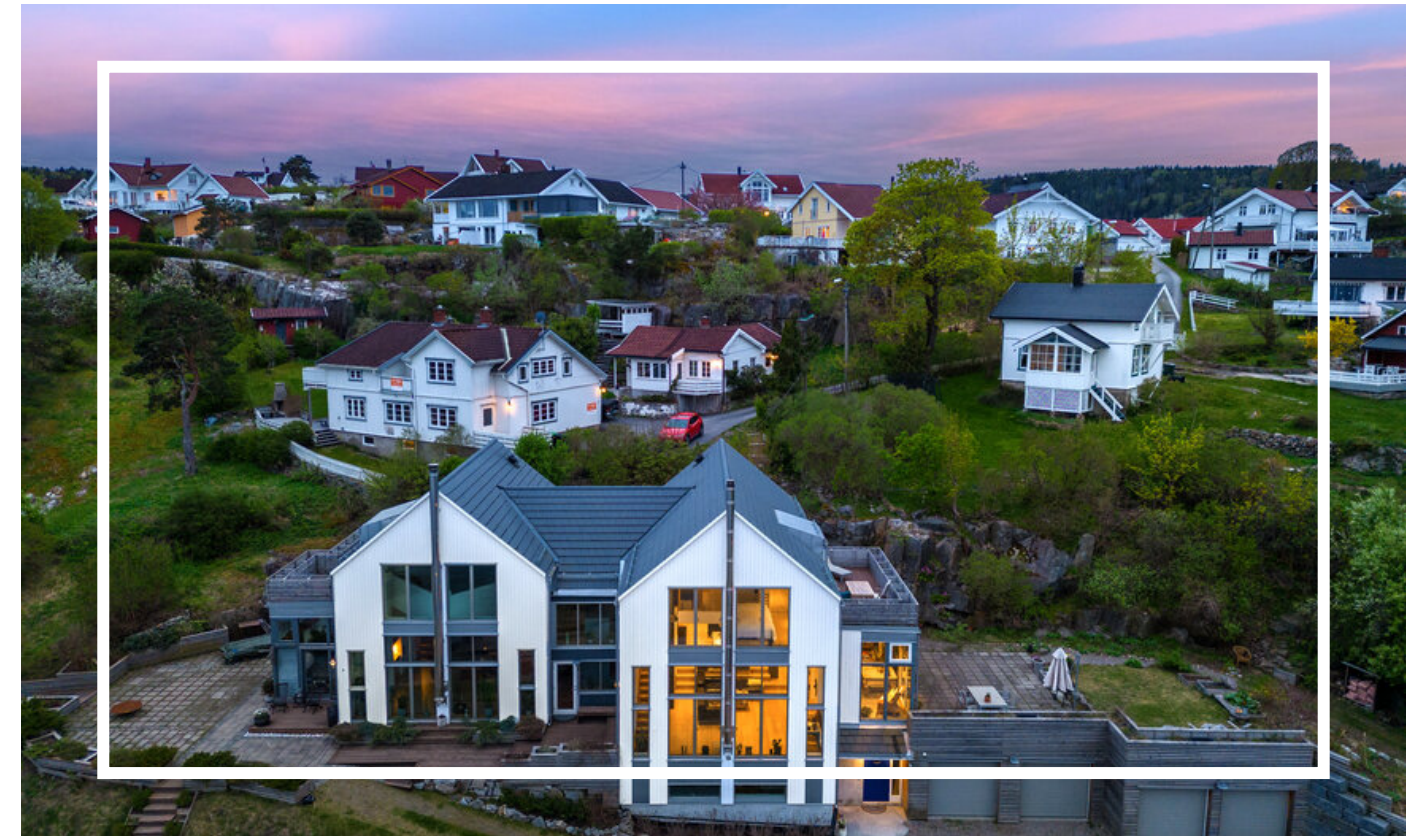




Velkommen
til visning!



ASKER Nærstestangen 58 A



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Tomannsbolig
Eierform:	Selveier
Soverom:	4
BRA-i	183,0 m2
Total BRA	253,0 m2
Byggeår	2015
Tomt	1861











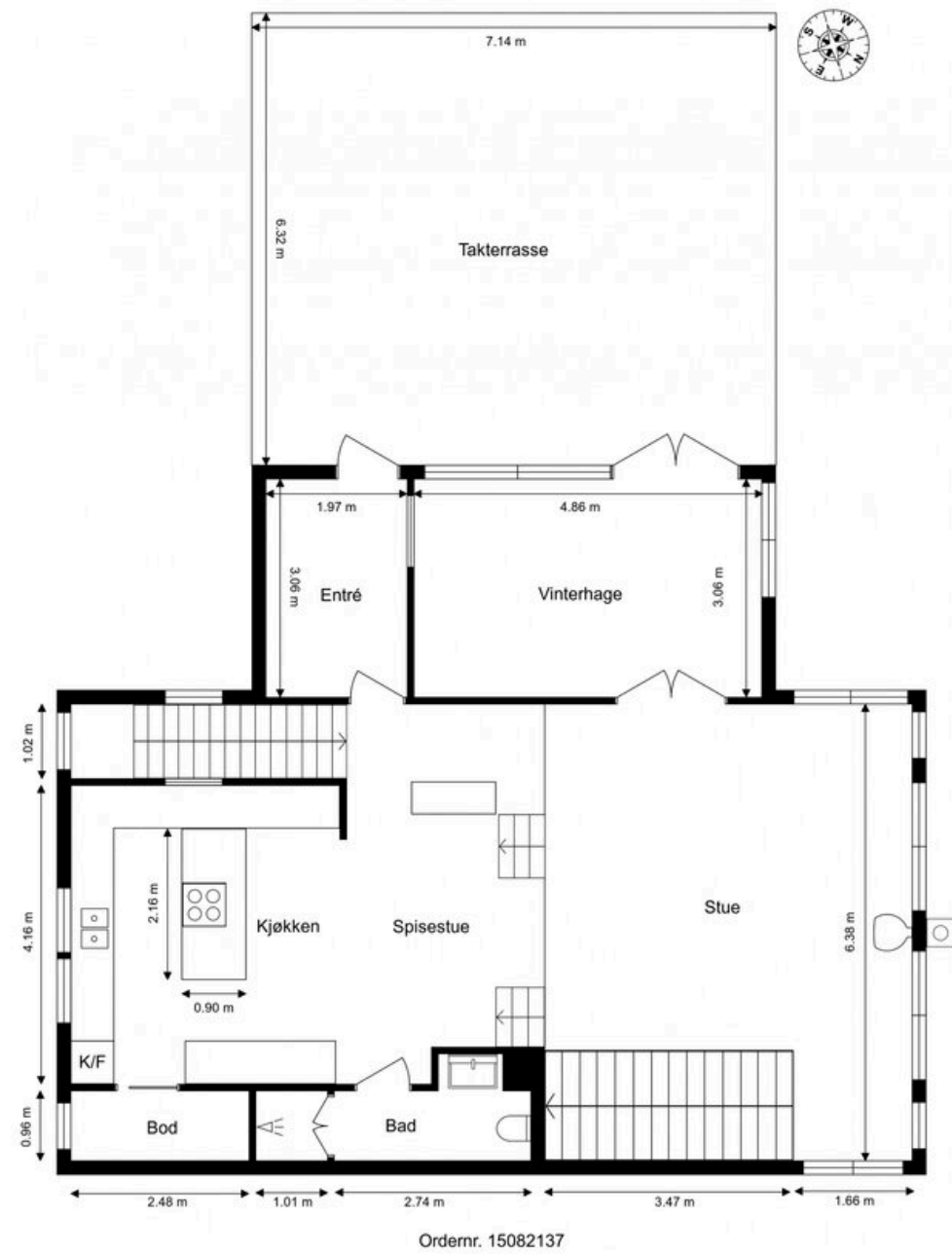
Frem
overlent
eiendoms
megling





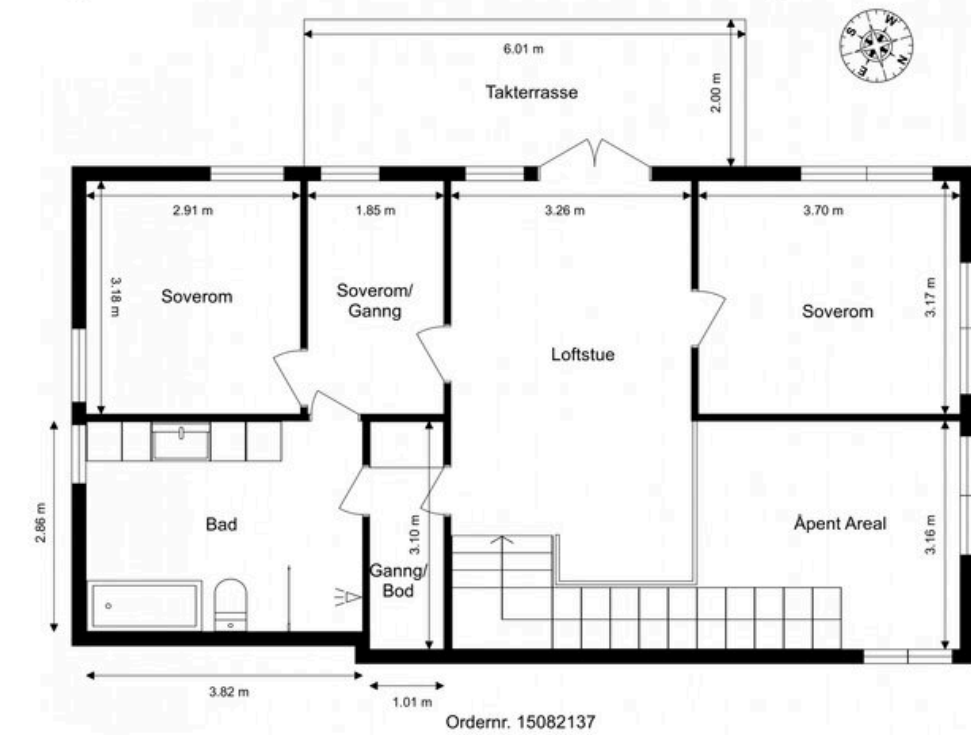
Nærstungen 58 A, 3478 NÆRSNES

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig - 1. Etasje



Nærstungen 58 A, 3478 NÆRSNES

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig - 2. Etasje



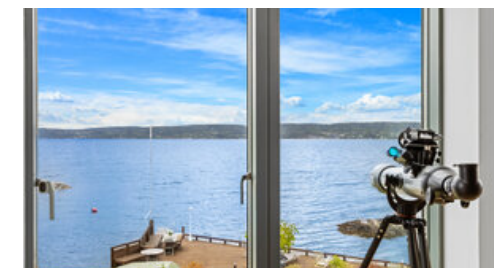
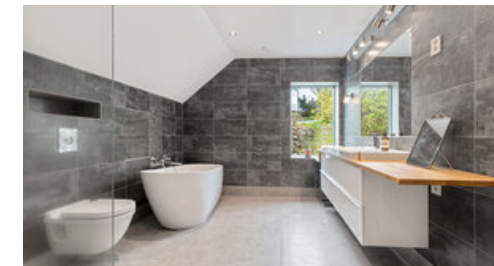
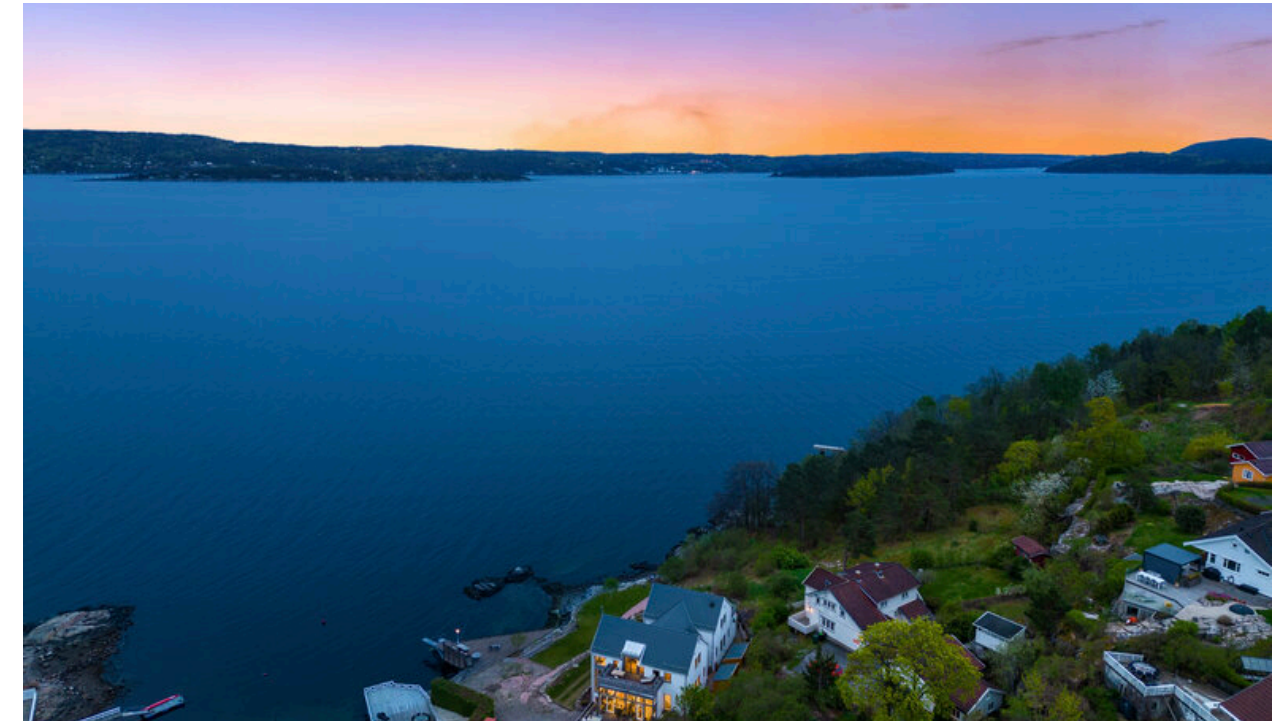
Nærnestangen 58 A, 3478 NÆRSNES

