



PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ØSTRE VEI 33

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Østre vei 33, 1397 NESØYA

 ASKER kommune

gnr. 40, bnr. 436

Sum areal alle bygg: BRA: 485 m² BRA-i: 481 m²



Befaringsdato: 11.06.2026

Rapportdato: 16.06.2026

Oppdragsnr.: 15443-2059

Eiendomsverdi ref nr: OT2285

Foretak: Asker Takstforum AS

Takstingeniør: Truls Stokker



Medlem av



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

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.

Vi innehar lang bransjeerfaring.

Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.

Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig



Truls Stokker

Uavhengig Takstingeniør

truls@atfas.no

901 49 880



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i perioden 2018 - 2025.
Brukstillatelse fra 2020. Ferdigattest fra 2025.
Boligen anses være solid. Den er pent brukt og godt vedlikeholdt.
Mindre avvik registrert, men er generelt godt inntrykk.

Undersøkelsen har ikke kunnet gjennomføres i samsvar med forskrift til avhendingsloven for enkelte bygningsdeler på grunn av manglende tilgjengelighet.
For disse delene foreligger det derfor vesentlig begrenset undersøkelsesgrunnlag, og skjulte feil, skader eller avvik kan ikke utelukkes. Tilstanden er derfor beheftet med usikkerhet.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertekking med bunntekking.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Takrenner, nedløp og beslag i stål
Besiktiget fra bakken og med drone.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.
Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel og pusset overflate.
Yttervegger er ikke tilstrekkelig tilgjengelige for undersøkelse i henhold til forskrift til avhendingsloven på grunn av høyde over terreng.
Det er heller ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjon eller overflater.
Dette medfører risiko for at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket, og gir usikkerhet knyttet til ytterveggenes tilstand.
Saltakkonstruksjon i tre. Dels flatt tak.
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone.
Boligen har vinduer i tre og aluminium med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Ytterdører i tre og aluminium med isolerglass
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Utvendige trapper i betong og naturstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ved hovedsoverom
Våtrom fra 2021.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved

oppføring.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

Bad 1 etg

Våtrom fra 2025.

Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant og veggmontert toalett.
Det er også klargjort for badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

Bad/vaskerom

Våtrom fra 2022.

Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har 2 servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

Vaskerom

Våtrom fra byggeår.

Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 26 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin samt stålkum.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i åpen vegg ved/i Bod.

Bad sekundærbolig

Våtrom fra byggeår.

Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.

Veggene har fliser.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 21 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

Beskrivelse av eiendommen

foretatt ved/i Bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sekundærbolig:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.

Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.

Komfyrvakt er montert.

Det er kjøkkenventilator med filter.

U etg:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.

Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.

Det er kjøkkenventilator med filter.

1 etg:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvaskbenk med kum.

Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.

Komfyrvakt er montert.

Det er kjøkkenventilator med filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med vannbåren gulvvarme basert på bergvarmepumpe.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.

Vanntrykk er funksjonstestet og funnet OK.

Det er avløpsrør av plast.

Avløp er funksjonstestet og funnet OK.

Boligen har balansert ventilasjon i begge boenheter.

Stålkum i teknisk rom ved garasje.

Det er montert bergvarmepumpe.

Varmtvann fra sentralfyr.

Boligen har vannbåren gulvvarme.

3 faset inntak. Anlegg med automatsikringer.

Sikringsskap plassert i teknisk rom, sekundærbolig og i utebod.

Det er 2 strøm abonnement.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2020.

Grunnmursplast var ikke synlig.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Eiendommen har skrånende tomt rundt huset.

Deler av terrenget rundt huset er dekket av uteplass. Terrenget er derfor ikke fullt ut mulig å kontrollere.

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

[Gå til side](#)

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og

sikkerhet.

Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkerhetsrisiko.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

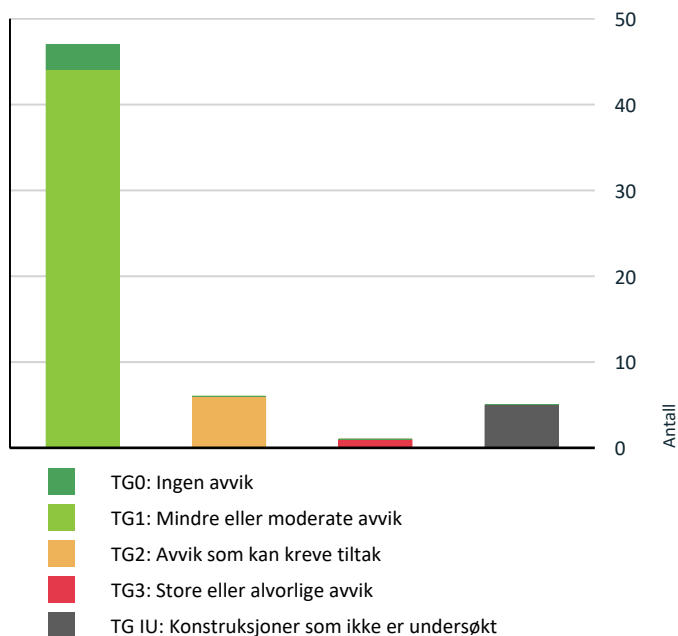
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort noe endringer på planløsning - bl.a. innredet hybel i u etg.

Utebod er ikke på tegning, em anses ikke søknadspliktig.

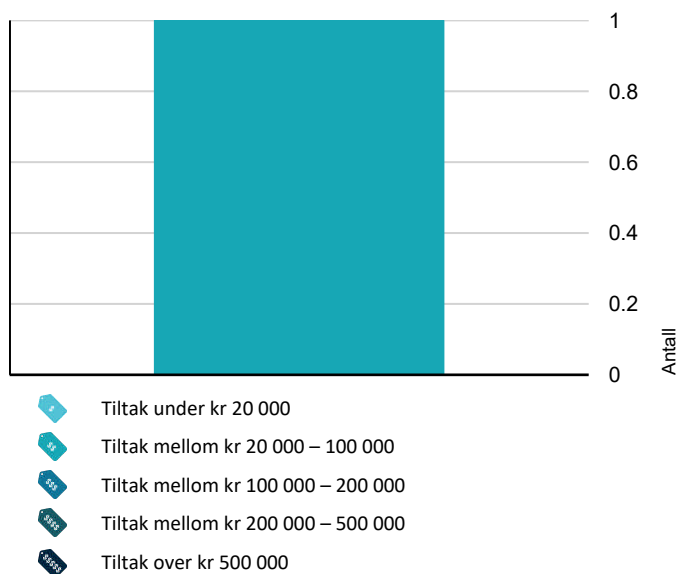
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking - utebod [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad ved hovedsoverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad ved hovedsoverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje - sekundærbolig > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Ferdigstilt i 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertekking med bunntekking.

Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.

Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.

Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.



Taktekking - utebod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekking med membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist lekkasje i tekking mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er fuktutslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål

Besiktiget fra bakken og med drone.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.

Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.

Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel og pusset overflate.

Yttervegger er ikke tilstrekkelig tilgjengelige for undersøkelse i henhold til forskrift til avhendingsloven på grunn av høyde over terreng.

Det er heller ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjon eller overflater.

Dette medfører risiko for at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket, og gir usikkerhet knyttet til ytterveggens tilstand.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre. Dels flatt tak.

Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre og aluminium med isolerglass.

Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre og aluminium med isolerglass

Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Terrasse u etg

Beskrivelse

Terrasse i betong. Rekkverk i tre.

Terrasse 1 etg

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon.

Takterrasse

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon. Rekkverk i glass.

Tettesjikt ikke mulig å kontrollere.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong og naturstein.

INNENDIG

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2021.

Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lokalt fall til sluk, men fall tilfredsstillende ikke forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens er at bruksvann ikke ledes tilstrekkelig raskt til sluk.

1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2025.

Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.



1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lokalt fall til sluk, men fall tilfredsstiller ikke forskrift.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens er at bruksvann ikke ledes tilstrekkelig raskt til sluk.

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og veggmontert toalett.
Det er også klargjort for badekar.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2022.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5 mm fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er lokalt fall til sluk, men fall tilfredsstillende ikke forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bruksvann ikke ledes tilstrekkelig raskt til sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG I Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har 2 servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår.

Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 21 mm fra gulv ved dør.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår.

Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 26 mm fra gulv ved dør.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin samt stålkum.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i åpen vegg ved/i Bod.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av manglende lekkasjestopper er at eventuell lekkasje vil gi større skade.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med filter. Løsningen ansees være tilfredstillende og iht dagens byggeforskrift. Dette på tross av at NS3600 generelt angir TG2 for løsning med kullfilterventilator.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert lekkasjestopper

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av manglende lekkasjestopper er at eventuell lekkasje vil gi større skade.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med filter. Løsningen ansees være tilfredstillende og iht dagens byggeforskrift. Dette på tross av at NS3600 generelt angir TG2 for løsning med kullfilterventilator.

UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.

Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.

Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av manglende lekkasjestopper er at eventuell lekkasje vil gi større skade.



UNDERETASJE - SEKUNDÆRBOLIG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med filter. Løsningen ansees være tilfredstillende og iht dagens byggeforskrift. Dette på tross av at NS3600 generelt angir TG2 for løsning med kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Vanntrykk er funksjonstestet og funnet OK.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av stål.
Avløp er funksjonstestet og funnet OK.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon i begge boenheter.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Stålkum i teknisk rom ved garasje.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert bergvarmepumpe.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra sentralfyr.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

3 faset inntak. Anlegg med automatsikringer.

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert i teknisk rom, sekundærbolig og i utebod.
Det er 2 strømabonnement.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2020

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På generelt grunnlag anbefales utvidet kontroll av el-anlegget

Generell kommentar

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.

Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG I Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2020.
Grunnmursplast var ikke synlig.

TG I Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG I Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

TG IJ Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende tomt rundt huset.

Tilstandsrapport

Deler av terrenget rundt huset er dekket av uteplass. Terrenget er derfor ikke fullt ut mulig å kontrollere.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkerhetsrisiko.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er for stor åpning mellom trapp og vegg/vindu i 1 etg.

Manglende rekkverk gjelder nedre del av trapp i u etg. Samt hemstrapper.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens av eventuelle forhøyede radonverdier innebærer helserisiko ved langvarig opphold i boligen,

Avvik vedr. krav til rekkverk/åpning ved trapp iht dagens krav anses være sikkerhetsrisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

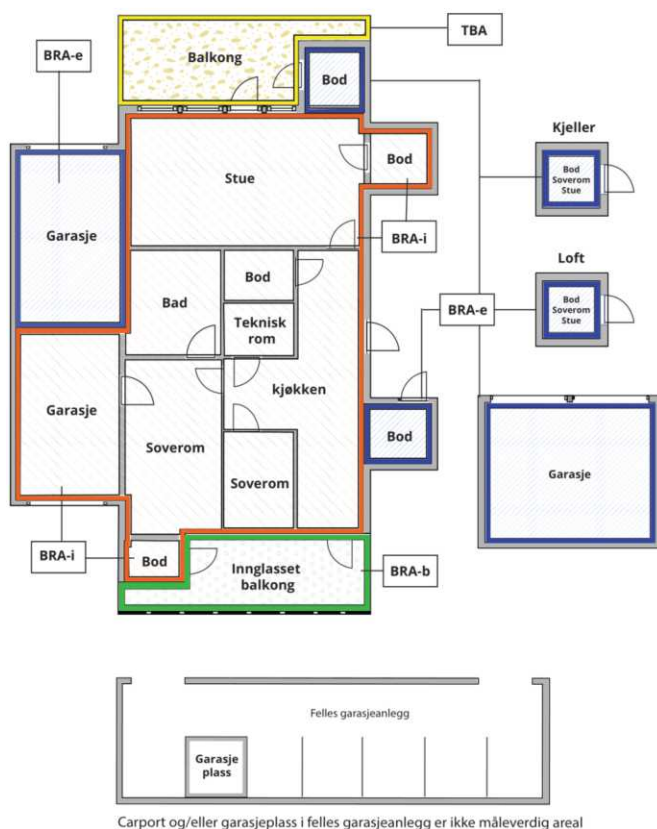
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innnglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	16			16	34	9	25
1 Etasje	168			168	83		168
Underetasje	71			71	80		71
Underetasje - sekundærbolig	80			80			80
Underetasje - garasje	146	4		150			150
SUM	481	4			197	9	494
SUM BRA	485						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innnglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, 3 hemser		
1 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad ved hovedsoverom, bad, kjøkken, stue, trapperom, gang/garderobe		
Underetasje	Entré/hall, sluse, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, gang, soverom		
Underetasje - sekundærbolig	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, 2 boder, vaskerom		
Underetasje - garasje	Garasje, teknisk rom, bod	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noe endringer på planløsning - bl.a. innredet hybel i u etg.
Utebod er ikke på tegning, em anses ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Boligen har vært under ferdigstillelse siste 5 år.

