 18.05.98.
Bygnings- og reguleringssjefen har ingen merknader til at byggearbeid settes igang, etter at vilkår nedenfor er oppfylt.

Hvis byggestart skjer før fristen for nabovarsel er utløpt, må naboer skriftlig ha gitt uttrykk for at de ikke har noen merknader. Det presiseres her at kvittering på mottatt nabovarsel ikke automatisk betyr at naboen har fraskrevet seg retten til å komme med merknader innen 2-ukers fristen.

Innløper nabomerknader, må byggesaken behandles som vanlig byggesak.

For øvrig på følgende vilkår:

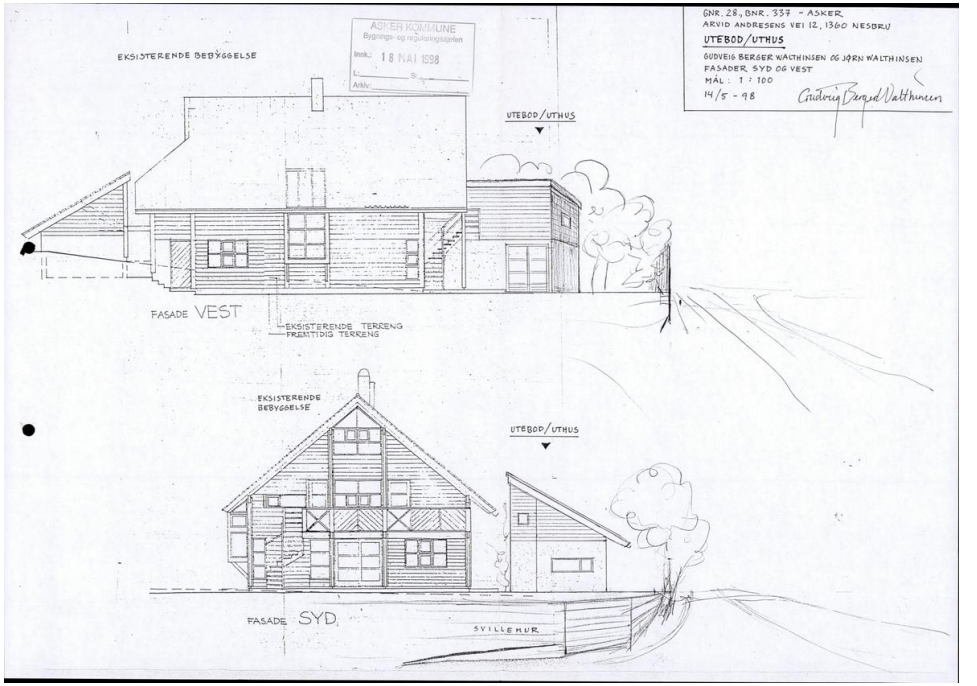
- Gebyr må være betalt senest 6 uker fra dags dato
- Oppmålingsvesenet kontaktes for plassering, boden plasseres ca. 5,0 m fra midt vei (min. 1,0 m fra grensen mot veien.)
- Eventuelle installasjoner i bakken må være avklart
- Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hilsen

Sverre Woll
Overingeniør

Morten Bastrup
Overingeniør

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1371 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 88
Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202
Org.nr. 944 382 038 mva.



Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 28/337
Adresse: Arvid Andresens vei 12
Dato: 22.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