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig - Underetasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

ASKER - Nærnestangen - Arkitekttegnet bolig med felles brygge og strandlinje. Romslige åpne løsninger og høyt under taket



Adresse: Nærnestangen 58 A
3478 Asker

Eiendomstype: Tomannsbolig (Selveier)
Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 183,0 kvm
BRA-e: 70,0 kvm
Total BRA: 253,0 kvm

Prisantydning: 13 700 000,- + omk

Megler: Fred-Ivar Myrseth
+4791785272
Jannicke Skønberg
+4791789928

Eier/Selger: Søfting og Snilsberg

Matrikkel: GNR 243, BNR 43, snr 2 og
1/2 part av snr. 3 i Asker

Oppdragsnr. 8260112

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

Tlf: 31 29 74 00
<https://fremeiendomsmegling.no/>

Org.no. NO 979915772

STANDARD

Boligen har en meget god standard og en spennende og delvis spektakulær planløsning. Her har du store vindusflater mot sjøen, åpen himling med over 6 meters takhøyde, hovedplan med spisestue og kjøkken forhøyet i forhold til stuen. Sjarmerende vinterhage, eget kontor/soverom i underetasjen med eget bad/vaskerom. Fliser og enstavs eikeparkett på gulvene, malte veggflater og himlinger. Innfelte plassbygde nisjer med heltre eikehyller medfølger i handelen. Moderne kjøkken med masse benkplate og en veldig praktisk stålbenkeplate i vaskesonen. Stort bad i 2 etasje med dusj og badekar. Mye innfelt belysning i tak som kan dimmes til den lysstyrke man ønsker. Peisovn sentralt i stuen med kleberstein, denne setter en egen stemning i stuen i den litt kjøligere årstid.

Trapp fra stue og opp i 2.etg i heltre eik.

Mye vinduer også på soverom som gir en luftig følelse og kontakt med tomten og sjøen rundt boligen. Mange av glassfeltene er åpningsbare. De fungerer som glass skyvedører og gjør skille mellom ute og inne mer transparent. Arkitekten som har planlagt boligen har ikke latt noe være overlatt til tilfeldighetene, her er alt gjennomtenkt. Den generøse planløsningen gir godt med rom for evt. et ekstra soverom om kjøper måtte ønske dette.

BYGGEMÅTE

Halvpant av tomannsbolig oppført av tre. Huset er bygget på en grunnmur og deler av reisverk fra 2008 etter at en konkurs stoppet en igangsatt byggeprosess. Dagens hus er helt ombygd og ferdigstilt i 2015.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Betongdekke over garasjer. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner med stående trekledning og fasadeplater. Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Flatt yttertak (takterrasser) i trekonstruksjoner (over vinterhage og entré) og betongkonstruksjoner (over garasjer) med foliemembran el. fra byggeår. Slett entredør i tre med brann/lydklassefisering B30/35db fra byggeår (trappegang u.etg). Slett ytterdør i tre med 2-lags glassfelt fra byggeår til felles gang i underetasjen fra byggeår (felles). Slett dør i stål fra byggeår til garasjen fra felles gang. Terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra byggeår (kontor u.etg). Terrassedører i tre og metall med 2-lags glassfelt fra 2026. Vinduer med karm/rammer av tre og metall, og to og tre-lags glass fra byggeår.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Anticimex AS

Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppsummering av tilstandsgrader:

	Antall	Andel
TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)	100	75 %
TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)	28	21 %
TG IU Ikke undersøkt	5	4 %

Sum av antall registrerte tilstandsgrader 133

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 28 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Kombinert bad og vaskerom i underetasjen:

- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.

Våtrom - Bad 1.etasje:

- Overflater vegger: Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger ved utbygget vegg (utenfor dusjsonen). Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter: Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten og øker risiko for fukt og vannskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet.

- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. Det ble registrert at flottørventil til toalettet ikke tetter tilstrekkelig da det kontinuerlig renner litt vann ned i toalettskålen. Utbedring må påregnes.

Våtrom - Bad 2.etasje:

- Overflater gulv: Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger i dusjsonen. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert hull lyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelsler). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik. Lokalfallet i sluksonen ved badekar er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Kjøkken:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis slitasjesymptomer /merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det ble registrert skjevheter på gulvet i gangsonen mellom komfyr og platetopp med sprekk/glippe i skjøt mellom parkettbord. Årsak er ikke kjent eller om forholdet er stabilisert eller er under utvikling. Ytterligere undersøkelser bør påregnes.

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg:

- Fordelerskap og fordelerstammer: Fordelerskap i 2.etasje har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er ikke etablert sprutsikring/deksel i fordelerskapet på bad i underetasjen. Konsekvens kan være at omsluttende veggkonstruksjon utsettes for fritt vann hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er montering av sprutsikring. Fordelerskap på teknisk rom har ikke etablert tilstrekkelig avrenning via rør ned til gulv mot sluk slik at ved en eventuell lekkasje vil vannet kunne sprute på omsluttende konstruksjoner og forårsake fukt og vannskader. Tiltak bør påregnes.

- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det er ikke kjent når ventilasjonsanlegget sist ble inspisert og gitt filterbytte. Filterbytte og service må påregnes.

Loft - innredet - 2.etasje:

- Konstruksjonsoppbygging: Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Inspeksjonsmulighet: Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluken/døråpningen grunnet sikkerhetsmessige forhold. Det ble vurdert som uforsvarlig å klatre inn på loftet fra stigen som var tilgjengelig. Konsekvens er at tilstanden i store deler av loftet ikke er fullt ut kartlagt, med den risiko dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres i fremtiden. Videre vurderinger og tilstandsgrader er satt på bakgrunn av hva som kunne observeres fra toppen av stigen.

- Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler: Det registreres uisolert lufteør for avløpet. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for kondens på utsiden av røret, noe som kan føre til fuktskader. Det er ikke observert tegn til at forholdet har ført til slike skader på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Ildsteder: Det er registrert sprekk i den ildfaste steinplaten inne i peisovnens forbrenningskammer. Konsekvens er at forholdet kan påvirke ildstedets funksjon eller tekniske egenskaper. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokal utbedring er nødvendig.

Innvendige trapper:

- Tilstand: Det er registrert knirk i større deler av trappen mellom underetasjen og 1.etasje. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

- Gnagersikring: Det ble ikke registrert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktoptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon. Enkelte vannbord viser tegn til slitasje og begynnende skader. Konsekvens er redusert fuktbeskyttelse av vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Taket er inspisert fra bakkeplan og takterrasse med de begrensningene dette innebærer. Det er ikke etablert stigetrinn og taket har en bratt takvinkel som ikke gjør det uforsvarlig å gå på taket. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Gitte tilstandsgrader er basert på hva som var synlig fra bakkeplan og takterrasse.

Drenering:

- Terrengfall fra grunnmur: Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

- Fuktsikring av grunnmur: Grunnmurens utvendige fuktsperre er stedvis løs og ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Bortledning av takvann: Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

VVS-teknisk rom:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Vanntett sjikt / membran: Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på rommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at teknisk rom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Det bemerkes at det ikke ble registrert åpenbare tegn til fukt eller lekkasjeskader på befaringsdagen.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Sammendraget under er ikke utfyllende og er hentet direkte fra tilstandsrapporten. Disse viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad (TG) 2 og/eller 3 og TGIU (ikke undersøkt). Det er viktig å lese hele rapporten i sammenheng med utdraget, for å få utdypende og utfyllende informasjon om tilstanden.

AREALER

Totalt bruksareal: 253,0 m²

- BRA-i: 183,0 m²

- BRA-e: 70,0 m²

Underetasje: 23 kvm BRA-i: Trappegang, bod og teknisk rom/bod.

Underetasje: 70 kvm BRA-e: Gang, kombinert bad og vaskerom, kontor/soverom, bod og to garasjer.

1. etasje: 95 kvm BRA-i: Entré, stue, spisestue med åpen kjøkkenløsning, vinterhage,

bad og bod.

2. etasje: 65 kvm BRA-i: Loftstue, gang/bod, gang/soverom, bad og to soverom.

Terrasser:

1. etasje: 45 kvm takterrasse

2. etasje: 16 kvm takterrasse

BRA: Summen av bruksareal for hele boligen

BRA-i: Arealet innenfor boenheten (internt bruksareal)

BRA-e: Arealer utenforboenheten, som boder (eksternt areal)

TBA: Areal for terrasser og balkonger

Arealet er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 61,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): m².

INNHOLDSBESKRIVELSE

Underetasje:

Trappegang, teknisk rom/bod, 2 boder, gang, vaskerom/baderom, kontor/soverom og 2 garasjeplasser. I tillegg er det felles inngang fra denne etasjen sammen med nabo hvor det er felles gang samt inngang til to av garasjene.

1.etasje:

Entré, kjøkken, spisestue, stue, vinterhage, wc/dusj og matbod. Direkte adgang fra entré og vinterhage til uteplass og hage. Terrassen over garasjene er på ca. 45 m² og ligger på nordvestsiden av boligen.

2.etasje:

Loftstue, gang/soverom, baderom og 2 soverom. Utgang fra loftstue til nordvestvendt takterrasse på ca. 16 m².

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet (varmekabler og varmemefolie) og vedfyring.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C datert 11.05.2026 kan fås ved henvendelse til megler.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

Sameiet (tomannsboligen) har felles eiet tomt på 1861 kvm. Det er noe skrånende tomt opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, forstøtningsmurer, hellelagt terrasse over garasjen, plenarealer og diverse beplantning.

Bryggen med båtplass har stupebrett og badestige - så her er alle muligheter til å ta seg en dukkert i Oslofjorden.

I forbindelse med bryggen er det også stor terrasse i tre med god plass til hygge på sene sommerkvelder. Brygge, strandlinje og parkeringsplasser er felles med nabo. Se eget kart som beskriver bruken av tomten, dette følger vedtektene er ligger i salgsoppgaven.

PARKERING

Det er 2 plasser i garasjeanlegg med tillegg av gjesteparkeringsplasser på fellesareal. Plass 1 og 4.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Praktfullt beliggende bolig innerst i blindvei på Nærnestangen. Eiendommen har egen strandlinje og har den mest fantastiske utsikten over Oslofjorden man kan tenke seg. Gangavstand til alle tilbud på Nærnes. Utsikten strekker seg fra langt inn på Nesoddlandet til Håøya og innseilingen mot Oslo i sør.

Nærnes er kjent som sørlandsperlen i Røyken kommune og ligger som en odde i Oslofjorden. Ytterst på odden ligger en av Oslofjordens flotteste strender, Ellefstranda. Inne i Nærnesbukta finnes to større småbåthavner med gjestebrygger og mange bademuligheter. Nærnes ligger kun en halv times kjøretur syd for Oslo og et drøyt kvarter fra Asker.

Det er ca. 5 minutter å kjøre til Slemmestad og Rortunet senter. Rortunet er et moderne kjøpesenter med mange fine og kjente butikker og servicetilbud. Videre finner du Slemmestad sentrum som er i stor utvikling, og derfra er det kun et par minutters kjøring til Slemmestad handelspark der det finnes større butikker som Europris, Rema 1000, Vitusapotek, Sportoutlet. I samme området finnes også en stor Coopbutikk

Det er gode pendlermuligheter med kollektiv transport. Det er buss forbindelse til både Drammen og Oslo. Ekspressbussen til Oslo tar 45 minutter fra Slemmestad og 52 minutter fra Nærnes. Hurtigbåt fra Slemmestad til Aker brygge tar 33 minutter. Ca. 15 minutters kjøring til togstasjonen i Røyken, Røykenbadet og til Kjekstad golfklubb med 18 hulls golfbane.