☒ Ja

☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Tommy Karlsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	40	436		0	1255.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østre vei 33

Hjemmelshaver

Karlsson Tommy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Asker kommunes kartverk - flom og skredkart			Gjennomgått		Nei
Radonkart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

• Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger

fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7250054
Adresse	Østre vei 33		
Postnr.	1397	Sted	NESØYA
Selgers navn	Tommy Karlsson		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det er endret på utforming bad/sov hoved etg. Det er endret på bad/vask kjeller som er sammenslått. Det er lagt inn kjøkken i kjeller for hybel

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er en leilighet i bygget. I tillegg har det i hovedenheten vært utleid til hybelboer.

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Leiligheten er godkjent. Hybel rommen er oppholdsrom.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

for boligen foreligger ferdigattest. Endringene er ikke omsøkt

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

12.06.2026

Signert av

Tommy Karlsson

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

,

Dato for energimerking

16.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-312233

Byggningskategori

Småhus

Byggningsnummer

23110318

Gårdsnummer

40

Bruksnummer

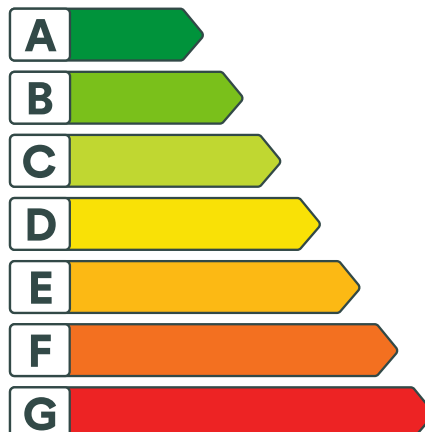
436

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2020

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

485,0 m²

Oppvarmet bruksareal

360,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

79,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

84,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år

30 304 kWh



,



Detaljering

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



,



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Monter 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 3: 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 4: 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 5: 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. Kjøøl - 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Dr. Ing. T. Karlsson AS
Østre vei 33
1397 NESØYA

Deres ref.
Tommy Karlsson

Vår ref.
2020/973-23

Arkivnr.
40/436//

Dato
08.05.2025

Delegasjonssak 896/25

40/436 Østrevei 33 - Ferdigattest - nybygg enebolig med sekundærenhet

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.04.2025.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger, mottatt 30.04.2025.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Unni Muland Rasmussen
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Dr. Ing. T. Karlsson AS

Kopi til
Tommy Karlsson



Asker kommune

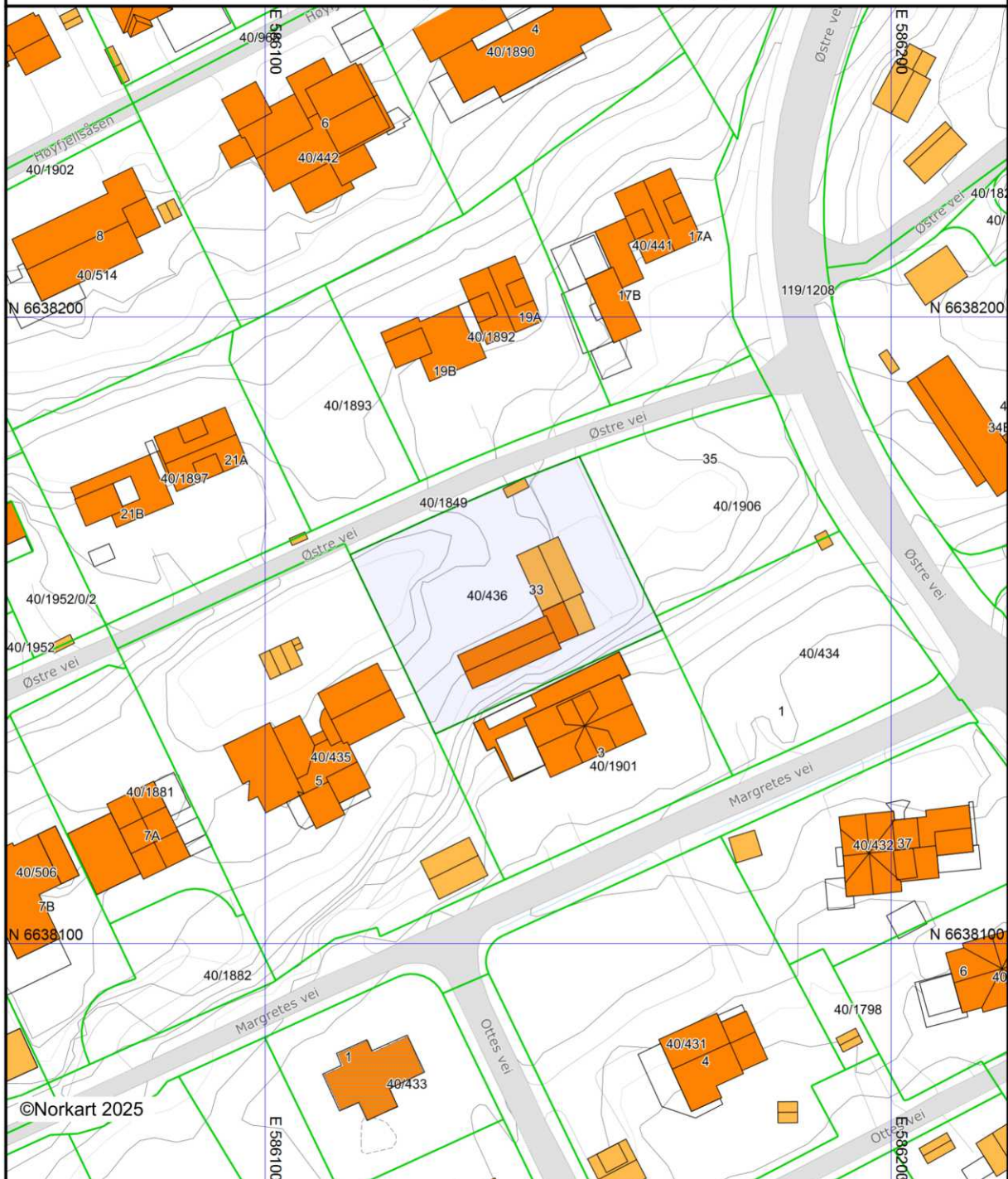
Grunnkart

Eiendom: 40/436
Adresse: Østre vei 33
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/436//



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.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	436	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østre vei 33, 1397 NESØYA								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	1 256 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	1 256 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022090C
Navn	Østre vei, Storengveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	18.01.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/192/90C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 256 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 18.01.2005 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27.01.2005.