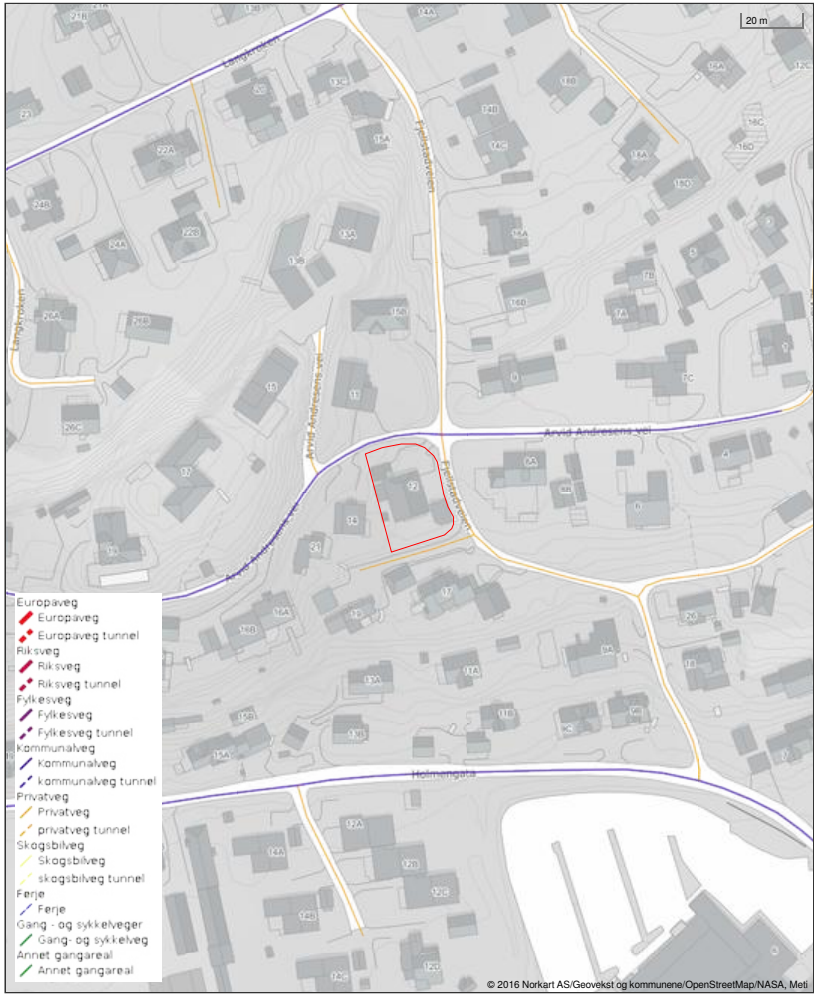
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 22.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 28/337//



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.

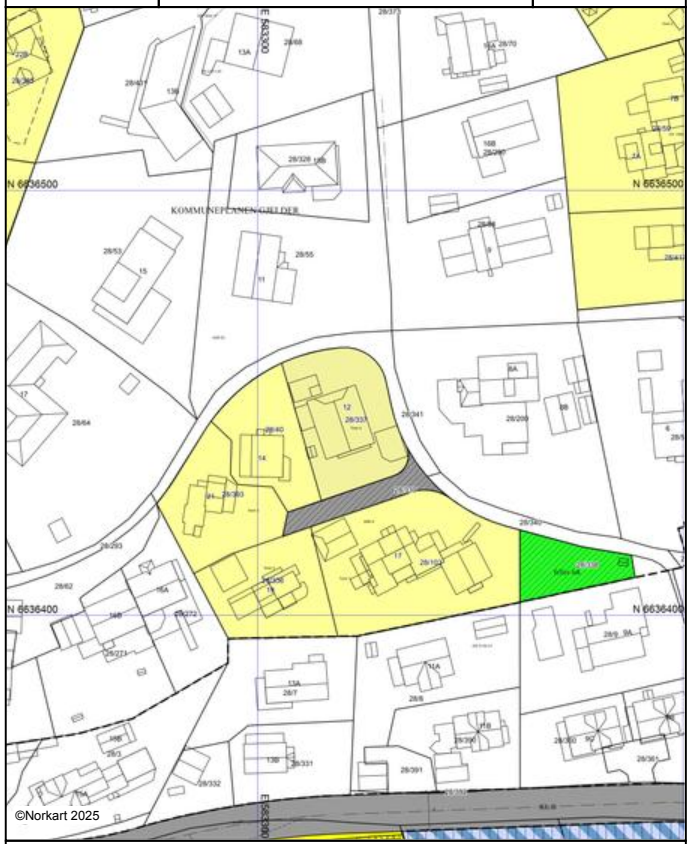
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/337
Adresse: Arvid Andresens vei 12
Dato: 22.05.2025
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
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

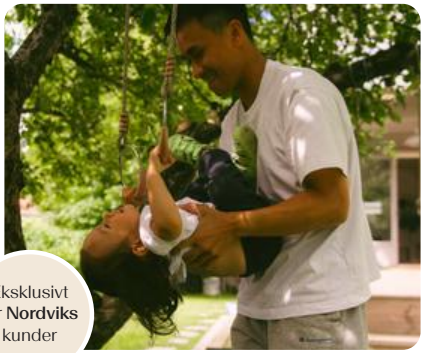
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **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: 33-0132/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arvid Andresens vei 12 1394 NESBRU

Betegnelse: Gnr 28, bnr 337 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