SKOLE OG BARNEHAGE

Nærnes barneskole 1-7 trinn og barnehager ligger i kort gangvei fra boligen. Ungdomsskole på Slemmestad og videregående skole blant annet i Røyken og Asker.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Spredt boligbebyggelse med for det meste eneboliger i området.

ADKOMST

Fra Oslo følg E 18 og ta av til Holmen/Slemmestad. Følg deretter skilting mot Nærnes.

Fra Drammen følg E 134 og skilting mot Slemmestad/Nærnes. Kjør inn Nærnestangen ved Joker, hold høyre i første kryss og så ned til eiendommen.

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Det ble fakturert kr 15.521,- i kommunale avgifter i 2025. Det er vannmåler og avgiften er basert på eget forbruk. (Se eget vedlegg i salgsoppgave for fordeling av avgift mellom vann, avløp, feiing og renovasjon). Se kommunens hjemmesider for mer informasjon om kommunale gebyrer.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Det må påregnes kostnader til strøm, oppvarming, velavgift, forsikring samt vedlikehold. Kostnadene varierer ut i fra forbruk, men selger opplyser at disse utgjør ca kr. 40.000,- pr. år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For innværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Tryg, kjøper må tegne ny forsikring fra overtagelse.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret

2024 :Som primærbolig kr. 1 686 812,00 som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.
Som sekundærbolig kr. 6 747 247,00 ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

VELFORENINGEN

Eiendommen har pliktig medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 342 500,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00 (frivillig)

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 14 063 490,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Siste frist for bestilling av Boligkjøperforsikring/Boligkjøperpakke er i forbindelse med signering av kjøpekontrakt.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest på tomannsbolig, datert 01.09.2025 og ferdigattest for oppføring av 2 boder og forstøtningsmur datert 03.09.2025.

REGULERING

Iht. kommuneplan for Asker 2023 - 2035, irafttredelse 13.06.2023 er eiendommen avsatt til:

Delareal 1846 kvm: Innenfor 100 meters beltet langs sjø
Delareal 12 kvm: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende

Delareal 1849: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 1861 kvm: Hensynsone for bevaring av kulturmiljø

Iht. reguleringsplan for Nærnsnestangen, ikrafttredelse 23.01.1986 er eiendommen regulert til:

Delareal 1826 kvm: Bevaringsområde

Delareal 1826 kvm: Boligformål

Eiendommen ligger innenfor et område for kulturminner og kulturmiljø. Kulturminner og kulturmiljø i Asker Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Kart og planopplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for kopi av bestemmelser til reguleringsplan og kommuneplan.

VEI, VANN OG KLOAKK

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger. Felles kloakkpumpe med naboer. Kostnader fordeles. Se egen tinglyst avtale på dette. Veien, Nærnsnestangen er privat.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Bestemmelse om vannledning. tingl. 21.07.1931

Rettighetshaver: Nærnsnes Vel's vannverk

Overført fra: 3203-243/43

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale 03.12.1943

Grensegangsforretning mellom d.e. m.fl.

Overført fra: 3203-243/43

Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskifte tingl. 02.04.1997

Jordskiftesak ved Nedre Buskerud jordskifterett i sak 18/1995-6.00.

Overført fra: 3203-243/43

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale tingl. 16.10.2009

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:243 Bnr:64

Bestemmelse om pumpestasjon

Overført fra: 3203-243/43

Gjelder denne registerenheten med flere

Seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.10.2016

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

Iht. seksjoneringsbegjæring ble det lagt inn en seksjon 3 da det tidligere ble gitt rammetillatelse på et felles fritidsbygg. Seksjonsbrøken er derfor 1/3 selv om det bare er 2 seksjoner i bygget. Dette har ikke noe praktisk betydning. Sameierne må selv vurdere om de ønsker å søke om et felles bygg ved en senere anledning, seksjoneringen må da justeres.

På denne eiendommen er det inngått bindende avtale om Norgespris på strøm. Denne må overtas av kjøper, og er bindende ut 2026.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Det er avtalt noen begrensninger i utleie i vedtektene for eiendommen. Dette fremkommer i vedtekter som følger salgsoppgaven.

EIENDOMMEN

Nærnsnestangen 58 A

243/43/0/2 i Asker

Type bolig: Tomannsbolig

SELGER

Jon Gunnar Snilsberg og Tone Mari Sommerbakk Søfting

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260112

Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth

Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken

Frem Eiendomsmegling AS

NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

Megler gjør oppmerksom på at selger ikke selv har bebodd boligen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om dens beskaffenhet og har følgelig i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

Planskisser
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Tinglyste bestemmelser
Vedtekter for sameiet
Informasjon om boligkjøperforsikring/pakke
Budskjema m/forbrukerinformasjon

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.
Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen.

Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om megler vederlegg og utlegg:

Provisjon kr 57 000 inkl. mva.

Tilrettelegging: 18 500,00

Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook,

Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no,

Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i

lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00

Oppgjørshonorar : 7 900,00

Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00

Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 9 524.

Samlet skal selger betale ca. kr. 125 130 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Nærnestangen 58A - Nabolaget Nærnes - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Nærnes Linje 250, 250N, 255E	6 min	0.5 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	9 min	4.8 km
Vollen Linje B20, B22	13 min	8.3 km
Steinbruddet/Midtbygda skole Linje 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 260	14 min	9.7 km
Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	16 min	12 km

Skoler

Nærnes skole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	11 min	0.9 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 18 klasser	8 min	5.1 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 15 klasser	12 min	7.4 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 261 elever, 14 klasser	13 min	8.9 km
Røyken videregående skole 820 elever	17 min	11 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	20 min	13.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

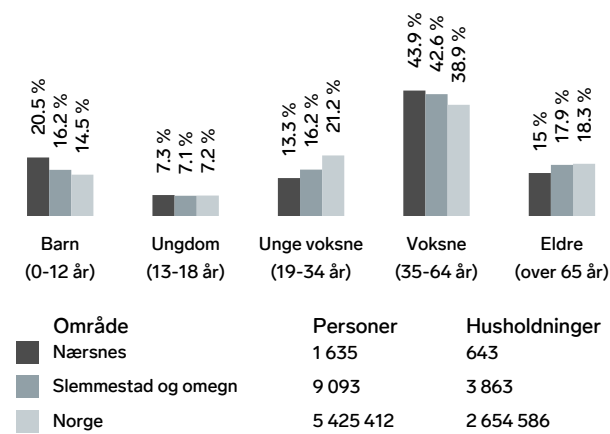
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nærnes kystbarnehage (1-5 år) 70 barn	14 min	1.2 km
Nærnes barnehage (1-5 år) 20 barn	16 min	1.4 km
Morbergtoppen Fus barnehage (1-5 år) 89 barn	6 min	3.4 km

Dagligvare

Joker Nærnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min	0.6 km
Kiwi Rortunet PostNord	7 min	4.4 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



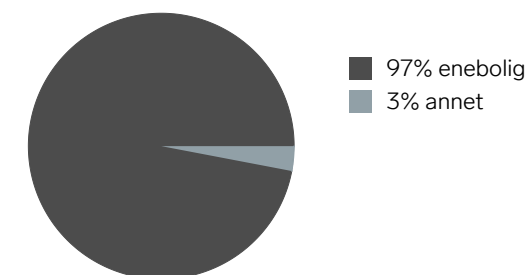
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

Strandheim Leirsted basketball Ballspill	4 min	0.3 km
Møteplassen ballbane Nærnes Ballspill, sandvolleyball	15 min	1.2 km
SATS Slemmestad	8 min	
Feel24 Slemmestad	8 min	

Boligmasse



«Gode oppvekstvilkår for barn. Nærhet til til Oslofjorden og skogen. Et godt sted å bo for liten og stor.»

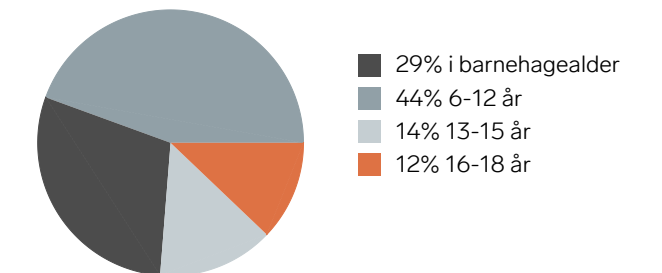
Sitat fra en lokalkjent



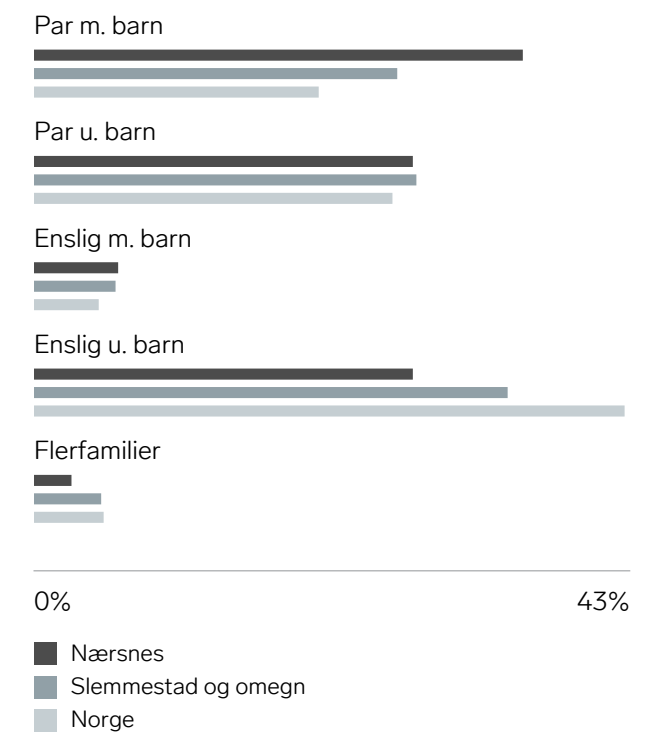
Varer/Tjenester

Rortunet Senter	8 min
Boots apotek Slemmestad	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