For rådmannen

Tor Arne Midtbø.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
ØSTRE VEI – STORENGVEIEN, GNR. 40 BNR. 104 M.FL.
PLAN DATERT 01.09.00 SIST REVIDERT 01.12.04**

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for tiltetting med frittliggende boliger i samsvar med føringer gitt i kommunedelplanen for Nesøya,

å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og

å legge rammer for utvikling i strandsonen og tilliggende sjøområder.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- | | | | |
|----------------|---|---|------------|
| Byggeområder | - | frittliggende boliger | |
| Trafikkområder | - | offentlige veier | - kjørevei |
| | | | - gangvei |
| | | | - fortau |
| | | | - sti |
| Friområder | - | friområder | |
| Spesialområde | - | kommunalteknisk anlegg | |
| | - | naturvern | - på land |
| | | | - i sjøen |
| | - | bevaring | |
| | - | lek/friluft | |
| | - | ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv og tilflott til tilliggende eiendommer | |
| Fellesområder | - | felles atkomst | |
| | - | felles leke-/oppholdsareal | |

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3 Områder for frittliggende boliger

- 3.1 Områdene kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt en integrert sekundærleilighet på maks. 80 m² bruksareal, BRA.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 16% av tomtens nettoareal, dog inntil maks. 340m².
I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m² pr. plass.
Adskilte strandparseller medregnes ikke i nettotomt.
For parsell 4, 25, 33, 58, og 62 er maks. tillatt bebygd areal 240 m²
- 3.2 På tomter over 1500 m² kan sekundærleiligheten tillates oppført som frittliggende sidebygning med et areal på inntil 80 m² BRA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Sidebygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.
- 3.3 Bygningsrådet kan godkjenne deling i maks. 2 tomter av parsellene 45, 76, 78, 98 og 165 når det foreligger rammetillatelse for detaljprosjekt som ivaretar hensynet til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse. Før deling skal det foreligge brukstillatelse for prosjektet.
- 3.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
- For de bratte parsellene 4, 5, 58, 63, 65 og 114, kan bygningsrådet vurdere noe større byggehøyde under forutsetning av at bebyggelsen er tilpasset terreng og nabobebyggelse.
- For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 3.5 Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader.
Det skal redegjøres for valg av takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse.
- 1 ark, oppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 3.6 Strandsonen i byggeområdene er særskilt avmerket på plankartet. Eksisterende bygg og anlegg i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.
- 3.7 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

§ 4 Offentlige veier

- 4.1 Regulerte veiskråninger skal beplantes som del av veianlegget. Plan for beplantning skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.
- 4.2 Forstøtningsmurer skal inngå som del av veianlegget. De skal utføres eller kles med stedsegen naturstein.

§ 5 Friområde

- 5.1 Område F1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulert formål.

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

§ 6 Spesialområder, naturvern

- 6.1 I områdene SN1 – SN2 er anlegg i sjøen ikke tillatt.
- 6.2 I områdene SN4 og SN6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 6.3 Innenfor SN4 tillates ikke anlegg av båtfester. Området skal opprettholdes som våtmark.

§ 7 Spesialområder, bevaring

- 7.1 Innen området skal restene av teglovnen bevares uberørt og inngå som en del av hageanlegget. Tiltak som er melde-/søknadspliktig etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.
- 7.2 Tiltak som kan komme i konflikt med eller på annen måte berøre teglovnen, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

§ 8 Spesialområde, lek/friluft

- 8.1 Område SL skal nyttes til lek og friluftsområde.
- 8.2 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

- 8.3 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for bruk av området etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 9 Spesialområde, ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

- 9.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på felles arealene FP2 – FP8 og FV1 – FV5.
Bøyer tillates ikke anbragt i områdene.
- 9.2 Til strandtomter innenfor boligområder samt felles områder FP2 – FP8 skal areal på fast brygge ikke overstige henholdsvis 10 m² (for strandtomter) og 15 m² (for felles områder). Der hvor det er langgrunt kan det i tillegg til den faste bryggen monteres en flytebrygge ut til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelsvannstand. Flytebryggen skal ha en bredde på maks. 2 m. Avstand fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal dog ikke overstige 15 m.

Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.

- 9.3 Ved felles arealene FV1 – FV5 skal brygger og båter ligge innenfor de avgrensninger som er særskilt angitt på plankartet. Kommersiell utleie av båtplasser tillates ikke.

I tillegg kan bygningsrådet godkjenne en fast eller flytende badebrygge til hvert område.

- 9.4 Brygger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10 Felles atkomst

- 10.1 Områdene skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.
- 10.2 Atkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling.
- 10.3 Atkomstene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 11 Felles leke-/oppholdsareal

- 11.1 Områdene FL1 – FL3 og FP2 – FP8 skal benyttes til felles leke- og oppholdsareal for tilhørende parseller som særskilt angitt på plankartet.
Områdene FV1 – FV5 skal benyttes til felles frilftsaktiviteter og opphold for Østre Nesøya vel og tilhørende hjemmelshavere som særskilt angitt på plankartet. Områdene skal være åpne for alle og tillates ikke privatisert med skilt eller stengsler.
- 11.2 På område FV4 skal det være 1 garasje plass og rett til gangatkomst til gbnr. 40/12, Kreyerskjær, som særskilt avmerket på plankartet.
- 11.3 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulert formål.

På områdene FV1 og FV2 kan bygningsrådet godkjenne sjøboder som særskilt anvist på plankartet. Bodene skal ha saltak med 30 grader vinkel. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m regnet fra eksisterende terreng. Utvendige farger skal være avdempede.

- 11.4 Før felles brygger kan godkjennes ved FV1 – FV5 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet, som innbefatter tilhørende områder i sjøen og som viser avsatt plass til opphold og bading.
- 11.5 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.
- 11.4 Områdene skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling eller samtidig med igangsettingstillatelse for nye bolighus.

§ 12 Fellesbestemmelser

- 12.1 I planområdet tillates ikke deling eller bygging før hovedvannledninger mellom krysset Halsåsen/Broveien og Otto Blehrs vei er forsterket etter planer godkjent av kommunen.
- 12.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger eller barnehagen skal Otto Blehrs vei og Østre vei med gang- og sykkelvei/fortau fra Vestre vei og frem til avkjørsel til aktuell parsell være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.
- 12.3 I strandsonen og områder skravert ”terreng og vegetasjon bevares,” særskilt avmerket på plankartet, skal naturlig terreng og vegetasjon bevares. Formålet er å bevare den stedstypiske vegetasjon, særlig edelløvskog samt kalkfuru trær som grønn skjerm langs kysten.
Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering tillates ikke.

I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningmessig konstruksjoner, forstøtningsmurer eller gjerder.
- 12.4 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart. Modne furu og edelløvtrær skal være innmålt før forhåndskonferanse og /eller prosjektering igangsettes og det skal legges vekt på bevaring.
I anleggsperioden skal bevaringsverdig vegetasjon beskyttes mot skader.
- 12.5 Utvendige materialer skal ha matt overflate og det anbefales diskret fargesetting.
- 12.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

- 12.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisikt sonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Rådmannen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 10.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	436	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østre vei 33, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	16 821,74 kr
Renovasjon	9 685,01 kr
Vann	15 863,70 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 11.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	40	Bnr:	436	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Østre vei 33, 1397 NESØYA						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

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

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 11.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	40	Bnr:	436	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Østre vei 33, 1397 NESØYA						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker kommune

Ledningskart

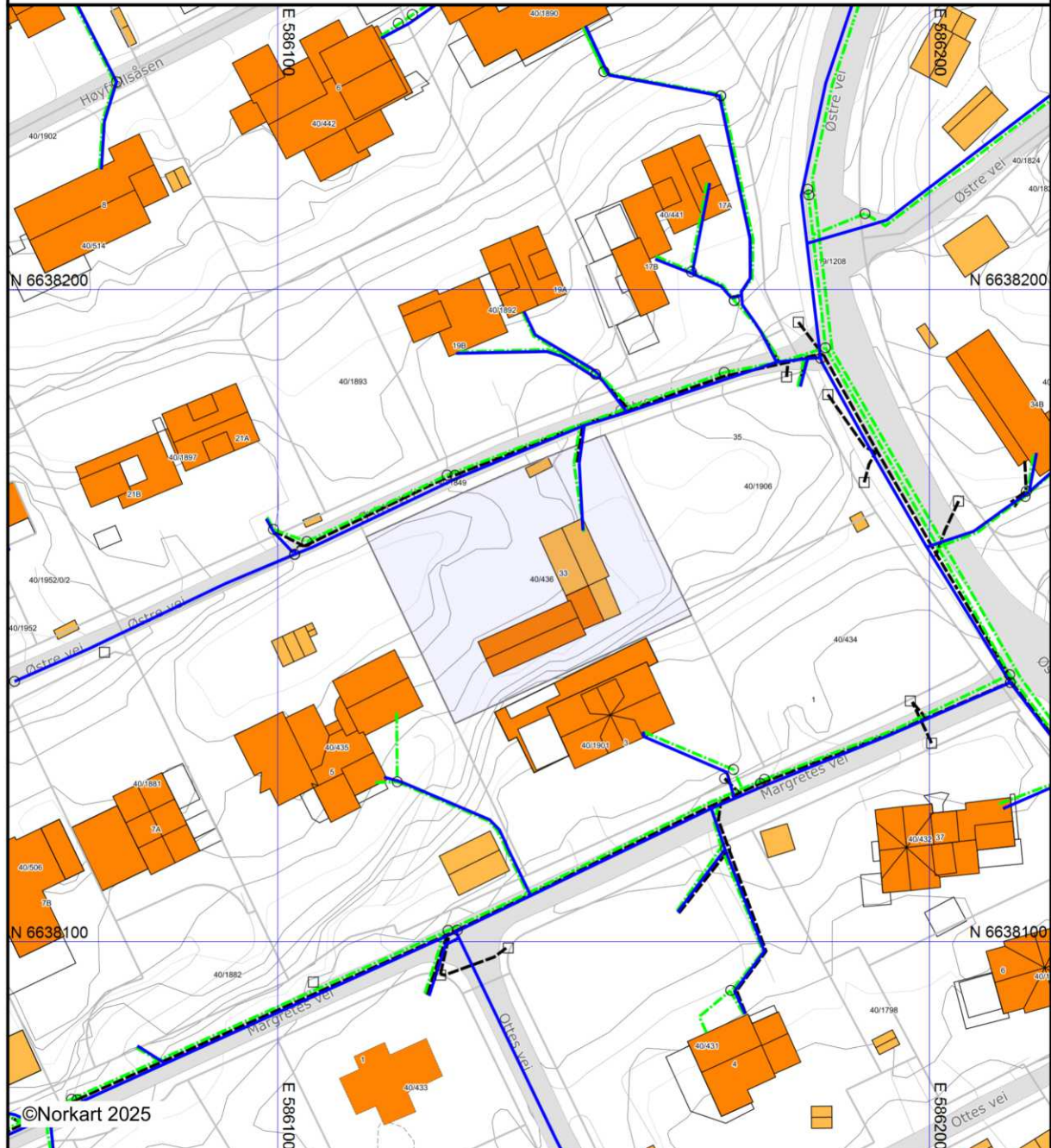
Eiendom: 40/436
Adresse: Østre vei 33
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



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



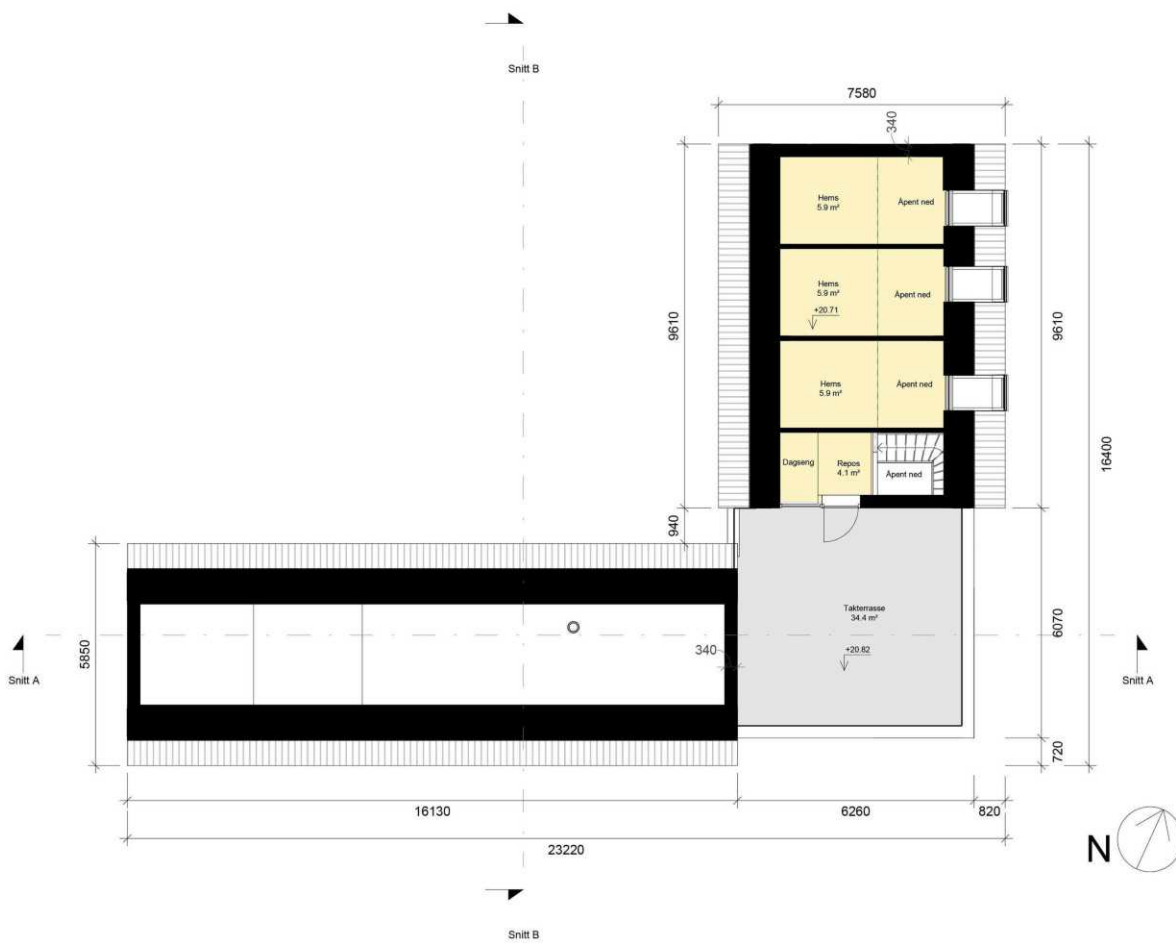
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/436//



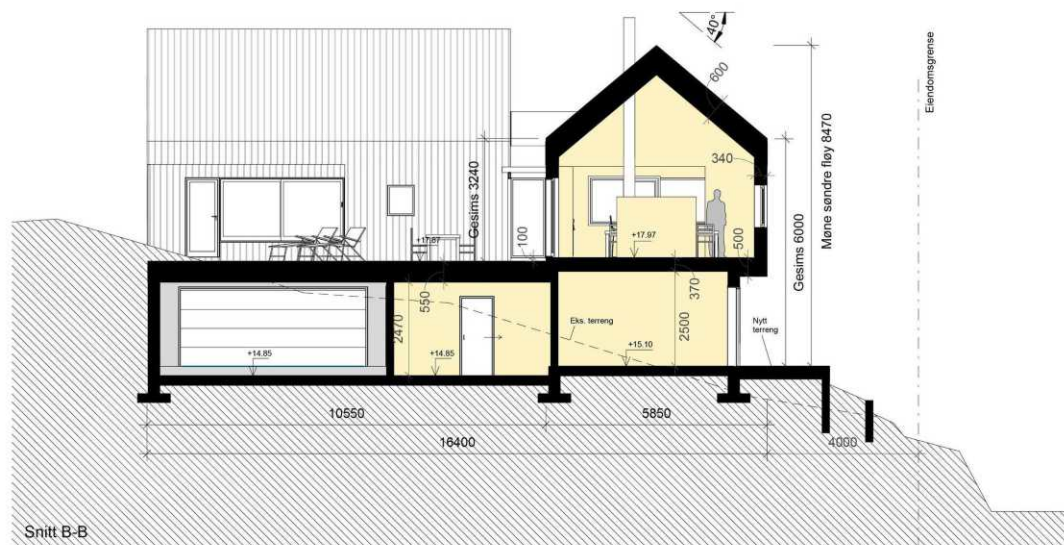
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rev.	Reningen gjelder	Tegn.	KPR	Dato
	Enebolig - Søknad om rammetillatelse			
	Vedlegg E-03			
Tilskottshaver				
Tommy Karlsson				
Rypeveien 73B, 3420 Lierskogen				
DERLICK				
Prosjekt				
Margrethe vei 3				
1397 Nessøya				
Gnr./Bnr.40/436				
Tittel				
Plan 2				
Ansv. PRO ARK	Ansv. Interimskontroll	Ferdig kontrollert		
GBS	LK			
Tegnet av	Målestokk	Dato		
GBS	1 : 100	1.3.2017		
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.		
1128	A3-102			



Rev.	Rendings gælder	Tegn.	KPR	Dato
	Enebolig - Søknad om rammetillatelse			
	Vedlegg E-04			
Tilskottshaver				
Tommy Karlsson				
Rypeveien 73B, 3420 Lierskogen				
DERLICK ARKITEKTER				
Prosjekt				
Margrethe vei 3				
1397 Nessøya				
Gnr./Bnr.40/436				
Tittel				
Plan hems og takterasse				
Ansv. PRO ARK	GBS	Ansv. Interimskontroll	LK	Ferdig kontrollert
Tegnet av	GBS	Målestokk	1 : 100	Dato
				1.3.2017
Saksnr.	1128	Tegn. nr.	A3-103	Rev.



Rev.	Forsknings gælder	Tegnet KPMH	Dato	
Enebolig - Skønud på rammetilbagebetaling Vedlegg E-05				
Tilskuddshaver Tommy Karlsson				
Rypeveien 73B, 3420 Liersjøen				
DERLICK A real estate company				
Prosjekt Margretes vei 3 1967 Nesøya Gnr./Bnnr.40/436				
Titel Snitt				
Ansv. PRO ARK GBS	Ansv. Interimkontroll LK	Ferdig kontrollert!		
Tegnet av CBS	Målestokk 1 : 100	Dato	13.2.2017	
Saksbehandler 1128	Tegnet m. AS_301	Rev.		

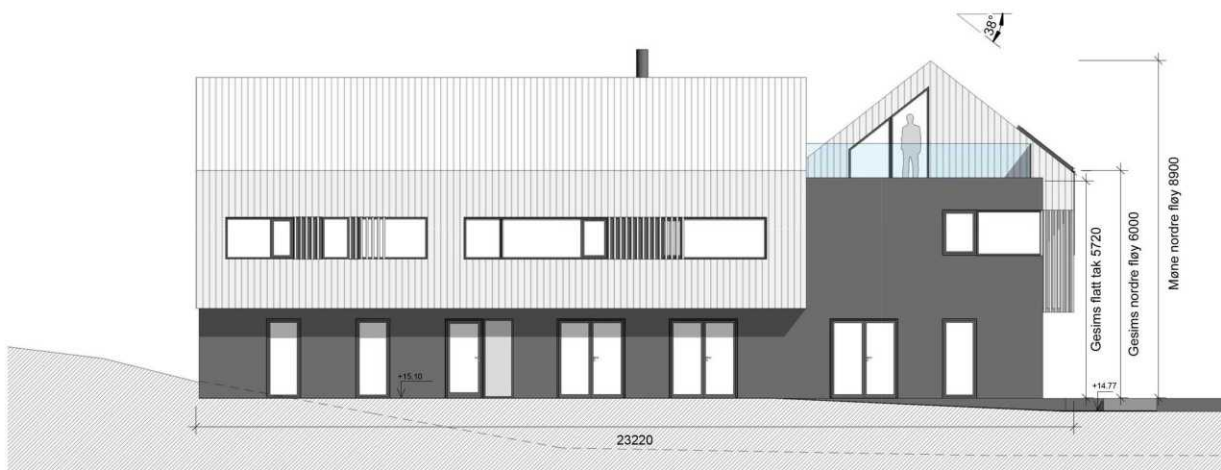


Fasade mot vest

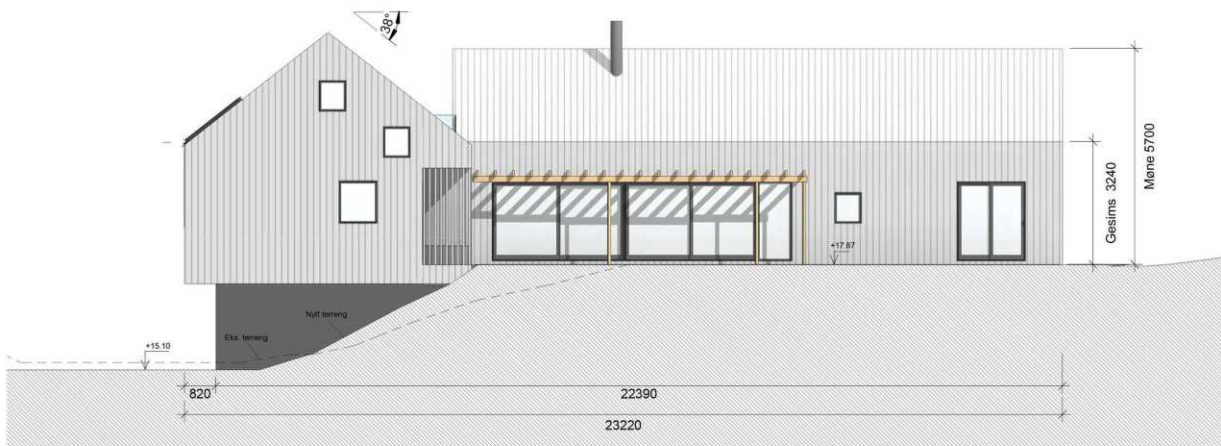


Fasade mot øst

Rev.	Røringsen gjelder	Tegn.	KPR	Dato
Enebolig - Søknad om rammetillatelse Vedlegg E-06				
Tilskottshaver Tommy Karlsson Rypeveien 73B, 3420 Lierskogen				
DERLICK BYGGKONTORENT				
Prosjekt Margretes vei 3 1397 Nessøya Gnr./Bnr.40/436				
Tittel Fasade mot øst og vest				
Ansv. PRO ARK	GBS	Ansv. Interimkontroll	LK	Ferdig kontrollert
Tegnet av	GBS	Målestokk	1 : 100	Dato
Saksnr.	1128	Tegn. nr.	A3-401	Rev.



Fasade mot sør

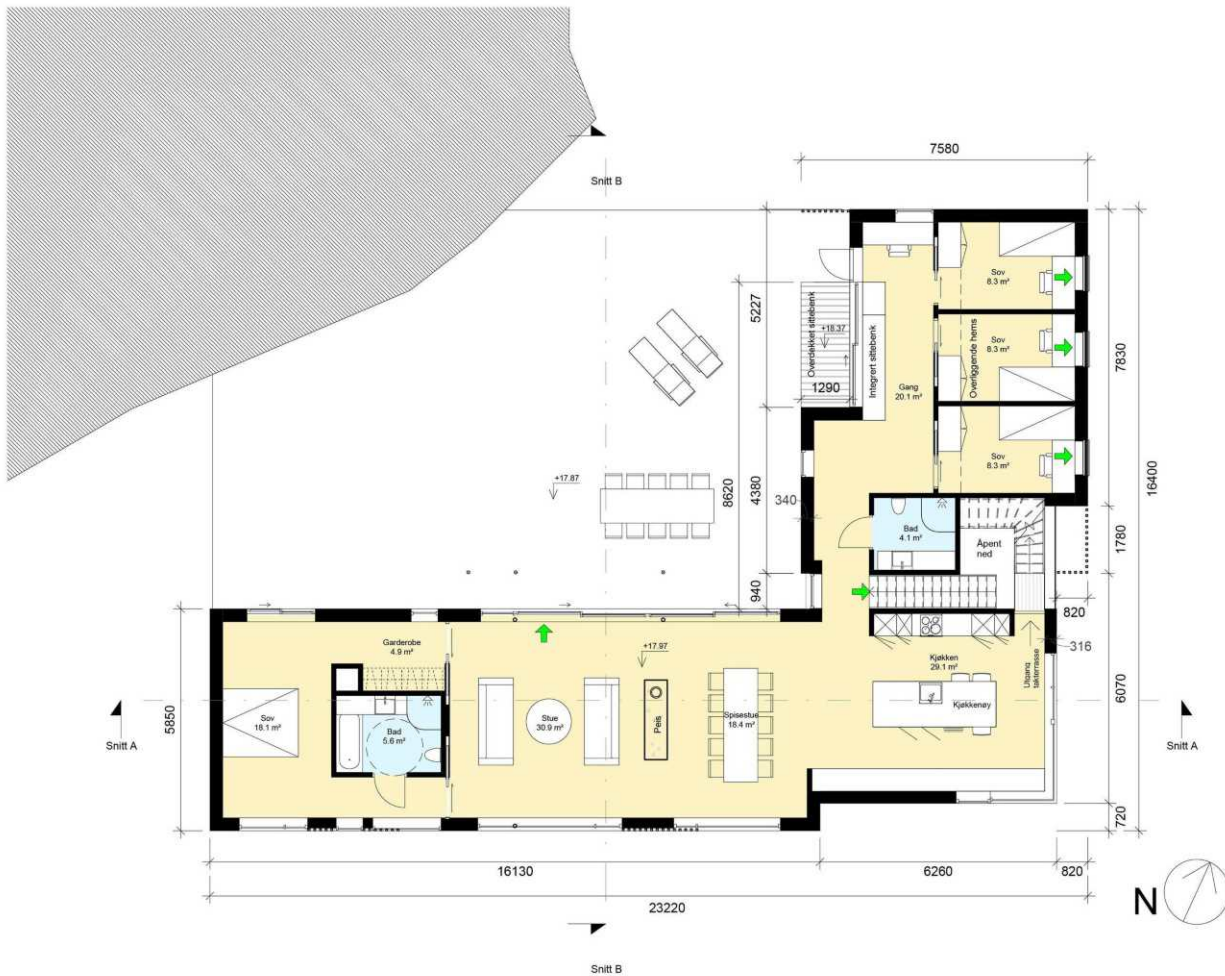


Fasade mot nord

Rev.	Ressursen gjelder	Tegn.	KPR	Dato
Enebolig - Søknad om rammetillatelse Vedlegg E-07				
Tilskottshaver Tommy Karlsson Rypeveien 73B, 3420 Lierskogen				
DERLICK ARKITEKTER				
Prosjekt Margretes vei 3 1397 Nessøya Gnr./Bnr.40/436				
Tittel Fasade mot sør og nord				
Ansv. PRO ARK	GBS	Ansv. Interimkontroll	LK	Ferdig kontrollert
Tegnet av	GBS	Målestokk	1 : 100	Dato
Saksnr.	1128	Tegn. nr.	A3-402	Rev.



A			
A			
Enebolig - Søknad om rammetillatelse			
Vedlegg E-02			
Tilskrevet			
Tommy Karlsson			
Rypeveien 73B, 3420 Lierskogen			
DERLICK			
Prosjekt			
Margrethes vei 3			
1397 Nessøya			
Gnr./Bnr.40/436			
Tittel			
Plan 1			
Ansvar. PRO. ARK		Ansvar. Interiorkontroll	
GBS		LK	
Tegnet av		Målestokk	
GBS		1 : 100	
Saksnr.		Tegn. nr.	
1128		A3-101	
		Rev.	
		A	



A		Normeringsskisse	GBS	1987	10.10.17
Rev.		Rev. nr.	Rev. dato	Rev. nr.	Rev. dato
Enebolig - Søknad om rammetilrettelegging					
Vedlegg E-03					
Tilskottshaver		Tommy Karlsson			
Rypeveien 73B, 3420 Lierskogen					
DERLICK					
Prosjekt		Margrethe vei 3			
1397 Nessøya					
Gnr./Bnr. 40/436					
Tittel		Plan 2			
Ansvar. PROJ. ARK.		Ansvar. Internkontroll	Ferdig kontrollert		
GBS		LK			
Tegnet av		Målestokk	Dato		
GBS		1 : 100	1.3.2017		
Saksnr.		Tegn. nr.	Rev.		
1128		A3-102	A		

Østre vei 33

Nabolaget Vendla/Brønnøya - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesøya skole (1-7 kl.) 420 elever, 20 klasser	26 min 1.9 km
Holmen skole (8-10 kl.) 10 elever, 4 klasser	10 min 4.9 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 23 klasser	11 min 5.6 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 22 klasser	10 min 6.4 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	9 min 4.8 km
Holmen videregående skole 76 elever	10 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Margretes vei Linje 265, 265E	1 min 0.1 km
Billingstad stasjon Linje L1	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 19.8 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Vendla barnehage (0-5 år) 132 barn	24 min 1.7 km
Bikuben barnehage (1-5 år) 40 barn	26 min 1.9 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nesøya	24 min
Coop Mega Slependen	6 min



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

VARER/TJENESTER

 Slepends senter	6 min 
 Vitusapotek Slependen	6 min 
 Holmensenteret Vinmonopol	10 min 

SPORT

 Nesøya Idrettshall	26 min 
 Nesøya idrettsanlegg	5 min 
 SATS Billingstad	8 min 
 Feel24 Billingstad	9 min 

«Kort vei til skog»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Turmulighetene

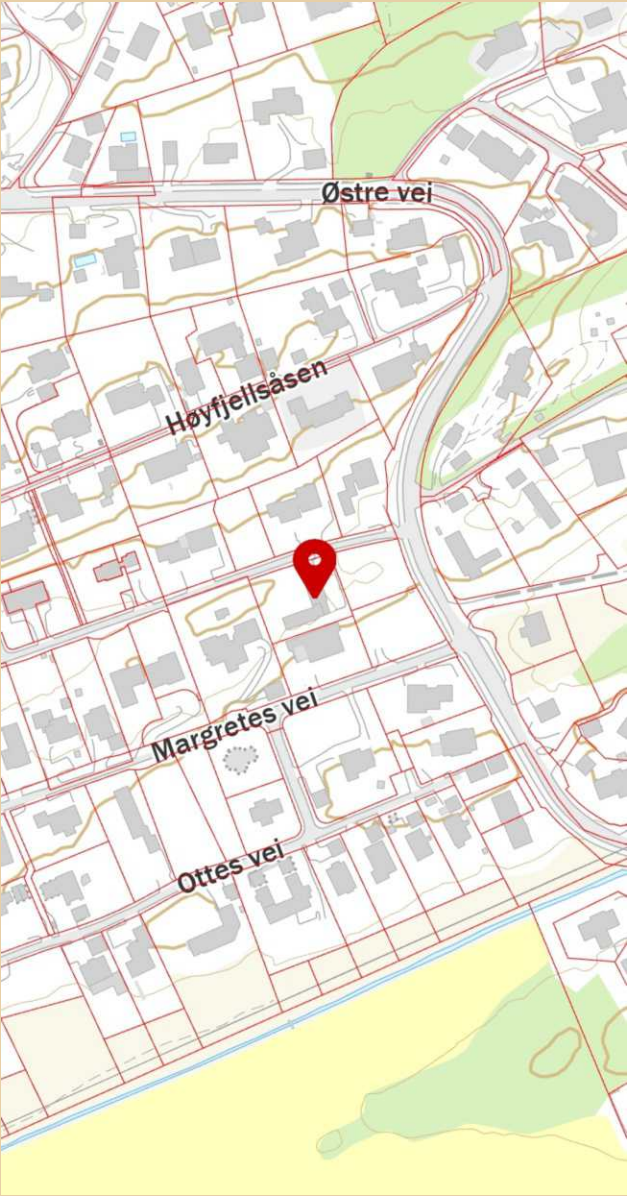
Nærhet til skog og mark 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Østre vei 33, 1397 Nesøya
Gnr. 40, Bnr. 436, Asker kommune.

Oppdragsnummer:

7250054

Meglerforetak:

PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler:

Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil:

48 17 07 00 / 988 26 388

E-post:

fmm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-