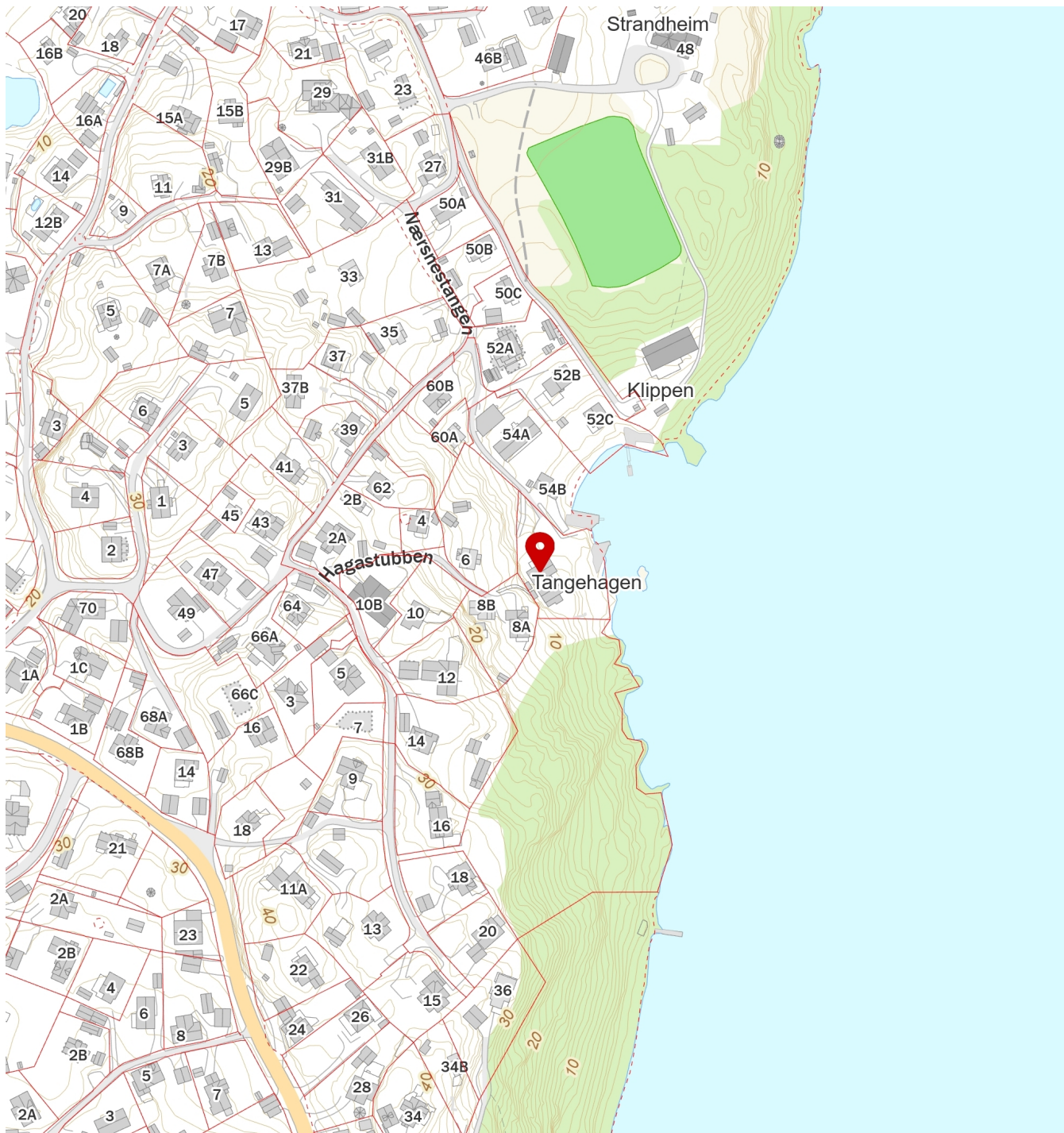
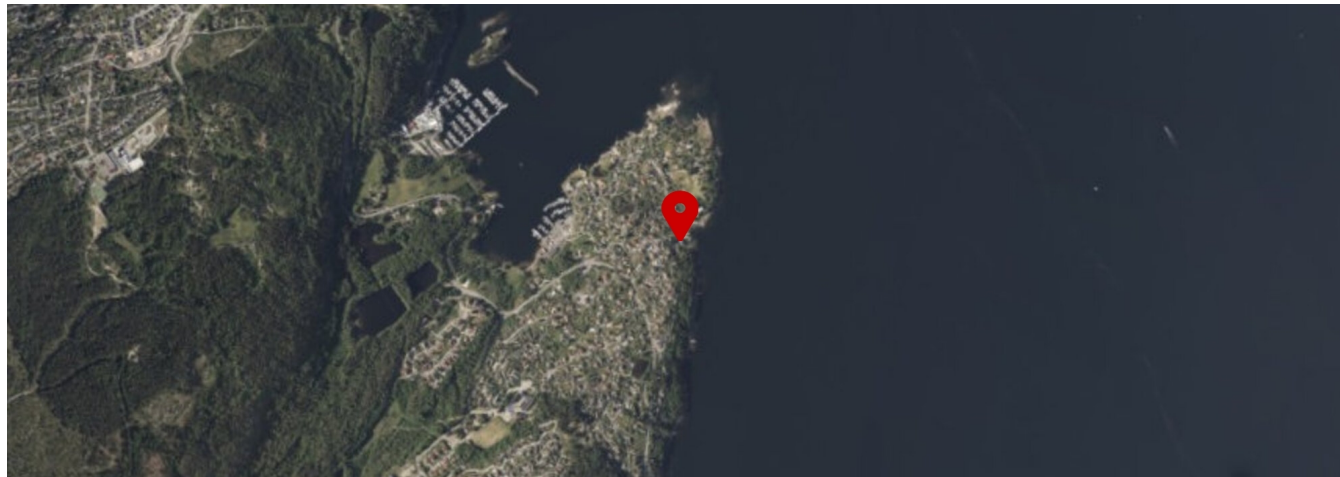


Familiesammensetning



Sivilstand

	Nærnes	Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



FINN 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 2026



Tilstandsrapport

Enebolig

Nærnestangen 58 A
3478 NÆRSNES
Gnr./Bnr.: 243/43
Asker kommune

Rapportdato: 18.05.2026
Befaringsdato: 12.05.2026
Referansenummer: 15082137

Areal

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Bruksareal: 253 m² (BRA-i: 183 m²)
Frittstående utebod
Bruksareal: 6 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 259 m² (BRA-i: 183 m²)

Levert av Anticimex AS

- Tlf: 41414128
- www.anticimex.no
- E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

- Nils Magnus Graff Fossnes
- 41225641

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krepkjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.05.2026
Referansenummer	15082137
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0112
Hjemmelshaver/selger	Jon Gunnar Snilsberg
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Jon Gunnar Snilsberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	18.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nærnestangen 58 A
Postnummer/sted	3478 NÆRSNES
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	243/43
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 1862 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig	2015		
Frittstående utebod	Ca. 2022 (opplyst av selger)		

Tomtebeskrivelse

Del av tomannsbolig beliggende på Nærnestangen, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, steinheller, støttemur, blomsterkasser, stensatt uteplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 2015. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med underetasje. Bygget er oppført med garasjer i del av underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og fasadeplater. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre og metall. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stuen og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder

Underetasje: med felles inngang, trappegang, bod, teknisk rom/bod og garasjer.

1. etasje: med entré, stue, spisestue med åpen kjøkkenløsning, vinterhage, bad og bod.

2. etasje: med loftstue, gang/bod, gang/soverom, bad og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Kombinert bad og vaskerom i underetasjen		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Bad 1.etasje		Overflater vegger	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
Våtrom - Bad 2.etasje		Overflater gulv	11	
		Fallforhold rundt sluk	11	
VVS-teknisk rom		Fallforhold rundt sluk	12	
		Lekkasjesikkerhet	12	
		Vanntett sjikt / membran	12	
Kjøkken		Overflate gulv	12	
		Vannrør	12	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	13	
		Innvendig stakeluke	13	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
Loft - innredet - 2.etasje		Konstruksjonsoppbygging	15	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	15	
		Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	15	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	15	
Innvendige trapper		Tilstand	16	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledding	16	
		Gnagersikring	16	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	17	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	17	
Terrasse / platting		Membraner og vanntett sjikt	17	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	18	
		Fuktsikring av grunnmur	18	
		Bortledning av takvann	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

Arealberegninger

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	23	70		93	
	Trappegang, bod og teknisk rom/bod.	Gang, kombinert bad og vaskerom, kontor/soverom, bod og to garasjer.			
1. Etasje	95			95	45
	Entré, stue, spisestue med åpen kjøkkenløsning, vinterhage, bad og bod.				Takterrasse.
2. Etasje	65			65	16
	Loftstue, gang/bod, gang/soverom, bad og to soverom.				Takterrasse.
SUM	183	70		253	61
Total bruksareal: 253 m²					

Frittstående utebod	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje		6		6	
		Bod.			
SUM		6		6	
Total bruksareal: 6 m²					

Kommentar til arealmålingen

Fellesarealer er ikke medtatt i arealberegningen.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Gang, kontor/soverom, vaskerom/bad og garasjer i underetasjen har kun adkomst fra fellesarealer / utvendig adkomst og er ikke direkte tilknyttet seksjonens hoveddel og er derfor klassifisert som eksternt bruksareal/BRA-e. Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen. Deler av arealene i underetasjen er derfor medregnet i bruksarealet som BRA-e.



Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringsdagspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringsdagspunktet som blir kontrollert, og den bygningsakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovligheismangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 11.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 11.03.2013.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende oppføring av to boder og forstøtningsmur, datert 03.09.2025. Fremlagt ferdigattest vedrørende tomannsbolig, datert 01.09.2025.
Situasjonsplan	Fremlagt grunnkart datert 29.03.2024.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 11.05.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	<p>Det er fremlagt samsvarserklæring datert 04.02.2026, arbeidene gjelder montering av elbilladere i garasjer.</p> <p>Det er fremlagt samsvarserklæring datert 09.06.2024, arbeidene gjelder feste komfyrvaktsensor og bryter, rydde i kabler og montere 32 amp underfordeling.</p> <p>Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektriske arbeider fra byggeår.</p> <p>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.</p>

Rapport

Våtrom - Kombinert bad og vaskerom i underetasjen

Vaskerom/baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling/skråtak med malt slett flate. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Dusj på gulv i hjørnet med dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.




 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon	
 TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Fallforhold rundt sluk	Det ble registrert rustdannelse på slukrist. Forholdet er kun vurdert til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Lekkasjesikkerhet	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
		Høydeforskjell mellom slukrist til topp overflate gulv ved døråpning er målt til ca. 32 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig med tanke på lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
 TGIU	Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Dusjsonen og servant er plassert på vegg mot fellesareal. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad underetasje

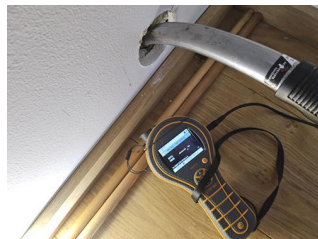
Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate og downlights. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, stikkontakter og lys på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Vannrør med rør-i-rør system og kobber. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
 TG 1	Fallforhold rundt sluk
	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
 TG 2	Overflater vegger
	Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger ved utbygget vegg (utenfor dusjsonen). Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Lekkasjesikkerhet
	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vannnett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter
	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten og øker risiko for fukt og vannskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet.
	Sanitærutstyr og innredning
	Drenering fra innebygget toalettsysterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
	Det ble registrert at flottøventil til toalettet ikke tetter tilstrekkelig da det kontinuerlig renner litt vann ned i toalettskålen. Utbedring må påregnes.






Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 1.etasje



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - FuFuktmåling bad 1.etasje

Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling/skråtak med malte slette flater og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Benkeplate i heltre. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakter på vegg over servant. Nedsenket dusjsone med dusjvegg i glass. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Frittstående badekar. Veggmontert dusjbatteri tilkoblet tappekran og hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Vannrør av kobber og rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling og tilluftspalte ved dørterskel.

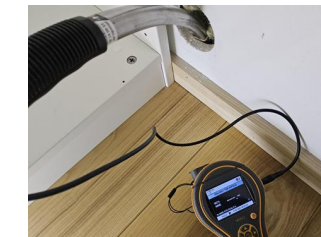
 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
 TG 1	Lekkasjesikkerhet
	Høydeforskjell fra slukrist i dusjsonen til topp overflate gulv ved døråpninger er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
 TG 2	Overflater gulv
	Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger i dusjsonen. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Fallforhold rundt sluk
	Lokalfallet i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Lokalfallet i sluksonen ved badekar er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.



Avløp (inkl. sluk) - Hovedsluk dusjsonen





Avløp (inkl. sluk) - Hjelpesluk under badekar



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2.etasje

VVS-teknisk rom

VVS-teknisk rom fra byggeår. Malt betonggulv. Malte veggflater. Malte flater i himling.




 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon
 TG 2	Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på rommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at teknisk rom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Det bemerkes at det ikke ble registrert åpenbare tegn til fukt eller lekkasjeskader på befaringsdagen.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk teknisk rom

Kjøkken

Kjøkkeninndredning med glatte fronter fra byggeår. Benkeplater i rustfritt stål og heltre. Nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt platetopp, komfyrvakt og ventilator i kjøkkenøy. Integrrert komfyr og mikrobølgeovn i høyskap. Kjølenskap med fysedel i nisje. Integrrert oppvaskmaskin under benkeplate. Vannrør med rør-i-rør system og kobber. Avløpsrør av plast. Gulvflate med 1-stavs parkett. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate og downlights.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
 TG 1	Overflate vegg Det ble registrert stedvis merker og sår. Forholdet er vurdert til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis slitasjesymptomer /merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Det ble registrert skjevheter på gulvet i gangsonen mellom komfyr og platetopp med sprekk/glippe i skjøt mellom parkettbord. Årsak er ikke kjent eller om forholdet er stabilisert eller er under utvikling. Ytterligere undersøkelser bør påregnes.
	Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Boligen har vannrør med rør-i-rør system og kobberør fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på/i vegg bak vaskemaskin/tørketrommel på vaskerommet/baderommet. Fordelerskap for rør-i-rør system, varmtvannsbereder på 287 liter fra byggeår, stoppekran, vannmåler og sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom i underetasjen. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på/i vegg mot baderommet i gang/bod i 2. etasje. Stakeluke er plassert utenfor felles ytterdør og terrassedør til kontoret i underetasjen. Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner er plassert på kaldtloft.

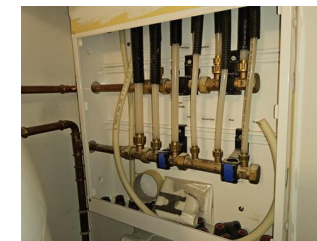
 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder
 TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer Fordelerskap i 2.etasje har åpninger/uttheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Det er ikke etablert sprutsikring/deksel i fordelerskapet på bad i underetasjen. Konsekvens kan være at omsluttende veggkonstruksjon utsettes for fritt vann hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er montering av sprutsikring.
	Fordelerskap på teknisk rom har ikke etablert tilstrekkelig avrenning via rør ned til gulv mot sluk slik at ved en eventuell lekkasje vil vannet kunne sprute på omsluttende konstruksjoner og forårsake fukt og vannskader. Tiltak bør påregnes.
	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller renging ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Det er ikke kjent når ventilasjonsanlegget sist ble inspisert og gitt filterbytte. Filterbytte og service må påregnes.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-systemet 2. etasje



Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vanninntaksrør med hovedstoppekran



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap teknisk rom



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-systemet bad underetasje

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med 1-stavs parkett og fliser. Veggflater med malte slette flater og malte trebord. Himling med malt slett flate og malte trebord med downlights. Slette innerdører. Oppvarming med elektrisitet (varmekabler og varmemefolie i enkelte rom). Balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
 TG 1	Overflate himling Det ble stedvis registrert sprekker/riss i overflater mellom vegger og himlingsflater. Årsak er ikke kjent, men forholdet vurderes til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv Synlige deler av parkettgulvets overflatemateriale har stedvis slitasjesymptomer (merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis åpninger/glipper i skjøter og overganger. Tiltak kan vurderes ved behov.

Rom under terreng

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlektede vegger. Enkelte rom er uinnredet. Gulvflater belagt med fliser og malt betong. Veggflater med malte slette flater. Himlingsflater med malte slette flater. Slette innerdører og dør med glassfelt til kontoret. Oppvarming med elektrisitet i enkelte rom (varmekabler). Balansert ventilasjon.

Garasjer med synlig primærkonstruksjon: Synlig betonggulv. Synlig grunnmur og lettvegger i tre. Blottet betongdekke i himling. Garasjene har innlagt strøm, belysning og elektriske leddporter i metall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Kontroll i lukkede konstruksjoner	
TG 1	Overflate himling	Det ble stedvis registrert sprekker/riss i overflater mellom vegger og himlingsflater. Årsak er ikke kjent, men forholdet vurderes til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflate vegg	Det ble registrert stedvise merker, sår og overflateslitasje. Forholdet er vurdert til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Det ble registrert avskalling på murpuss i garasje lengst bort fra boligen. Forholdet er vurdert til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 7,2 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet kjellervegg

Loft - innredet - 2.etasje

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med 1-stavs parkett. Veggflater med malte slette flater. Himling/skråtak med malte slette flater og downlights. Slette innerdører. Oppvarming med elektrisitet. Balansert ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon	
TG 1	Overflate himling	Det ble stedvis registrert sprekker/riss i overflater mellom vegger og himlingsflater. Årsak er ikke kjent, men forholdet vurderes til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflate vegg	Det ble registrert stedvise merker, sår og overflateslitasje. Forholdet er vurdert til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise slitasesymptomer (merker, sår og riper). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Innerdører	Det ble registrert antydning til fuktskade i bunnen på dør mellom gang og badet. Forholdet er vurdert til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Konstruksjonsoppbygging	Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via dør i vegg. Gulvet er stedvis kledd med plater. Synlige taksperrer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluken/døråpningen grunnet sikkerhetsmessige forhold. Det ble vurdert som uforsvarlig å klatre inn på loftet fra stigen som var tilgjengelig. Konsekvens er at tilstanden i store deler av loftet ikke er fullt ut kartlagt, med den risiko dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres i fremtiden. Videre vurderinger og tilstandsgrader er satt på bakgrunn av hva som kunne observeres fra toppen av stigen.
	Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	Det registreres uisolert lufterør for avløpet. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for kondens på utsiden av røret, noe som kan føre til fuktskader. Det er ikke observert tegn til at forholdet har ført til slike skader på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperran mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden gulvet på loftet er belagt med plater. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
TG 2	Ildsteder	Det er registrert sprekk i den ildfaste steinplaten inne i peisovnens forbrenningskammer. Konsekvens er at forholdet kan påvirke ildstedets funksjon eller tekniske egenskaper. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokal utbedring er nødvendig.



Innvendige trapper

Innvendige trapper med konstruksjoner av tre.

 TG 2	Tilstand	Det er registrert knirk i større deler av trappen mellom underetasjen og 1.etasje. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
 HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik av betydning i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).



Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Underetasje - 1. Etasje - 2. Etasje	
 TG 1	Underetasje	På soverom/kontor er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. I entré er det på tilfeldige steder punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1. Etasje	I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. I vinterhagen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2. Etasje	I loftstuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm. På hovedsoverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.



Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning. Deler av fasaden har utfyllende felter med fasadeplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
 TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det ble ikke registrert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.




Vinduer og ytterdører

Slett entredør i tre med brann/lydklassifisering B30/35db fra byggeår (trappegang u. etg). Slett ytterdør i tre fra byggeår til felles gang i underetasjen fra byggeår (felles). Slett dør i stål fra byggeår til garasjen fra felles gang. Terrassedør i tre fra byggeår (kontor u. etg). Terrassedører i tre og metall fra byggeår og 2025. Vinduer med karm/rammer av tre og metall fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
 TG 2	Vinduer og omramming	Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
		Enkelte vannbord viser tegn til slitasje og begynnende skader. Konsekvens er redusert fuktbeskyttelse av vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.




Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av asfaltpapp. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere	
 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan og takterrasse med de begrensningene dette innebærer. Det er ikke etablert stigerinn og taket har en bratt takvinkel som ikke gjør det uforvarlig å gå på taket. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Gitte tilstandsgrader er basert på hva som var synlig fra bakkeplan og takterrasse.
 TGIU	Takgjennomføringer (takhatte o.l.)	Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.




Terrasse / platting

Utgang fra entré og vinterhage til takterrasse på ca. 45 m2 (over garasjer) på vestsiden av boligen. Takterrassen har dekke av betong og er belagt med betongheller. Rekkverk/blomsterkasser av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,77 meter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 TGIU	Membraner og vanntett sjikt	Tettesjiktet og konstruksjonene mellom terrassen og garasjer er ikke tilgjengelig for undersøkelser da disse er sjulte. Utførelsen og tilstanden kan derfor ikke vurderes. Det bemerkes at det ikke ble registrert åpenbare symptomer på lekkasjer eller andre forhold som tilsier at utførelsen ikke er korrekt eller at tettesjikt ikke er tilstrekkelig.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Terrasse / platting

Utgang fra loftstue til vest-vendt takterrasse på ca. 16 m2. Terrassen er belagt med trebord og har rekkverk/blomsterkasse i tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,77 meter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
 TG 2	Membraner og vanntett sjikt Det vurderes at terrassen er av en konstruksjonstype som krever ventilasjon/luftespalte mellom tettesjiktet og underliggende konstruksjon. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert eller er tilstrekkelig. Konsekvens er økt fare for skjulte fuktskader hvis dette mangler. TG2 er satt for å belyse risiko. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser. Det bemerkes at det ikke ble registrert åpenbare symptomer på lekkasjer eller andre forhold som tilsier at utførelsen ikke er korrekt eller at tettesjikt ikke er tilstrekkelig.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur og fundament
--	---

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig fuktsperre. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt. Tilnærmet flat tomt.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder
 TG 2	Terrengfall fra grunnmur Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Fuktsikring av grunnmur Grunnmurens utvendige fuktsperre er stedvis løs og ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Bortledning av takvann Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Fuktsikring av grunnmur - Løs fuktsikring på grunnmur


Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
--	--


Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Boligen er tilkoblet en pumpestasjon for transport av avløpsvann til kommunal avløpsledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger - Pumpestasjon
--	--

Andre byggverk

Frittstående utebod. Bygning i mur- og trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter
--	--

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):
Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelser som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
Byggår med mindre utvidelse i senere tid.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført ved byggeår. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?
Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod underetasje.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres kabler fra åpen boks i bod underetasje som ikke er tilstrekkelig festet eller forblendet. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Et sikringsskap skal fungere som en brannsikring, og hindrer brann i å spre seg fra sikringsskapet til veggkonstruksjonen og andre deler av huset.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei.

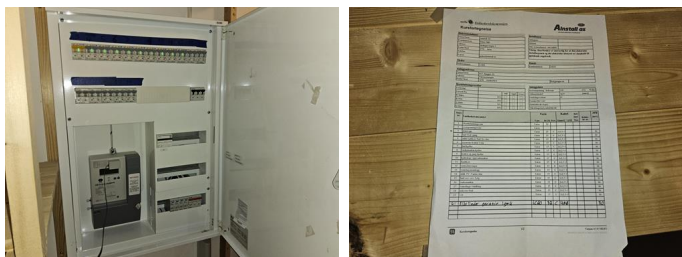
Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligen elektriske anlegg:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadsppliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?
Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:
Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:
Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtknisk forskrift (på befaringstidspunktet):
Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadsppliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:
Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:
Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for havnivå/overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

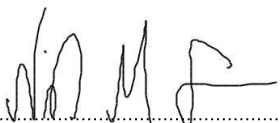
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, aneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41225641



Egenerklæring

Nærnestangen 58 A, 3478 NÆRSNES

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nærnestangen 58 A	Nærnestangen 58 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3361277

Informasjon om selger

Selger

Snilsberg, Jon Gunnar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Feieluke ligger for høyt over bakkenivå til at feiervesenet vil feie. Vår løsning er å anskaffe en plattform i form av et stillas som monteres dagen før feing. Dette er en godkjent løsning for feiervesenet.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72511489

Egenerklæringsskjema

Name

Jon Gunnar Snilsberg

Date

2026-05-11

Identification

 Jon Gunnar Snilsberg



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



Oversiktskart for eiendom 3203 - 243/43//

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jon Gunnar Snilsberg

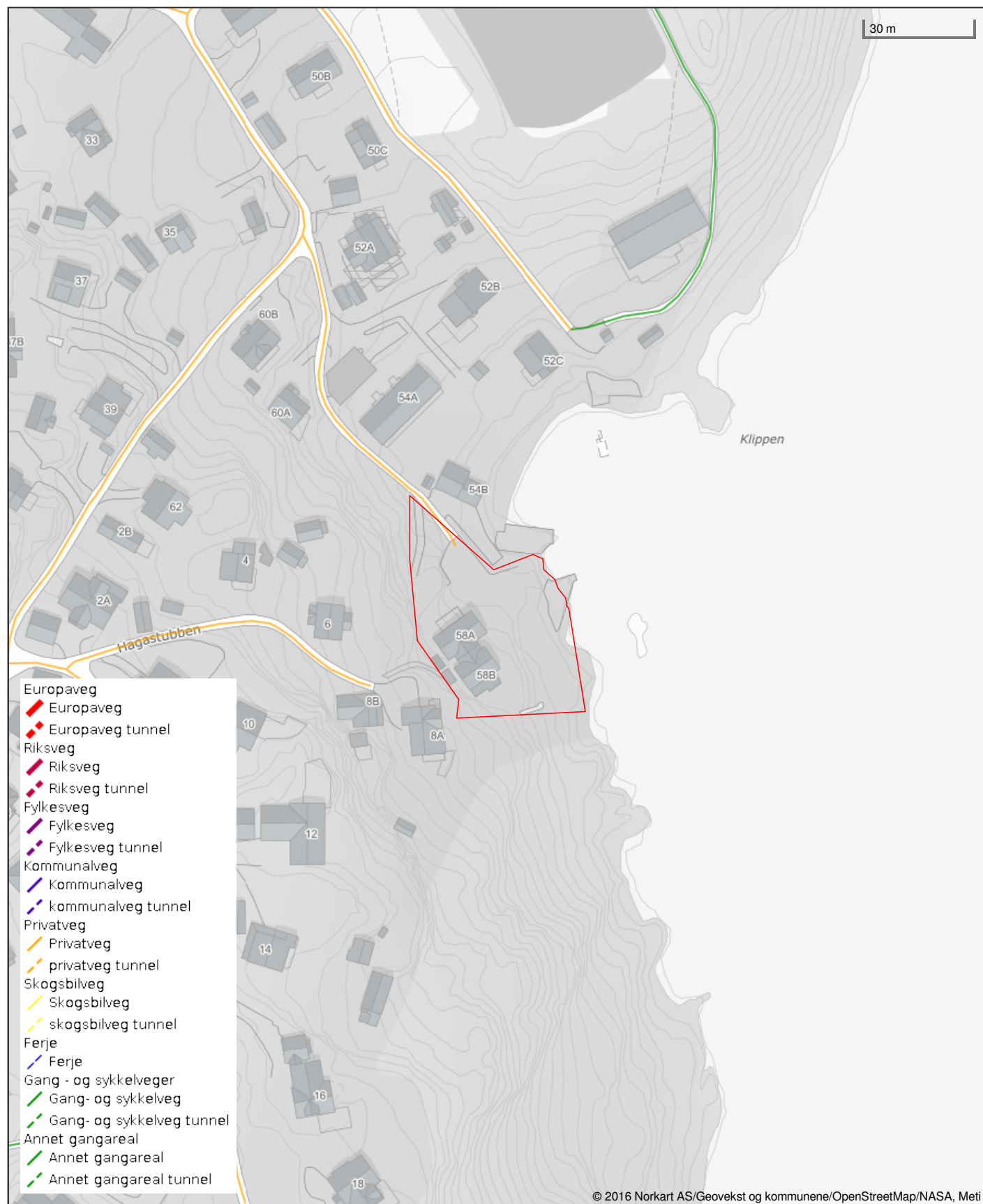
11/05-2026
15:09:44

BankID OIDC
High

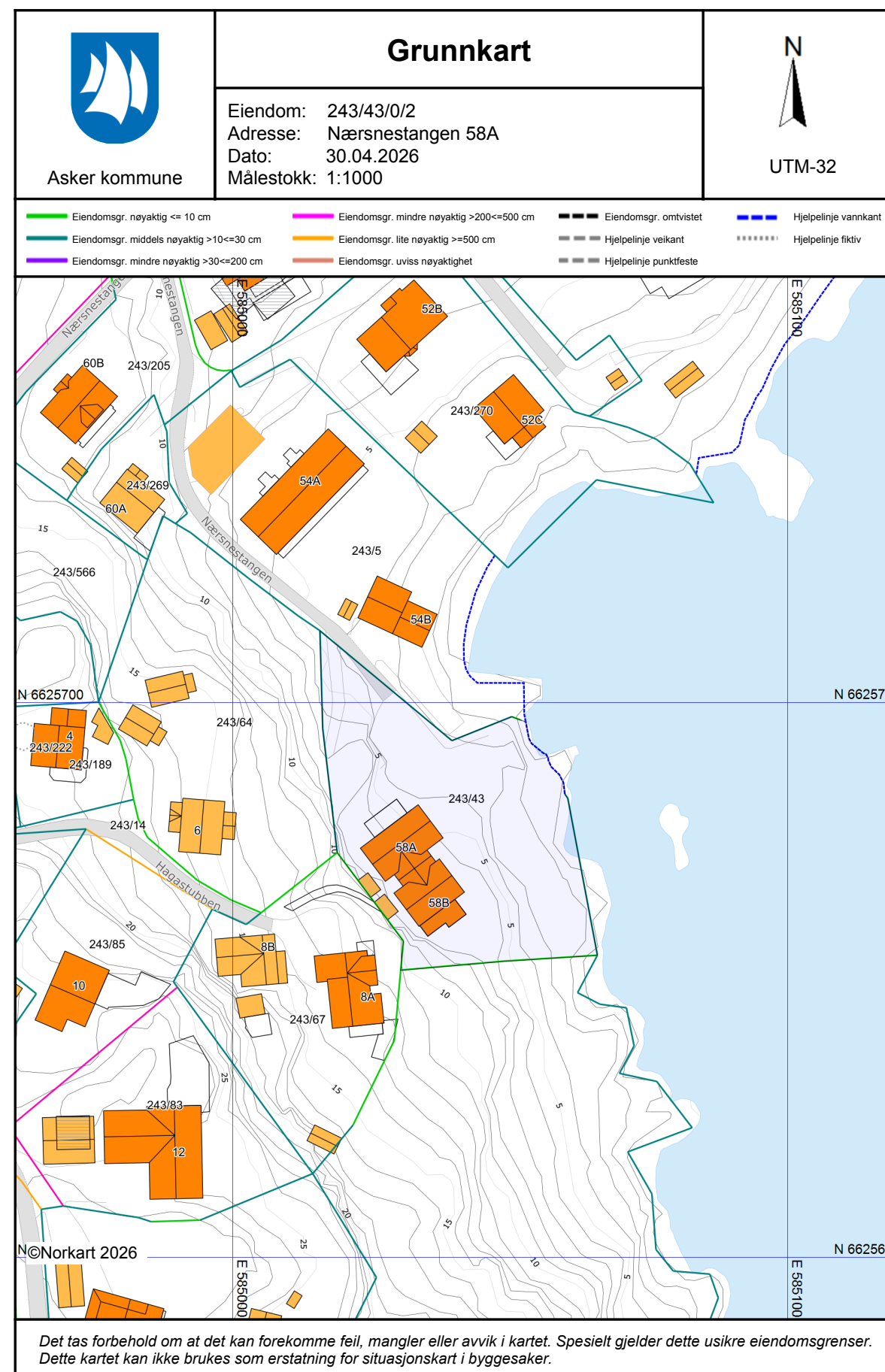




Vegstatuskart for eiendom 3203 - 243/43//



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.





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 243, Bruksnr 43, Seksjonsnr 2	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1710 Nærnes-nordre
Veiadresse:	Nærnesstangen 58 A, gatenr 21182	Valgkrets:	11 Slemmestad
(fra bruksenhet)	3478 Nærnes	Kirkesogn:	1070503 Slemmestad og Nærnes
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2151 Nærnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	03.10.2016	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/3
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 861,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/243/43	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/243/43/0/1
			Mottaker	3203/243/43/0/2	0,0
			Mottaker	3203/243/43/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/243/43	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/243/43/0/1
			Mottaker	3203/243/43/0/2	0,0
			Mottaker	3203/243/43/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	29.09.2016	Etablert/Endret	3203/243/43	0,0
		Matrikkelført:	29.09.2016	Etablert/Endret	3203/243/43/0/1
			Etablert/Endret	3203/243/43/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/243/43/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nærnestangen 58 A	Bolig	268,1	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

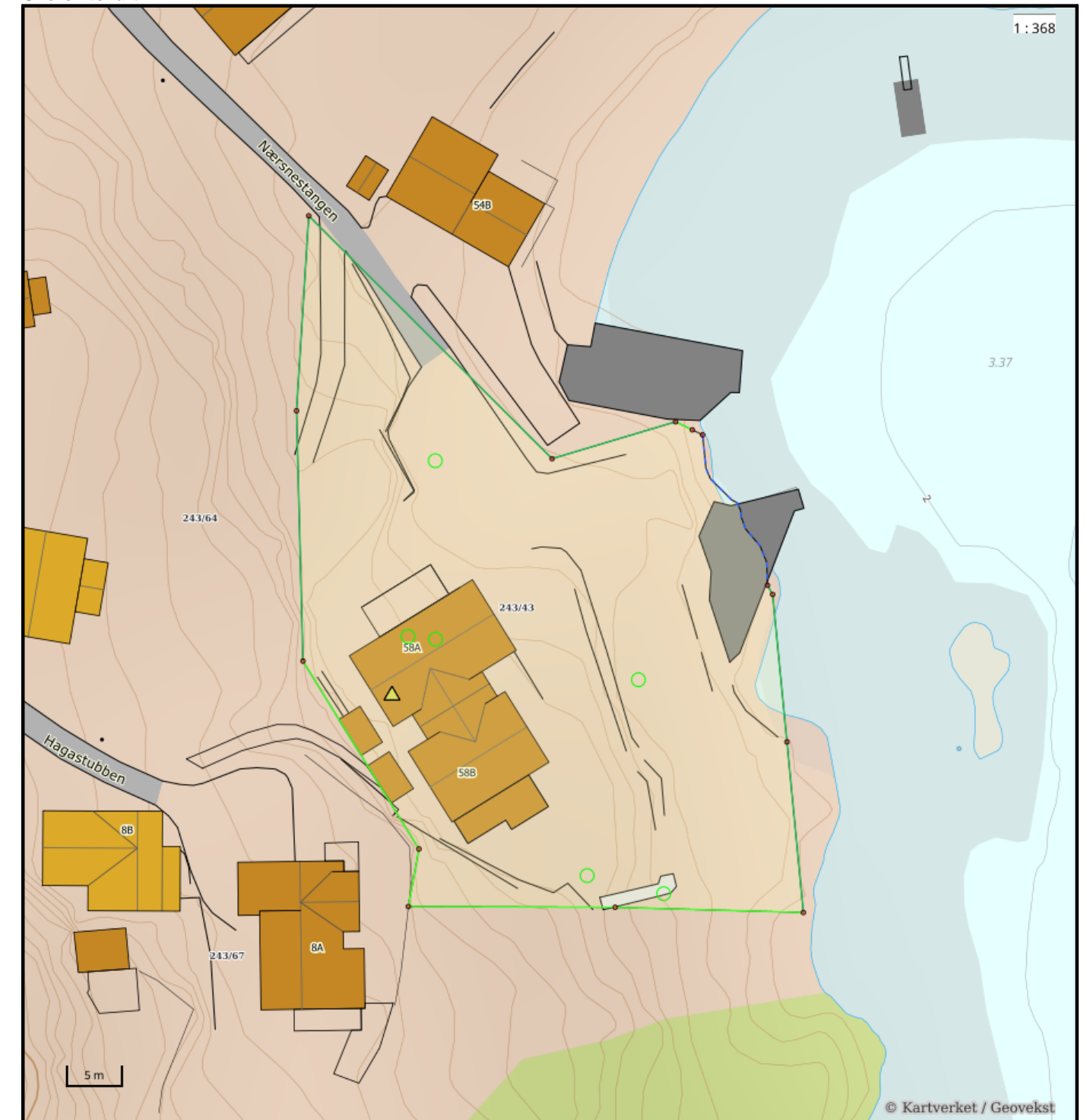
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	112,0	Rammetillatelse:	03.10.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	268,1	Igangset.till.:	03.10.2014
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	01.09.2025
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	268,1	Midl. brukstil.:	22.12.2015
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300463133			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			94,2		94,2				
H01	1		97,2		97,2				
H02			76,7		76,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

Hjelpelinjer

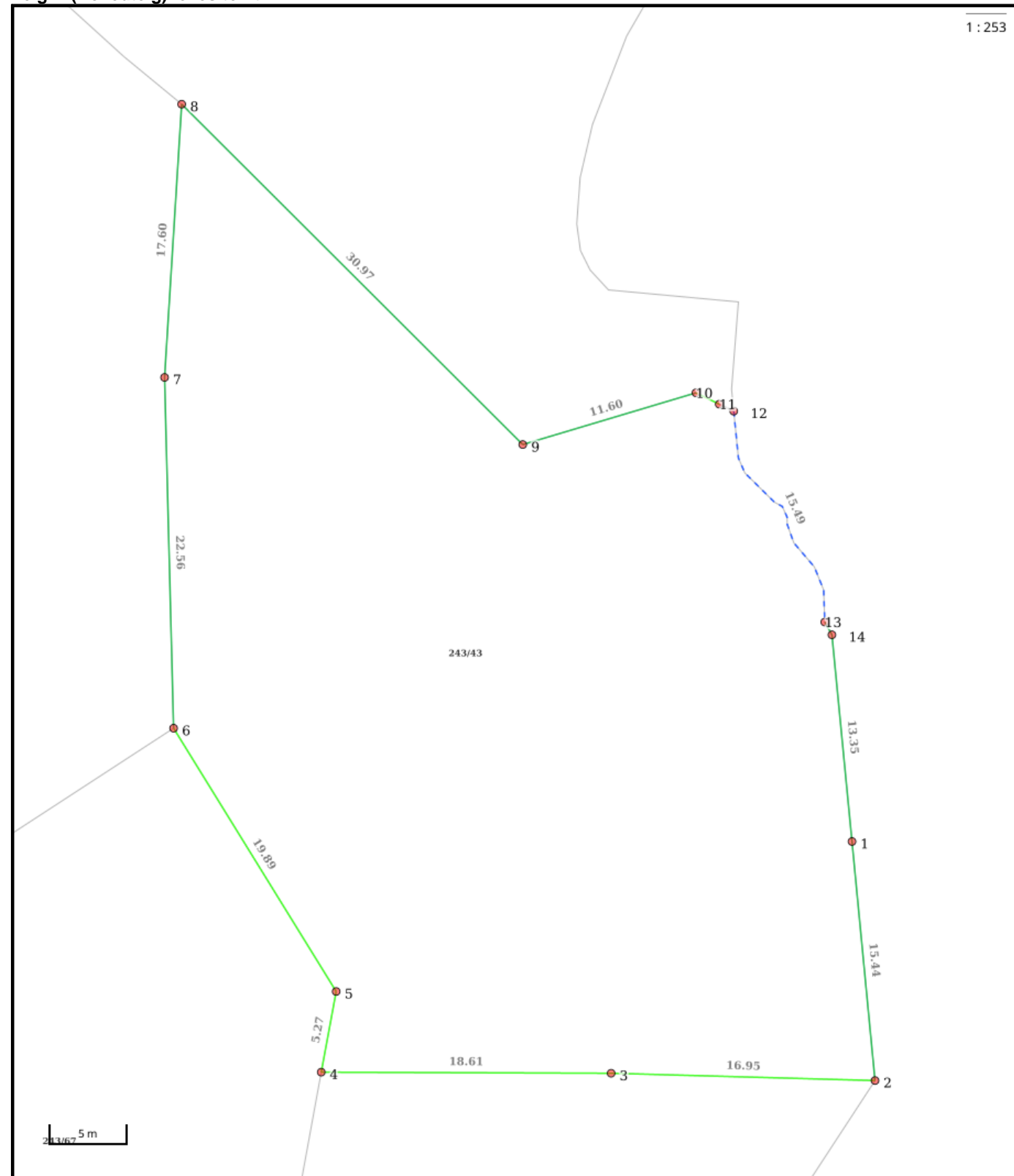
--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt

1 : 253



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant
- - - Fiktiv / Teigdeler
- - - Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 861,50m²

Arealmerknad: Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 625 669,62	585 062,82	15,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 625 654,45	585 065,68	16,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 625 653,38	585 048,76	18,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 625 651,77	585 030,22	5,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 625 657,02	585 030,70	19,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
6	6 625 672,94	585 018,77	22,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
7	6 625 695,35	585 016,16	17,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 625 712,94	585 015,66	30,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 625 693,13	585 039,46	11,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 625 697,45	585 050,23	1,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
11	6 625 696,86	585 051,79	1,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 625 696,49	585 052,76	15,49m	Beregnet	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
13	6 625 683,52	585 059,80	0,95m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	24		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
14	6 625 682,74	585 060,34	13,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Nærnestangen 58A, 3478 NÆRSNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 861 m² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 1 846 m² BestemmelseOmrådenavn #6 100m b. langs sjø KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur</p> <p>Delareal 12 m² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende</p>

Delareal 1 849 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 1 861 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762757006
Navn	Reguleringsplan for Nærnestangen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.01.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/16172/062762757006_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 826 m² Formål Bevaringsområde</p> <p>Delareal 1 826 m² Formål Boliger Feltnavn B9</p>



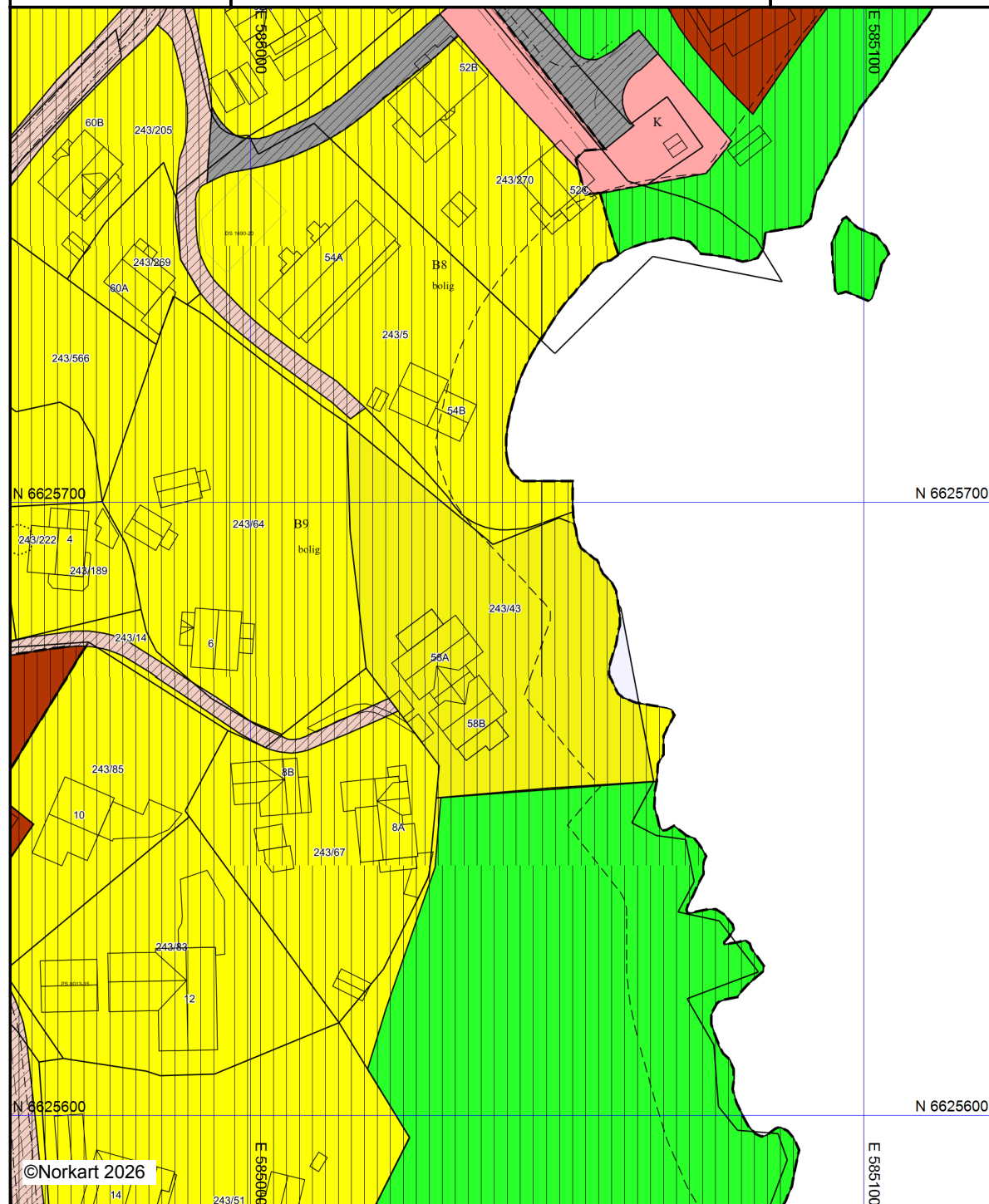
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/43/0/2
Adresse: Nærnestangen 58A
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

- Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*
- Område for boliger med tilhørende anlegg
 - Område for særskilt angitt almennyttig formål
 - Friområder
 - Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
 - Felles avkjørsel
 - Annet fellesareal for flere eiendommer
 - Grense for bevaringsområde
 - Bevaring av bygninger og anlegg
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Byggegrense
 - Regulert senterlinje
 - Regulert kantkjørebane
 - Abc Påskrift feltnavn
 - Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
 - Abc Påskrift plantilbehør

Sameievedtekter for Nærnestangen 58 A og B.

Dato: 06.01.2025

Sameiekonto:

Det er etablert en felles husleiekonto for betaling av faste/løpende utgifter eksempelvis til reparasjoner, oppussing, vedlikehold av felles inne- og utearealer, strømutgifter i fellesarealer og service/vedlikehold av pumpe. Alle innkjøp og reparasjoner til bygninger og fellesarealer avtales på forhånd og utgiftene deles på begge seksjoner. Hver seksjon innbetaler kr.2000,- pr. måned til felleskonto i DNB. Månedlige beløp justeres etter avtale mellom seksjonene.

Bygningene:

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er et felles anliggende. Hver av seksjonene vedlikeholder sin innvendige andel. Vedlikehold av utvendig bygningsmasse er et felles anliggende og ansvar.

Innvendige fellesarealer:

Hovedinngang ved siden av garasje, samt gang inntil seksjonene: Alle tiltak og vedlikehold avtales og utarbeides i fellesskap. Utgiftene deles på begge seksjoner. Inngangene rengjøres en gang i uken, seksjon 1 har ansvar for rengjøring i oddetallsuker og seksjon 2 for partallsuker. Private gjenstander skal ikke plasseres på felles innvendige arealer uten at det er avtalt.

Garasjer:

Begge seksjonene disponerer hver sin halvdel i begge garasjene. Seksjon 58A disponerer garasjene 1 og 4 og seksjon 58B garasjene 2 og 3. (I samsvar med seksjoneringsdokumenter). Garasje 3 og 4 har inngang inntil felles hovedinngang. Det skal være fri passasje mellom dørene til garasje 3 og 4 inntil hovedinngangen.

Utvendige fellesarealer:

Utvendige fellesarealer brukes og vedlikeholdes av begge seksjoner hvor kostnader ved disse tiltakene deles på begge seksjoner. Alle felles tiltak avtales på forhånd, som for eksempel beplantning, plassering av møbler, blomsterpotter etc. Arealene skal til enhver tid holdes fremkommelige og ryddige. Private eiendeler plasseres kun på tomtens fellesarealer etter avtale. Det skal sikres et tydelig gangareal for offentlig ferdsel over og gjennom eiendommen til det regulerte felles friområdet «Hagan» i sør.

Fordeling av private og felles utearealer:

Eiendommens utearealer er fordelt på private og felles arealer i samsvar med revidert utomhusplan av 01.03.2024, se vedlegg.

Uteboder:

Begge seksjoner disponer hver sin bod på vestsiden av huset ved felles trapp og gangsti opp mot Hagastubben.

Felles brygge og "grillplass":

Felles brygge og «grillplass» vedlikeholdes i fellesskap og brukes fritt av begge parter. Hvis en av seksjonene ved spesielle anledninger ønsker å bruke plassen alene avtales dette med naboen. Alle tiltak for renovering og plassering av griller, møbler og blomsterpotter avtales. Kostnader deles på begge seksjoner.

Båtplass:

Det kan muligens etableres felles bøye m/moring i bukten og akterfeste i brygge. To båtfester på skjæret muliggjør kanskje plass for to små båter festet til brygge. Seksjonene kan i så tilfelle disponere en båtplass hver.

Parkeringsplasser:

Hver seksjon disponerer parkeringsplasser utenfor sine egne garasjer. I tillegg opprettes to ekstra parkeringsplasser mellom naboens hekk i nord for eventuell fremtidig realisering av sekundærbolig, nr.56. Plassen kan også brukes til felles uteareal.

Eventuell realisering av felles sekundærbolig, Nærnestangen 56:

Det eksisterer godkjent igangsettingsavtale for tidligere revet sekundærbolig. Tiltaket skal være et felleseid prosjekt, og kommunen tillater ikke at sekundærboligen seksjoneres i to seksjoner eller skilles ut med eget gnr. og bnr. Byggeprosjektet er tidligere påbegynt, byggegrunn er klargjort, grunnmur er påbegynt, vann, kloakk og elektrisitet er klargjort og ført frem til byggetomten. For å gjennomføre et tiltak forutsettes det at begge seksjoner, 58 A og B, må være enige om realisering av sekundærboligen, eller et prosjekt med annet og eventuelt nedskalert areal eller innhold. Et annet prosjekt og innhold krever ny søknad og må godkjennes av bygningsmyndighetene. Kostnader til en eventuell realisering av tiltaket skal deles på begge seksjoner.

Felles eiendeler:

Snøfreser og hageverktøy: utgiftene til innkjøp og vedlikehold, deles på begge seksjoner og ryddes på plass etter bruk.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Nærstestangen 58A, 3478 NÆRSNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 652,80 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 115,00 kr
Vann	5 398,19 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:
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.

Felles kloakkanlegg:

Utgifter til årlig service, vedlikehold og reparasjoner deles likt mellom begge seksjoner inkludert berørte naboer i Hagastubben 6 og 8, som er tilkopleet anlegget.

Dyrehold:

Dyrehold er tillatt. Før anskaffelse av dyr informeres og avtales dette med naboen. Eventuelt dyrehold skal ikke være til sjenanse for seksjonseiere og øvrige naboer.

Utleie/Fremleie av seksjoner:

For å ivareta den enkelte seksjonseiers interesser og for å unngå spekulasjon i forbindelse med utleie/fremleie, skal dette begrenses til 1 år. Utleie/fremleie utover 1 år, samt omfang av leietagers rett til bruk av sameiets inne- og utvendige fellesarealer, plikt til snømåking, gressklipping, rydding og renhold av arealene avtales skriftlig mellom seksjonseierne.

Forholdet til lov om eierseksjoner:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Nærstestangen den 23.04.2017, revidert den 06.01.2025

For seksjon 1:

Thor H. Klippen

.....

Thorunn S. Klippen

.....

For seksjon 2:

Jon Gunnar Snilsberg

.....

**Tone Mari Sommerbakk
Søfting**

.....

Vedlegg: Revidert utomhusplan av 14.03.2024

Til
ARKITEKTKOMPANIET ASARKITEKTKOMPANIET AS
Bragernes torg 1A
3017 DRAMMENKopi til
Thor Harald Klippen

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2025/2837-2	243/43/0/2	01.09.2025

Delegasjonssak 1759/25

243/43/0/2 Nærnestangen 58A - Ferdigattest for tomannsbolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.08.2025.

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.

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

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2025/2837. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølgingJørn Solheim
saksbehandler tilsyn*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

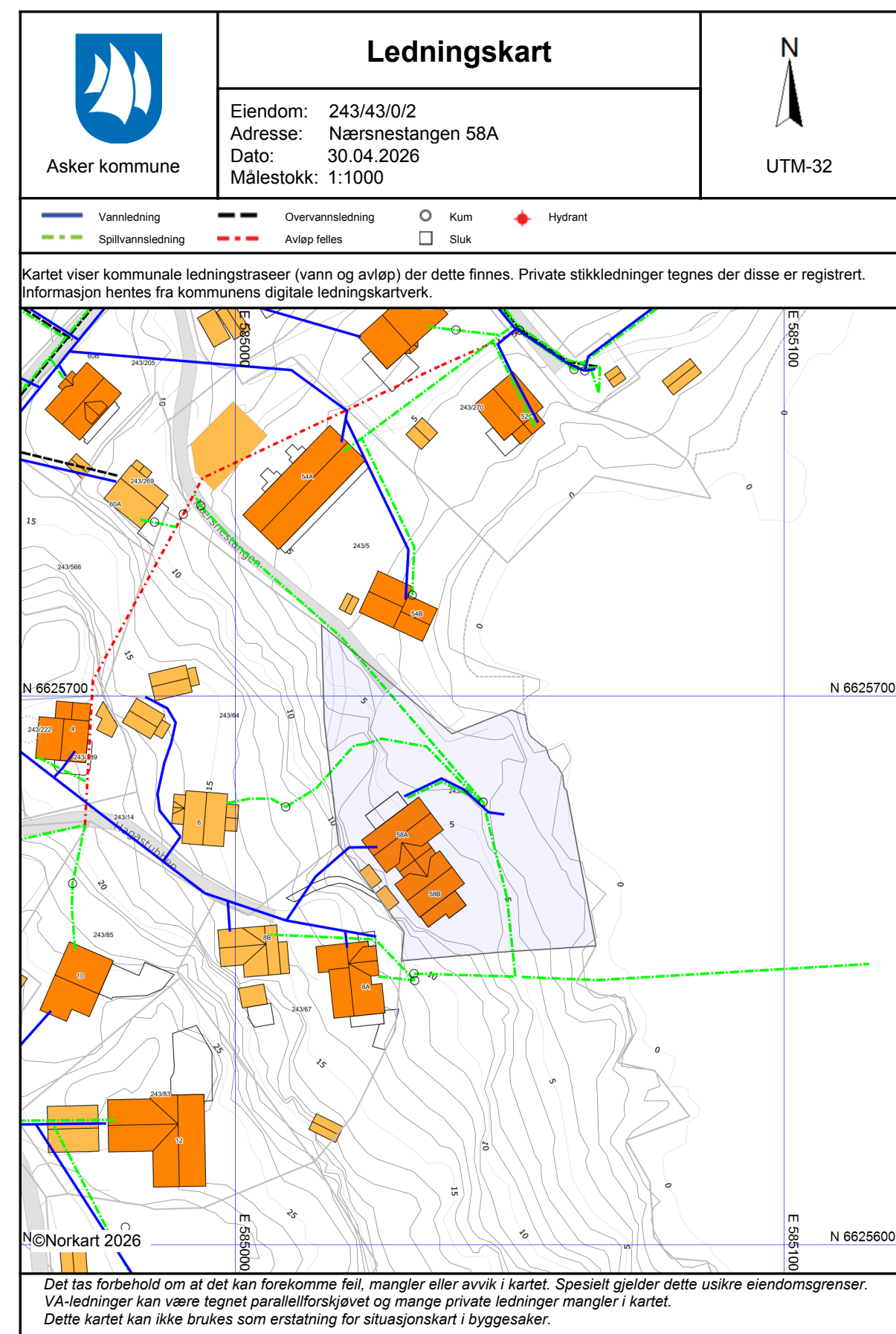
Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her [Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune](#)

Gnr.: 243	Bnr: 43	Fnr.:	Snr.: 2
-----------	---------	-------	---------

[Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart](#)



FREM EIENDOMSMEGLING AS AVD. RØYKEN
PB 62
3441 RØYKEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nærnessnangen 58A (Fred-Ivar Myrseth)
Vår referanse: 3425231/23525845
Bestilling: C3 2024-03-18 (5) 25

Dato
18.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 781086 **Embete:** 200 **Registrert:** 16.10.2009 **Rettsstiftelse:** ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	243	43	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Opplysninger om rekvirent (innsender) ² Navn: Marianne Heje Blystad Adresse: Postboks 1983 Vika Postnr: 0125 Poststed: Oslo Fødselsnr./Org.nr.: 965 870 016 Referansnr.: 6073 Rekvirent iht. følgebrev/ rekvirent ikke oppgitt	Plass for tinglysingstempel  Doknr: 781086 Tinglyst: 16.10.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	---



1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn Timothy Isdens			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		
2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr 0627	Kommunenavn Røyken Kommune	Gnr 43	Bnr 43	Fnr	Snr
3. Rettighetshaver – kryss av alternativ					
<input checked="" type="checkbox"/> Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). ⁴ Fyll ut pkt. 4. eller <input type="checkbox"/> Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.					
4. Rettighetshaver - eiendom					
Kommunenr 0627	Kommunenavn Røyken Kommune	Gnr 43	Bnr 64	Fnr	Snr
5. Rettighetshaver – person					
Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 06-10-09	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵
------------------	--

Rett kopi bekreftes
 Linn E. Dølvik
 Advokatfullmektig
 Roald Amundsens gate 6
 Postboks 1983 Vika, 0125 Oslo
 Tlf. 23 00 34 40

Advokat
Marianne H. Blystad
 Roald Amundsens gate 6
 Postboks 1983 Vika, 0125 Oslo
 Tlf. 23 00 34 40

Underskrift
 Blystad

6. Beskrivelse av rettigheten									
Rettighetshaver har rett til å knytte seg til pumpestasjon for kloakk som er plassert på avgivers tomt, jfr. vedlagte kart. Retten gjelder kun dersom pumpestasjonen bygges. Eiendomsretten til pumpestasjonen er avgivers, retten til rettighetshaver gjelder kun tilknytning og normalt bruk. Driftskostnader fordeles forholdsmessig eller etter avtale.									
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)									
7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)									
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">8. Underskrifter</td> </tr> <tr> <td>Sted og dato</td> <td>Hjemmelshavers (avgivers) underskrift</td> </tr> <tr> <td>06.10.09</td> <td><i>[Handwritten signature]</i> TIMOTHY N ISDEN</td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>[Handwritten signature]</i> Marianne H. Blystad Roald Amundsens gate 6 Postboks 1983 Vik, 0125 Oslo Tlf. 23 00 34 40</td> </tr> </table>		8. Underskrifter		Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift	06.10.09	<i>[Handwritten signature]</i> TIMOTHY N ISDEN		<i>[Handwritten signature]</i> Marianne H. Blystad Roald Amundsens gate 6 Postboks 1983 Vik, 0125 Oslo Tlf. 23 00 34 40
8. Underskrifter									
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift								
06.10.09	<i>[Handwritten signature]</i> TIMOTHY N ISDEN								
	<i>[Handwritten signature]</i> Marianne H. Blystad Roald Amundsens gate 6 Postboks 1983 Vik, 0125 Oslo Tlf. 23 00 34 40								

Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, forett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Rett kopi bekreftes
Linn E. Dølvik
Advokatfullmektig
Linn E. Dølvik
Roald Amundsens gate 6
Postboks 1983 Vik, 0125 Oslo
Tlf. 23 00 34 40

Side 2 av 2

ERKLÆRING

Undertegnede, ABG Sundal Collier Norge ASA, org.nr. 883 603 362, samtykker herved i at rettigheten som følger av tinglysningskjerna, datert 6. oktober 2009, signert av Timothy Isden kan tinglyses. Rettigheten innebærer at gnr. 43 bnr. 64, Røyken kommune, har rett til å knytte seg til en pumpestasjon plassert på gnr.43 bnr. 43, Røyken kommune. ABG Sundal Collier Norge ASA motsetter seg således ikke tinglysningen selv om vi er panthaver i eiendommen og har begjært denne tvangssolgt.

Oslo, den 13. oktober 2009

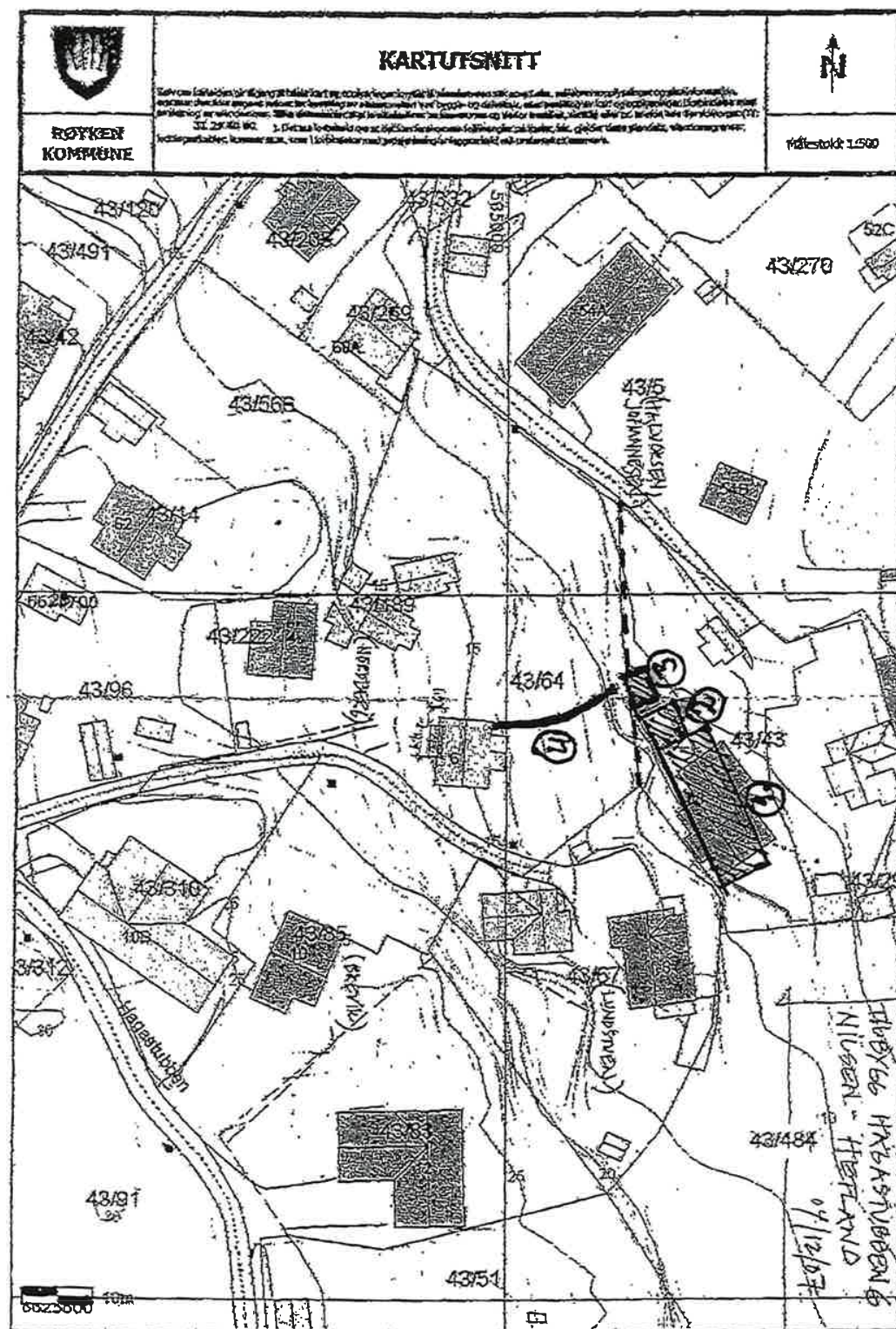
[Handwritten signature]
Jan Petter Collier
Daglig leder

Advokat
Marianne H. Blystad *[Handwritten signature]*
Roald Amundsens gate 6
Postboks 1983 Vik, 0125 Oslo
Tlf. 23 00 34 40
Styremedlem

[Handwritten signature]
Undertegnet
bekreftet

Rett kopi bekreftes

Linn E. Dølvik
Advokatfullmektig
Linn E. Dølvik
Roald Amundsens gate 6
Postboks 1983 Vik, 0125 Oslo
Tlf. 23 00 34 40



Rett kopi bekrefte
Linn E. Dølvik
Advokatfullmektig
Linn E. Dølvik
Roald Amundsens gate 6
Postboks 1983 Vikå, 0125 Oslo
Tlf. 23 00 34 40

li

E 1 S 96 1'N

E 1 : 6 6007 1'N 0 'G



På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no
☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no
☎ 45 87 70 26



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no
☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no
☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no
☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no
☎ 90 94 45 85



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **kr 7 150,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 8 950,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 13 650,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.): _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr: _____

Adr: _____ Adr: _____

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

Mobil: _____ Tlf: _____ Mobil: _____ Tlf: _____

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

ASKER - Nærstestangen - Arkitekttegnet bolig med felles brygge og strandlinje. Romslige åpne løsninger og høyt under taket



Fred-Ivar Myrseth

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72

fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling