PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ROSENKRANTZ VEI 35 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rosenkrantz vei 35 A, 1397 NESØYA

ASKER kommune

gnr. 40, bnr. 415

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26233 **Eiendomsverdi ref nr:** PR9467

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 3 plan med direkte adkomst fra dobbeltgarasje. Bærende konstruksjoner i både betong og tre. Fasader utvendig kledd med både stående og liggende panel. Takterrasse og saltak tekket med glatt takstein.

Grunnet bevegelser i bygget og materialer vil det kunne oppstå riss/sprekker i malte flater. Det er å anse som normalt med tanke på byggets utforming og beskaffenhet.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Enebolig - Byggeår: 2016

INNVENDIG Gå til side

Boligen har en-stavs parkettgulv i alle oppholdsrom med unntak av flislagt hall m/trapp.
Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i flere rom.

–

Takhøyden i loftstue er målt til ca 2,40 m, takhøyden i stuen er målt til ca 2,42 m og ca 2,35 m i allrom.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loftsetasje › Bad
Flislagt bad med dusjhjørne, veggmontert servantskap og toalett.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, frittstående badekar, veggmontert servantinnredning og toalett.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Dels flislagt vaskerom med varmekabler, dusj og benkeskap med både utslagsvask og opplegg for vask/tørk.

Våtrom › Underetasje › Bad
Flislagt bad med dusjhjørne, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med hvite grepsfrie fronter, hvit benkeplate i akryl med underlimt vask og ett-greps armatur i krom. Kjøkkenøy med benkeplate i tre. Integrerte hvitevarer fra Siemens som kjøleskap, fryserskap, 2 stk stekeovner i høyskap, platetopp og veggmontert avtrekksvifte samt oppvaskmaskin fra Beko.

SPESIALROM Gå til side

Delvis flislagt toalettrom med malte vegger og takflate.
Veggmontert servant med ett-greps armatur.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Avtrekket er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i boligen.
Vannfordelerskap er plassert på vaskerommet og i bod (garasje).
Hovedstoppekran med vannmåler er plassert på vaskerommet.
Synlig avløpsrør i plast.
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon.
Aggregat plassert på vaskerom.
Det er varmepumpe i boligen. Innedel er plassert ved trapp i 1. etasje.
Utedel plassert på vegg utenfor garasje.
Varmtvannstank OSO 300 fra 2016 er plassert på vaskerommet.
Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
Det er sentralstøvsuger i boligen.
Beholder er plassert på vaskerommet.
Sikringsskap er plassert under i kott under trapp.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A hovedsikring og 17 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med brannvarslere.
Husslange montert under utslagsvask på vaskerommet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

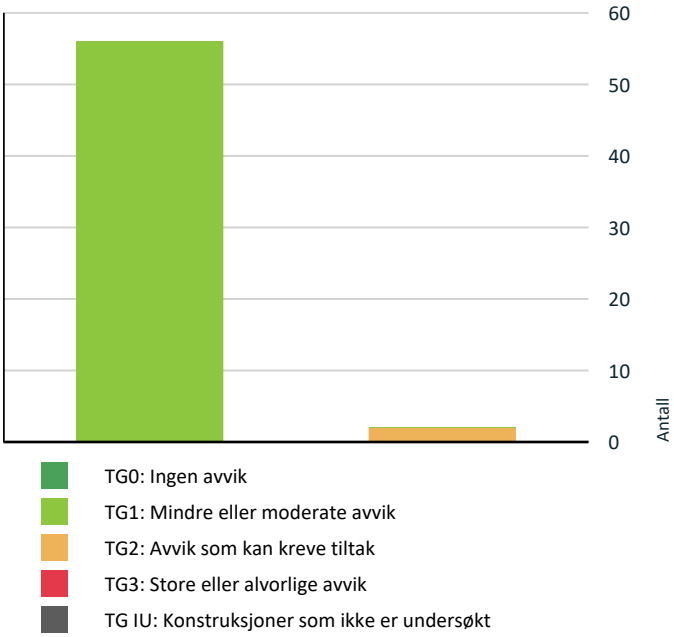
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rom i underetasje brukes i dag som soverom. Rommet er kun godkjent som trimrom da vindusflaten i rommet er mindre enn 10%. Endring av bruken vil kunne utløse søknad til kommunen.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at boligen har mange tekniske løsninger for både elektro og vvs - undertegnede har begrenset kunnskap om slike installasjoner så det anbefales at selger eller fagkyndige kontaktes ved spørsmål om systemer og hvordan disse fungerer.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det var krav om radonsperre ved oppføringstidspunktet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at dette er utført eller dokumenterte målinger som ligger under godkjente verdier. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2016

Standard
Boligen inneholder normal standard.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med flate takstein på saltakdelen og PVC duk under takterrassen.

–

Taket er befart fra takterrassen. Takstein er løftet på ved siden av takvindu.







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med taksperrer.

–

Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og kontroll av sperrer, bæring og lufting er derfor ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk i tre utvendig kledd med både stående og liggende panel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Takvinduer i loftsetasjen.

TG 1 Inngangs- og terrassedører

Beskrivelse

Malte slette inngangsdører med glassfelt.
Dørene er utadslående.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Døren er utadslående og kan låses i åpen luftestilling.

–

Omraming rundt glassfelt på sideinngangsdør har begynt å delaminere seg. Dette bør limes og males før det oppstår større skader.

TG 1 Garasjeport

Beskrivelse

Fjernstyrt leddet dobbel garasjeport.

–

Synlig byggskum utvendig nede mot betonggulv. Byggskum er ikke værbestandig overtid og bør erstattes med et værbestandig materiale.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse i tre med spilerekkverk og rillede gulvbord i tre.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,00 m.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse i tre med spilerekkverk og pergola i stål.
Fundamentert på støpt plate og søylespyd.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har en-stavs parkettgulv i alle oppholdsrom med unntak av flislagt hall m/trapp.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i flere rom.

–

Takhøyden i loftstue er målt til ca 2,40 m, takhøyden i stuen er målt til ca 2,42 m og ca 2,35 m i allrom.

–

Det er stedvis kosmetiske riss i overganger.

TG 1 Overflater - garasje og boder

Beskrivelse

Epoxybelagt gulv i garasje og og bod.
Malte slette vegg- og takflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre og støpt betongulv.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det ikke avdekket en høydeforskjell utover standardens krav.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det var krav om radonsperre ved oppføringstidspunktet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at dette er utført eller dokumenterte målinger som ligger under godkjente verdier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre eller utførte radonmålinger.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt radonnivået i boligen, noe som kan medføre helserisiko dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med gasspeis i stuen.
Kasse for beholder er plassert på husets sydvestlige hjørne.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltakning i hjørne av boden tilstøtende til garasjen.

Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hulltakningen. Det er utført måling av vektprosent i bunnsvill. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte/lakkerte en-speils innerdører med dempelist på karm.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjhjørne, veggmontert servantskap og toalett.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest legges til grunn for vurdering av dokumentasjon iht NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grå 30x60cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrist med vannlås plassert langs vegg i dusjsonen.
Dels synlig tettesjikt i sluk.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innfellbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert speil med belysning og servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltakning i hjørne i garderobeskap mot dusjsonen fra tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hulltakningen. Det er utført måling av vektprosent i bunnsvill. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, frittstående badekar, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest legges til grunn for vurdering av dokumentasjon iht NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

–

Vindu ved dusj vurderes til å ikke være direkte utsatt for vannsprut. Det kan vurderes å fuktbeskytte vinduet for å forlenge levetiden på vinduet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 37 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Slukrist med vannlås plassert langs vegg i dusjsonen.
Dels synlig tettesjikt i sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med fast montert glassvegg og integrert ett-greps blandebatteri i vegg med både hånd- og regnfallsdusj.
Frittstående badekar med integrert ett-greps blandebatteri i vegg med kran og hånddusj.
Veggmontert speil med belysning og servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltakning i hjørne på soverommet mot siden av badekar fra tilstøtende rom.

Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hulltakningen. Det er utført måling av vektprosent i bunnsvill. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dels flislagt vaskerom med varmekabler, dusj og benkeskap med både utslagsvask og opplegg for vask/tørk.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest legges til grunn for vurdering av dokumentasjon iht NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Både malte slette flater og hvite 20x40cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Grå 30x30cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

–

Liten sprekk i en flis mellom dører.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.
Dels synlig membran i sluket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med termostatstyrt dusjbatteri i krom og hånddusj.
Benkeskap med heldekkende benkeplate og nedfelt stålkum med ett-greps armatur i krom.
Opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på vaskerommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltakning i hjørne ved garderobeskap mot dusjsonen fra tilstøtende rom.

Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hulltakningen. Det er utført måling av vektprosent i bunnsvill. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjhjørne, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest legges til grunn for vurdering av dokumentasjon iht NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 20x40cm fliser på vegger og innkassing.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grå 30x30cm fliser på gulvet og mosaikkfliser i dusjsonen.

–

Det er målt ca 32 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.
Dels synlig tettesjikt i sluket.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innfellbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom.
Veggmontert speil og servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

UNDERETASJE > BAD

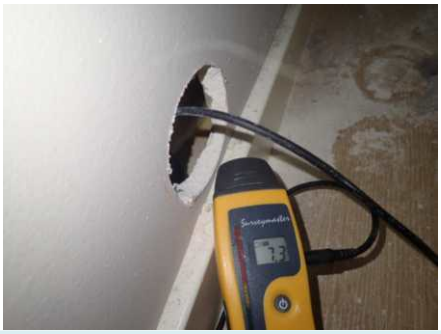
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltakning ved dør fra tilstøtende rom mot badet.

Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hulltakningen. Det er utført måling av vektprosent i bunnsvill. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med hvite grepsfrie fronter, hvit benkeplate i akryl med underlimt vask og ett-greps armatur i krom. Kjøkkenøy med benkeplate i tre. Integrerte hvitevarer fra Siemens som kjøleskap, fryserskap, 2 stk stekeovner i høyskap, platetopp og veggmontert avtrekksvifte samt oppvaskmaskin fra Beko.

–

Liten skade på hjørne av platetopp. Selger opplyser at platetoppen fungerer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Delvis flislagt toalettrom med malte vegger og takflate.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Veggmontert servant med ett-greps armatur.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

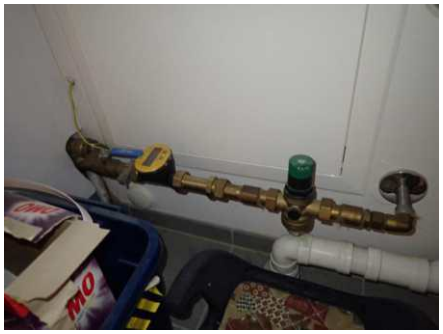
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i boligen.
Vannfordelerskap er plassert på vaskerommet og i bod (garasje).
Hovedstoppekran med vannmåler er plassert på vaskerommet.

–

Rørkurser er merket på papp plater. Det kan med fordel monteres permanent merking av rørkurser.





Hovedstoppekran på vaskerom.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon.
Aggregat plassert på vaskerom.
Det er varmepumpe i boligen. Innedel er plassert ved trapp i 1. etasje.
Utedel plassert på vegg utenfor garasje.

–

Luftmengde er ikke kontrollert da dette krever spesielle instrumenter.
Balansert ventilasjon er gjenstand for jevnlig vedlikehold og skifte av filter er viktig. Deksel for filter er ikke demontert og dermed ikke undersøkt filter.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank OSO 300 fra 2016 er plassert på vaskerommet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Det er ikke montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det må monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin mm som var et krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vannstopper (Waterguard) var et krav på oppføringstidspunktet. Manglende vannstopper kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje.

Sentral støvsuger

Beskrivelse

Det er sentralstøvsuger i boligen.
Beholder er plassert på vaskerommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert under i kott under trapp.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A hovedsikring og 17 fordelingskurser.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannvarslere.
Husslange montert under utslagsvask på vaskerommet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

–

Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og såle i støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avskalling på fiberplater mot ringmur/såle.

Konsekvens/tiltak

• Det er avskalling på fiberplater mot ringmur/såle. Det er usikkert om det er benyttet plater som er egnet for plasseringen og eventuell fuktbelastning. Forholdet kan medføre risiko for videre nedbrytning av platematerialet. Årsaken til avskallingen og platetype bør undersøkes nærmere, og eventuelle fuktkilder bør utbedres. Skadde eller uegnede plater bør deretter skiftes ut med materialer som er egnet for forholdene.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet skrående tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det var krav om radonsperre ved oppføringstidspunktet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at dette er utført eller dokumenterte målinger som ligger under godkjente verdier.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre eller utførte radonmålinger.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt radonnivået i boligen, noe som kan medføre helserisiko dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

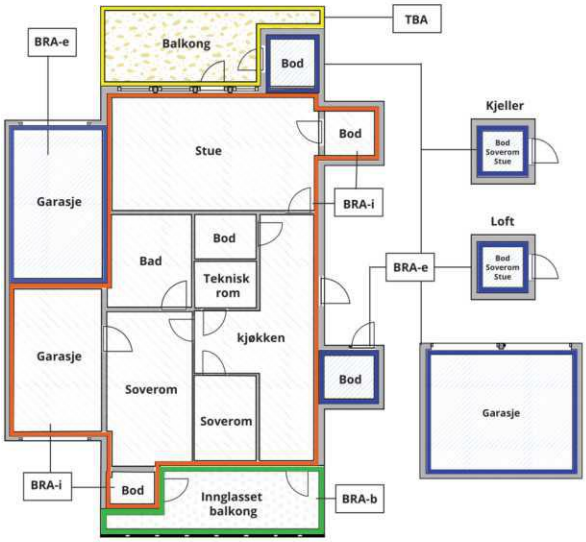
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	45			45	23	14	59
1. Etasje	111			111	71		111
Underetasje	136			136			136
SUM	**292**				**94**	**14**	**306**
SUM BRA	**292**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad, loftstue, soverom		
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe		
Underetasje	Allrom, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, bod, garasje, soverom, bad, bod 2		

Kommentar

Utgang til sydvest-vendt takterrasse på 23 m2 fra loftstuen.

Utgang til markterrasse på 71 m2 fra kjøkkenet.

Boligen er scannet med Leica BLK2GO for arealet. i loftsetasjen er innebygget toalettsisterne medtatt i arealet da denne vurderes til å være teknisk areal for toalettet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i underetasje brukes i dag som soverom. Rommet er kun godkjent som trimrom da vindusflaten i rommet er mindre enn 10%. Endring av bruken vil kunne utløse søknad til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Karina og Stig Folvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	40	415		0	809.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rosenkrantz vei 35 A

Hjemmelshaver
Folvik Karina, Folvik Stig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig over 3 plan med dobbeltgarasje. Eiendommen ligger på Nesøya i Asker kommune, i et etablert og attraktivt boligområde med hovedsakelig enebolig- og småhusbebyggelse. Rosenkrantz vei er en rolig boligvei som ligger i nærheten av Nesøya skole og lokale idretts- og fritidstilbud. Området har gode muligheter for tur og friluftsliv, med nærhet til skog, sjø og flere bade- og rekreasjonsområder. Det er også kort vei til lokale bussholdeplasser med forbindelser mot blant annet Sandvika og Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 809 m²

Tinglyste/andre forhold

Selger opplyser at det ikke foreligger hverken særlige eller tinglyste forhold på boligen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	18.09.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	23.09.2026	Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260524
Addresse	Rosenkrantz vei 35 A		
Postnr.	1397	Sted	NESØYA
Selgers navn	Stig Folvik		
Selgers navn	Karina Folvik		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

87564267

Våtrom

Initialer selger:
S F
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S F
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ja, har utvidet plattingen på bakkenivå for å få plass til en PergoluX pergola. I tillegg malte jeg huset i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S F
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har lagt inn El-bil lader i garasjen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Krødern elektro. Utført november 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Byttet en termostat.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har som tidligere nevnt utvidet plattingen noe for å få plass til en pergola.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja. Vi byttet wire på garasjeporten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura fra portsenteret

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

De ligger hos kommunen

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

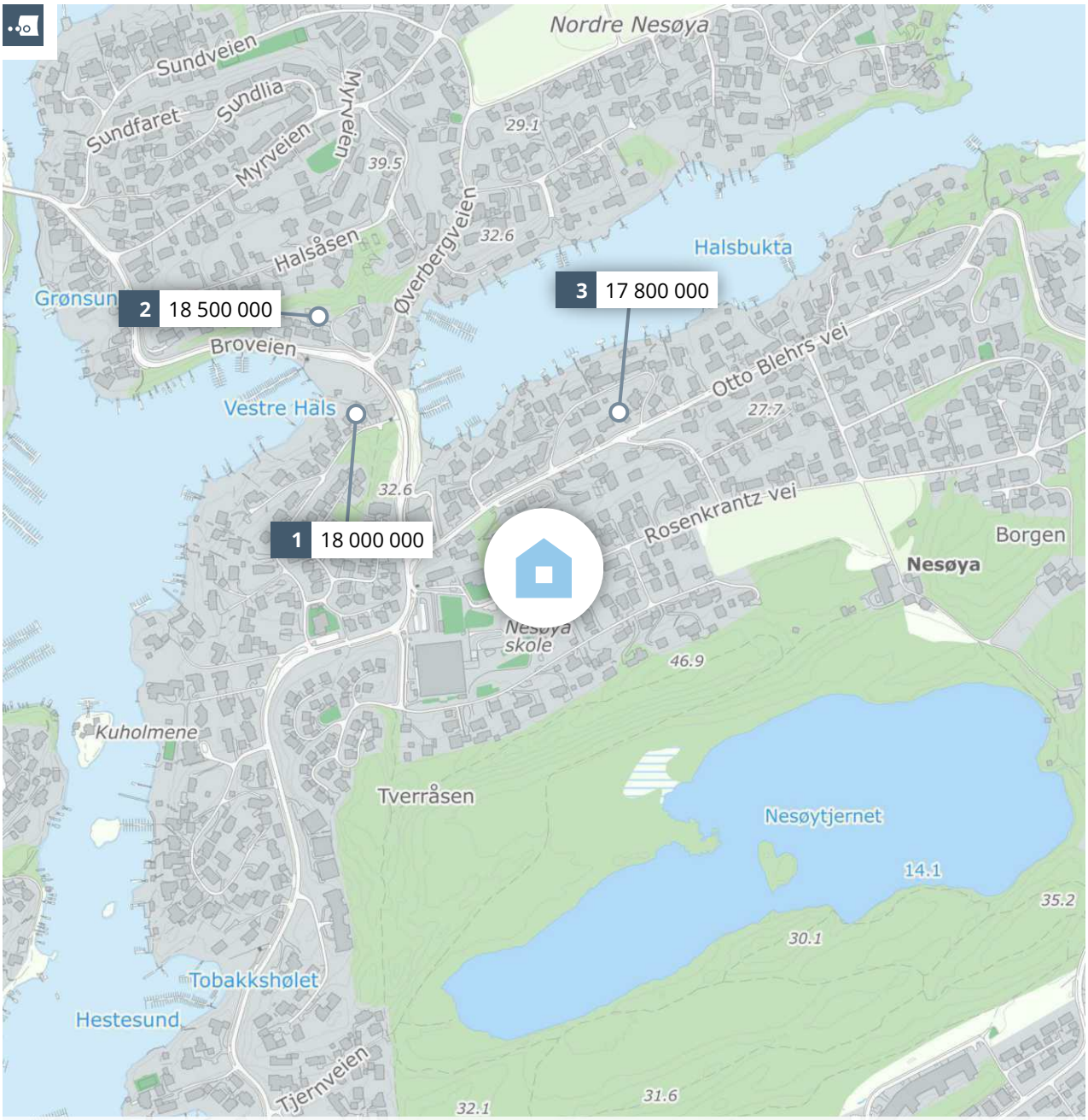
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til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

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	02.10.2026
Signert av	*Stig Folvik*
Signert av	*Karina Folvik*

Initialer selger:
S F
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ROSENKRANTZ VEI 35 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 02.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenkrantz vei 35 A, 1397 NESØYA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 40 BNR 415 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS TJERNÅSEN

Verdivurdert til

18 200 000

-	18 200 000	62 543
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	291 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestre Hals 1 B				27.06.2025	18 900 000	**18 000 000**	0	18 000 000	**73 469**
	245 m²	1998	746 m²	5 sov						
2	Broveien 54				11.08.2025	19 900 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**59 295**
	312 m²	1992	855 m²	4 sov						
3	Kjeksla 2				12.06.2026	17 800 000	**17 800 000**	0	17 800 000	**62 676**
	284 m²	1998	1 321 m²	6 sov						

Velkommen til Rosenkrantz vei 35 A - en moderne og innholdsrik enebolig fra 2016 over tre plan. Boligen byr på en familievennlig planløsning med fire soverom, flere oppholdsrom, tre bad og dobbeltgarasje med direkte adkomst til boligen. Det medfølger også tinglyst båtplass, en attraktiv kvalitet for deg som ønsker å nyte nærheten til sjøen.

Hovedetasjen har en stor og åpen stue-/kjøkkenløsning med Kvik-kjøkken, kjøkkenøy og gasspeis. Herfra er det utgang til en stor markterrasse med pergola. Loftsetasjen byr på loftstue, soverom, bad og utgang til takterrasse, mens underetasjen har allrom, vaskerom, bad, separat WC og gode oppbevaringsmuligheter.

En flott familiebolig med god plass både inne og ute, attraktivt beliggende på Nesøya.

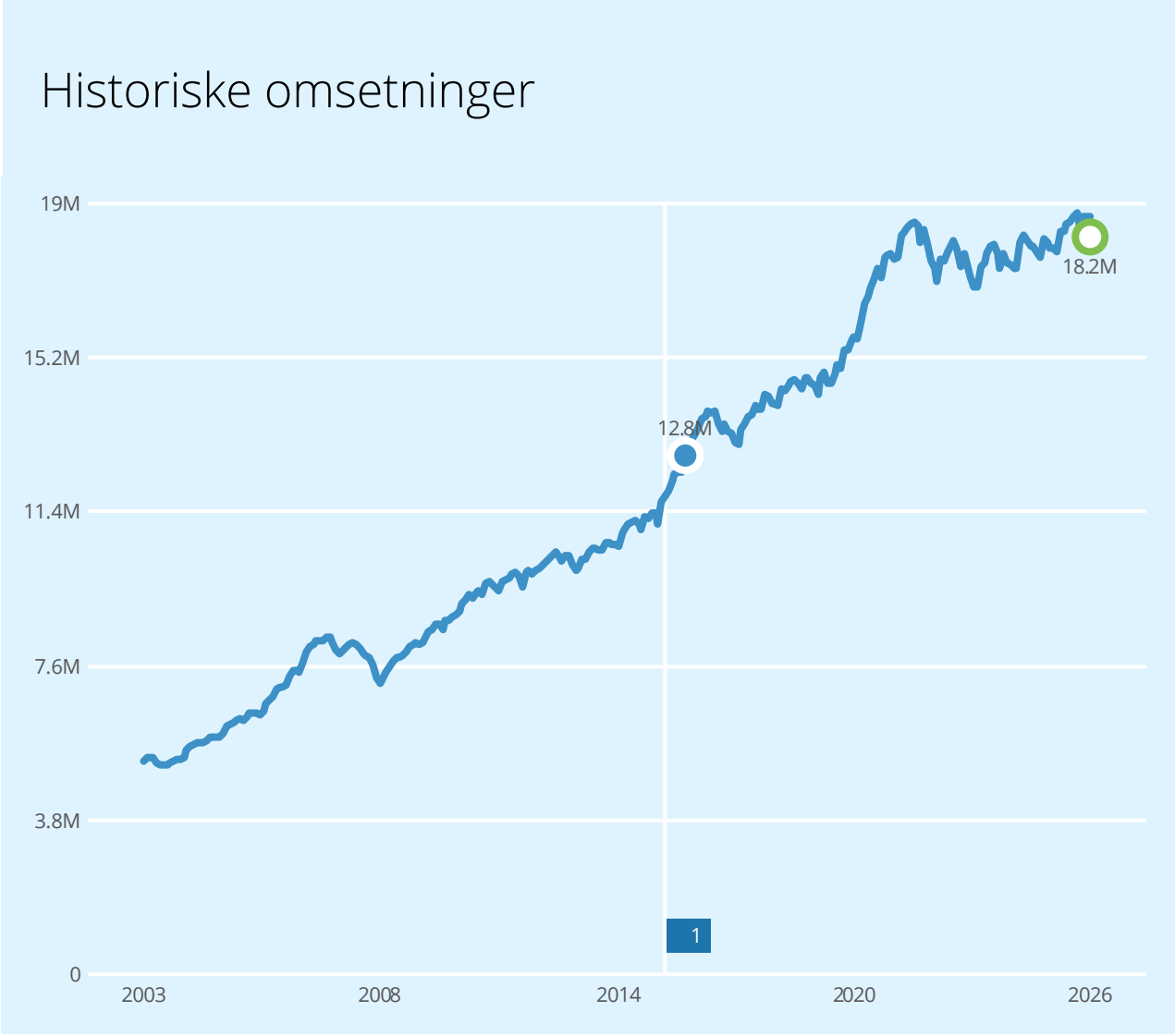
HØYDEPUNKT:
Enebolig fra 2016 over tre plan
Tinglyst båtplass medfølger
Fire soverom og flere oppholdsrom
Tre bad + separat WC
Kvik-kjøkken med kjøkkenøy
Gasspeis i stuen
Markterrasse på ca. 70,9 kvm med pergola
Takterrasse på ca. 23,3 kvm

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.04.2016	29.08.2016	10.10.2016	13 400 000	12 800 000	0	12 800 000	
24.07.2014		24.07.2014	-	5 700 000	-	5 700 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1397 NESØYA nå

21
eneboliger til salgs

27.7M
27.0M
26.3M
25 413 000 Prisantydning i snitt
24.9M
24.2M
23.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Eneboliger solgt i 1397 NESØYA siste 6 mnd

15
eneboliger solgt

21.3M
20.6M
19.9M
19 169 000 Prisantydning i snitt
18 482 000 Salgspris i snitt
17.8M
17.1M

Solgt i snitt i løpet av
115
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

72 055 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

62 543 Rosenkrantz vei 35 A
Totalpris 18 200 000

48 172 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

PRIVATMEGLEREN

Opplysninger fra selger

Rosenkrantz vei 35 A, 1397 NESØYA

1. Faste løpende kostnader

1.1 Strøm

Årlig strømforbruk (kWh)
- 29 100 kWh

Årlig kostnad (kr)
- 38 700 kr

Er det tegnet Norgespris?
- Ja

1.2 TV

Leverandør

Årlig kostnad (kr)
- -

1.3 Internett

Leverandør
- Viken Fiber

Hastighet (Mbps)
- 500 Mbps

Årlig kostnad (kr)
- 10 788 kr

1.4 Husforsikring/Hytteforsikring

Forsikringsleverandør
- Gjensidige

Polisenummer
- 87564267

Årlig kostnad (kr)
- 10 874 kr

1.5 Innboforsikring

Er innboforsikring inkludert i hus-/hytteforsikringen?
- -

1.6 Andre løpende kostnader på din eiendom

Hva er inkludert i eventuelle fellesutgifter? (Varmtvann/fyring/garasje, o.l.)
- -

Estimert eiendomsskatt per år
- 0

Er det festet tomt?
- Nei

Har du andre faste løpende kostnader knyttet til eiendommen? (Veiavgift, velavgift o.l.)
- Nei

Oppdatert: 16.09.2026 kl. 21:17:43 av Stig Folvik

PRIVATMEGLEREN

PrivatMegleren er Nordeas egen eiendomsmegler,
som gir deg de beste forutsetningene for å lykkes i boligmarkedet.

Dokument generert: 16.09.2026 kl. 21:17

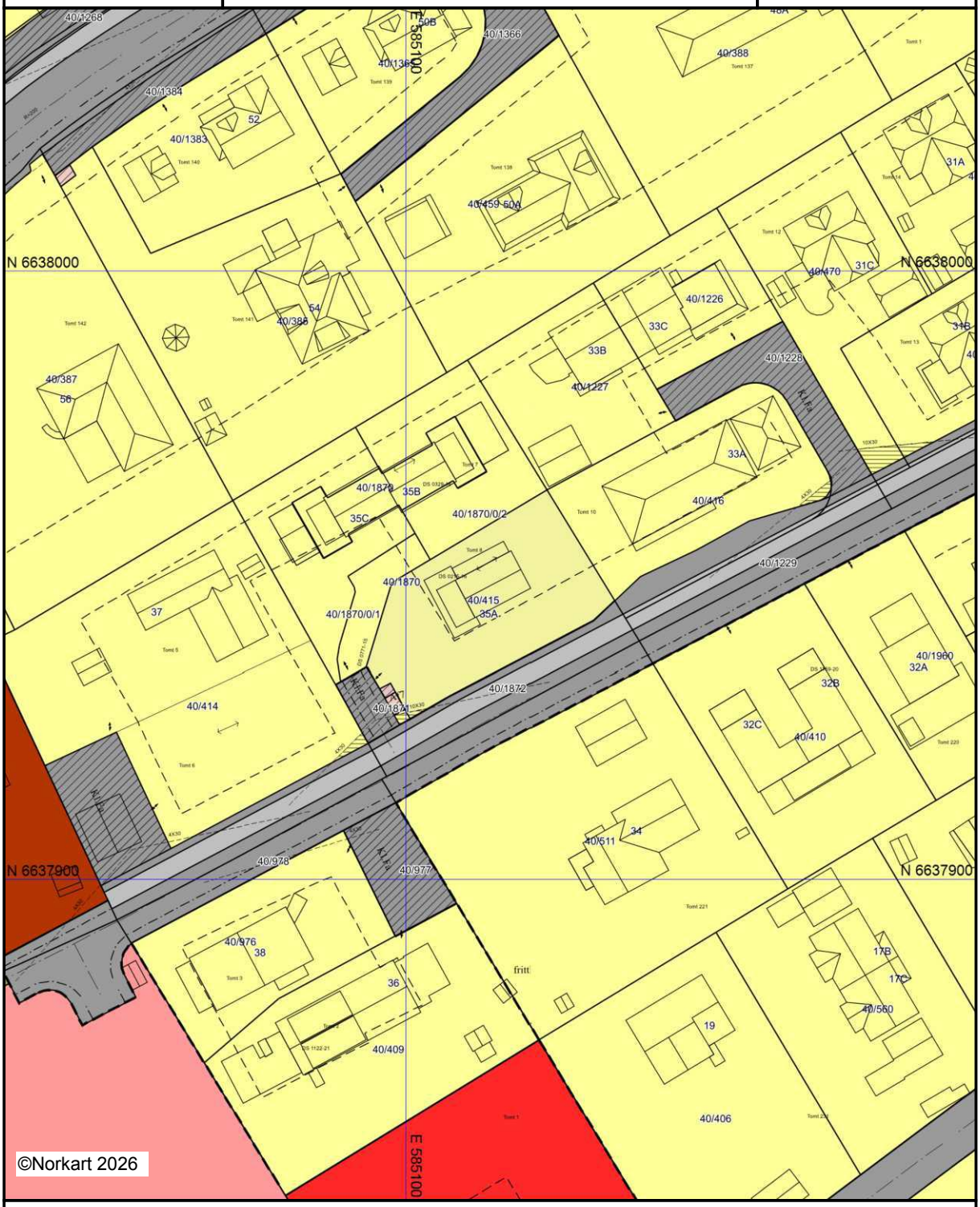
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/415
Adresse: Rosenkrantz vei 35A
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Undervisning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S15/8536	GBNR 40/415 L92109/16	29.09.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/8536.

40/415 Ferdigattest - Dispensasjon og søknad om nybygg enebolig med integrert dobbelt garasje
Rosenkrantz vei 35 Tiltakshaver: Senija Lie og Henning Andersen

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 8.9.2016.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

KASA Boligprosjektering A/S, Dikeveien 29, 1661 ROLVSØY

Kopi:
Henning Eindride Andersen, Lundekroken 22, 1396 BILLINGSTAD
Senija Korunek Lie, Lundekroken 22, 1396 BILLINGSTAD

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 14.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**415**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Rosenkrantz vei 35A, 1397 NESØYA**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 415	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Rosenkrantz vei 35 A, gatenr 1211 1397 Nesøya	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	103 1	Tjernåsen Nesøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 203	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.04.1946	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	809,2 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/415	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/415	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Seksjonering	Forretning:	18.09.2018	Avgiver	3203/40/1870	-863,1
	Matrikkelført:	18.10.2018	Berørt	3203/40/385	0,0
			Berørt	3203/40/387	0,0
			Berørt	3203/40/414	0,0
			Berørt	3203/40/415	0,0
			Berørt	3203/40/416	0,0
			Berørt	3203/40/459	0,0
			Berørt	3203/40/1227	0,0
			Berørt	3203/40/1871	0,0
			Mottaker	3203/40/1870/0/1	437,8
			Mottaker	3203/40/1870/0/2	425,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.11.2015	Avgiver	3203/40/415	-314,2
	Matrikkelført:	09.11.2015	Berørt	3203/40/410	0,0
			Berørt	3203/40/414	0,0
			Berørt	3203/40/416	0,0
			Berørt	3203/40/511	0,0
			Berørt	3203/40/1229	0,0
			Mottaker	3203/40/1872	314,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.11.2015	Avgiver	3203/40/415	-75,7
	Matrikkelført:	09.11.2015	Berørt	3203/40/414	0,0
			Berørt	3203/40/1872	0,0
			Mottaker	3203/40/1871	75,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.11.2015	Avgiver	3203/40/415	-1 246,5
	Matrikkelført:	09.11.2015	Berørt	3203/40/385	0,0
			Berørt	3203/40/387	0,0
			Berørt	3203/40/414	0,0
			Berørt	3203/40/416	0,0
			Berørt	3203/40/459	0,0
			Berørt	3203/40/1227	0,0
			Berørt	3203/40/1871	0,0
			Mottaker	3203/40/1870	1 246,5
Skylddeling	Forretning:	13.04.1946	Avgiver	3203/40/348	-2 446,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/415	2 446,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rosenkrantz vei 35 A	Bolig	287,3	Kjøkken	7	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	125,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	287,3	Igangset.till.:	29.02.2016
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	29.09.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	287,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300546996			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			134,8		134,8				
H01	1		110,5		110,5				
L01			42,0		42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



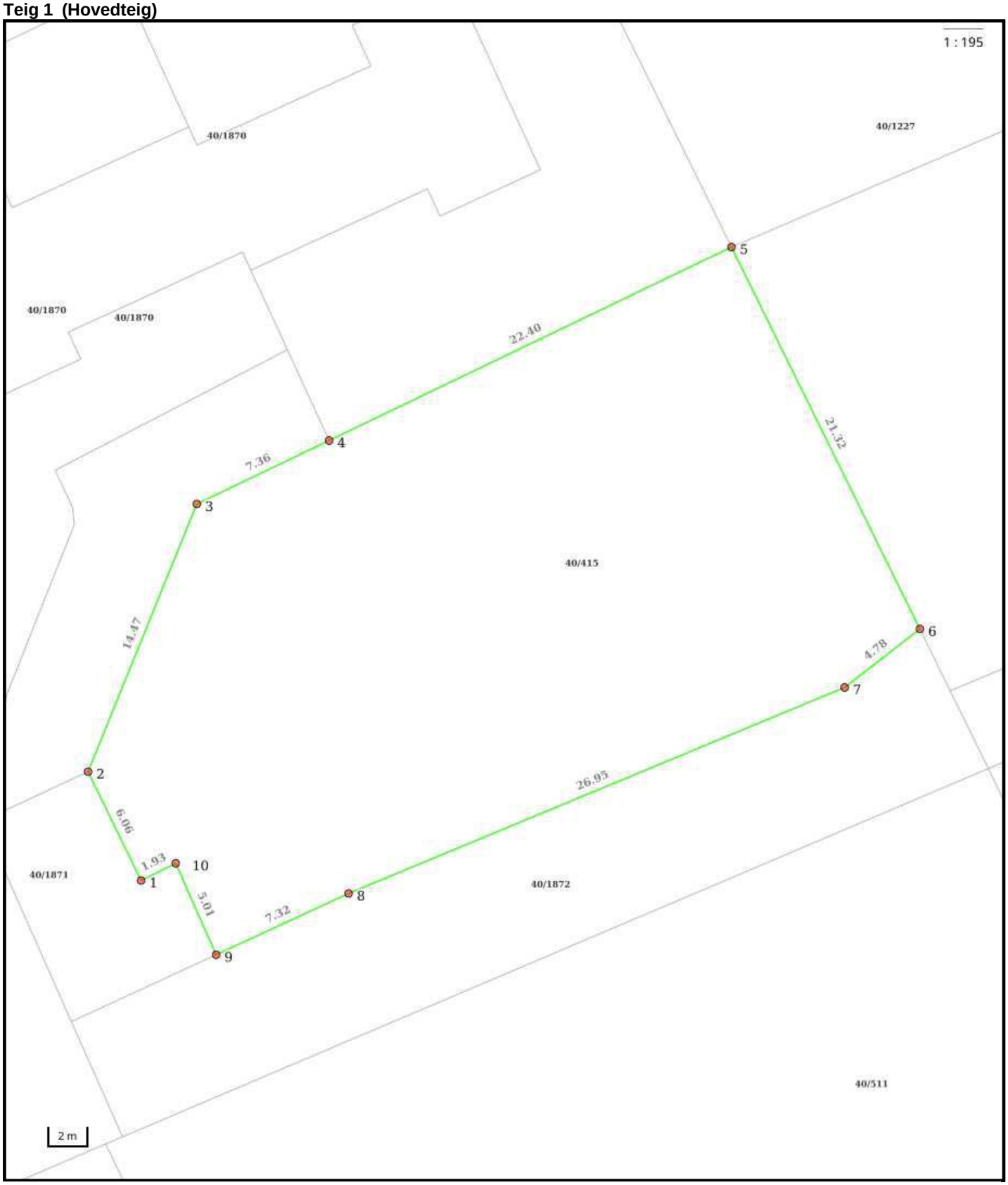
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 809,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 929,78	585 096,57	6,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 934,96	585 093,43	14,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 948,80	585 097,65	7,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 637 952,57	585 103,97	22,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 964,04	585 123,21	21,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 637 945,86	585 134,35	4,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 942,60	585 130,86	26,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 930,07	585 107,00	7,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 926,42	585 100,66	5,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 930,79	585 098,22	1,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 14.09.2026

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.**	40	**Bruksnr.**	415	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rosenkrantz vei 35A, 1397 NESØYA								

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	8 589,99 kr
Feiing	205,00 kr
Renovasjon	8 076,00 kr
Vann	8 156,57 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/415//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/415
Adresse: Rosenkrantz vei 35A
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

89d

Vedtatt av Asker kommunestyre 23.09.2003 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 22.10.2003.
For råmannen

Per Christian Hauge.

Inkurie i §3.2. rettet 09.03.06. BL.
Mindre endring i DS 25/1701, 26.09.2025. Endring av §4.1 og §4.2.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OTTO BLEHRS VEI/ NESØYA SKOLE, GNR. 40 BNR. 149 M.FL. ASKER KOMMUNE SIST DATERT 28.05.03

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å:

- tilrettelegge for gang- og sykkelvei langs Otto Blehrs vei med busslommer,
- legge rammer for fortetting, tilpasset områdets beliggenhet, i overensstemmelse med gjeldende kommunedelplan for Nesøya,
- legge rammer for utviklingen i strandsonen,
- tilrettelegge for sikrere adkomst og parkeringsforhold ved Nesøya skole og
- ivareta eksisterende grøntområder.

§ 2 Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	frittliggende boliger
	-	boliger - konsentrert småhusbebyggelse
	-	offentlig formål – barneskole
	-	område for allmennyttige formål – barnehage
Trafikkområder	-	offentlig veier - kjørevei
		- gang- og sykkelvei
		- fortau
		- gangsti
		- annet veiformål
Spesialområde	-	kommunalteknisk anlegg
	-	ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer
	-	naturområde

Fellesområder	-	felles adkomst, Fa
	-	felles gangsti, Fg
	-	felles leke-/ oppholdsareal, FL
	-	felles strandområde, FV og FP
	-	felles areal til avfallsbeholdere, Af

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

§ 3 Område for frittliggende boliger

3.1 Tomtene kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt integrert sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal, BRA.
For tomt uten strandlinje er maks. tillatte bebygd areal, BYA=20 %. For tomt med strandlinje er maks. tillatte bebygd areal, BYA=16 %. Adskilte strandparseller medregnes ikke i netto tomteareal.
I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i hht. kommunens veinormaler medtas med 18 m^2 pr. plass.
Eksisterende bebyggelse i strandsonen inngår i planen, blant annet eksisterende tomannsboliger.

3.2 På tomter over 1500 m^2 kan sekundærleiligheten tillates oppført som frittliggende sidebygning med et areal på inntil 80 m^2 BRA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Sidebygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.

3.3 Bygningsrådet kan godkjenne deling i maks 2 tomter av parsellene 107 og 142 når det foreligger rammetillatelse for nytt bolighus som ivaretar hensynet til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse. Før deling skal det foreligge brukstillatelse for prosjektet.

3.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng.

3.5 For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

3.6 Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader. Det skal redegjøres for valg av takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig topografi og annen bebyggelse.
Én (1) ark, takoppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

3.7 Strandsonen i byggeområdene er særskilt avmerket på plankartet. Den del av eksisterende bygg og anlegg som ligger i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget, dersom annet ikke fremgår av plankartet.
Ved eventuell brann skal boligbebyggelsen i strandsonen gjenoppbygges innenfor de byggegrenser som er anvist på plankartet, og innenfor rammene av nåværende gesimshøyder og takvinkel. Boligbebyggelsen bør plasseres mest mulig diskret i landskapet.

3.8 Bebyggelsens skal plasseres, og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

3.9 For parseller med strandlinje tillates det oppført kun én sjøbod pr. eiendom. Sjøbod skal ha saltak med takvinkel på maks. 30 grader, ha maks. BYA = 20 m^2 og med gesimshøyde på maks. 2,5 m over brygge. Sjøbod kan oppføres i tilknytning til brygge.
Det tillates ikke montert vann- eller avløpsinstallasjoner i bygningene. Det tillates heller ikke bygget piper/ildsteder i eller ved bygningen. Det kan stilles krav til materialvalg og fargebruk av hensyn til terreng eller tilgrensende anlegg eller bebyggelse.

§ 4 Område for konsentrert småhusbebyggelse

4.1 Område for parsellene 145 - 148 kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse, slik som anvist på plankartet. Maks. tillatt bebygd areal, BYA – 25%.

4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside.
Tilbygg mot syd skal ikke ha gesimshøyde over 3 m, regnet fra ferdig planert terreng.

4.3 Bebyggelsen skal ha takvinkel som ikke skal være større enn 40 grader. Ark, takoppløft eller innhugg kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

§ 5 Område for offentlige bygninger - barneskole

5.1 Område kan nyttes til barneskole med tilhørende uteanlegg for idrett/lek og parkering, som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 30 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Bebyggelsen kan ha en blanding av skrå og flate tak. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig av topografi og annen bebyggelse.

5.2 Gesimshøyde må ikke overstige kote +30.

5.3 Før område tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

§ 6 Område for allmennyttige formål - barnehage

6.1 Område skal nyttes til barnehage med tilhørende uteanlegg for lek og andre uteaktiviteter, som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

6.2 Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader. Det skal redegjøres for valg av takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig topografi og annen bebyggelse.
Én (1) ark, takoppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

§ 7 Offentlig veier

7.1 Regulert annet veiareal skal beplantes som del av veianlegget.
7.2 Offentlig sti skal etableres samtidig med fradeling av nye boligtomter.

7.3 Forstøtningsmurer skal inngå som del av veianlegget. De skal utføres eller kles med stedsegen naturstein.

§ 8 Spesialområde, natur

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

8.2 Inngrep i terreng eller vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

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

9.1 Området kan benyttes til bading, båtfeste og brygge for ilandstigning på egen eiendom og på fellesarealene FP1 – FP5.

9.2 Til strandtomter innenfor boligområder samt felles arealene FP1 – FP5 og FV1 – FV4 skal areal på fast brygge ikke overstige henholdsvis 10 m^2 for strandtomter og 15 m^2 for fellesarealer. Bryggen skal ligge vinkelrett på strandlinjen. Det vil bli stilt krav til materialvalg av hensyn til tilpasning til terreng og/eller tilgrensende anlegg og bebyggelse. Der hvor det er langgrunt kan det i tillegg til den faste bryggen monteres en flytebrygge med bredde på maks. 2 m, ut til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelvannstand. Avstand fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal ikke overstige 10 m.

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

9.4 Alle tiltak og anlegg i sjøen, herunder brygger, fortøyningsinnretninger og mudring, skal godkjennes av bygningsrådet. Kommersiell båtservice og utleie av båtplasser tillates ikke.

§ 10 Felles adkomst, Fa

10.1 Adkomstene skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

10.2 Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling.

10.3 Adkomstene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 11 Felles gangsti, Fg

11.1 Områdene skal nyttes til felles gangsti for følgende eiendommer:
Felles gangsti, Fg1, for parsellene 26, 27, 29, 31, 34, 120, 123 samt 125 – 127.
Felles gangsti, Fg2, for parsellene 95 – 98, 100a og 102 – 104.

§ 12 Felles leke-/ oppholdsareal, FL

12.1 Områdene FL1 – FL4 skal fradeles og etableres som felles leke- og oppholdsareal for de eiendommene som er særskilt angitt på plankartet.

12.2 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes regulerte formål.

12.3 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 13 Felles strandområde, FP og FV

13.1 Områdene FP1 – FP5 og FV1 – FV4 skal nyttes til felles strandområder for de eiendommene som er særskilt angitt på plankartet.

13.2 Områdene skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til områdene, før brukstillatelse gis.

13.3 I områdene er det ikke tillatt virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som strandområder. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§14 Felles areal til avfallsbeholdere, Af

14.1 Fellesareal til avfallsbeholdere, Af1 på plankartet, skal nyttes av parsell nr. 151 – 158.
Af2 av parsell nr. 176 og 177.
Af3 av parsell nr. 178 – 180, 182 og 183.
Af4 av parsell nr. 181, 184 og 185.
Af5 av parsell nr. 186 – 190.
Af6 av parsell nr. 138 – 141.
Af7 av parsell nr. 7 og 8.
Af8 av parsell nr. 38 og 39.
Af9 av parsell nr. 105, 106 og 109.
Af10 av parsell nr. 95, 96 og 103.
Af11 av parsell nr. 59 og 60.

14.2 Alle områdene skal opparbeides slik at underlaget blir plant.

§ 15 Fellesbestemmelser

15.1 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger skal regulert gang- og sykkelvei langs Otto Blehrs vei fra Vestre vei, og fram til avkjørsel til aktuell parsell være opparbeidet i hht. reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

15.2 I planområdet tillates ikke deling eller bygging før hovedvannledninger mellom krysset Halsåsen/Broveien og Otto Blehrs vei er forsterket etter planer godkjent av kommunen.

15.3 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

15.4 Antall garasje- og oppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

15.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart. Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

15.6 I strandsonen, særskilt avmerket på plankartet, skal naturlig terreng og vegetasjon bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

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

15.8 Eksisterende vegetasjon i reguleringsområdet bør i størst mulig grad søkes bevart. For særskilt avmerkede områder innenfor boligområdene, skal terreng og vegetasjon søkes bevart.

For rådmannen

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	415	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rosenkrantz vei 35A, 1397 NESØYA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 809 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 809 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022089D
Navn	Otto Blehrs vei / Nesøya skole
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15851/89D_Bestemmelser%20revidert%2026.09.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 4 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** Af7 **Utdyp.** Avfall
	Delareal 805 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Rosenkrantz vei 35A

Nabolaget Tjernåsen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesøya skole (1-7 kl.) 358 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	6 min 3.5 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	10 min 4.6 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	9 min 5.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	6 min 3.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	9 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Otto Blehrs vei Linje 265, 265E	4 min 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Bikuben barnehage (1-5 år) 41 barn	2 min 0.2 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Vendla barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nesøya	4 min
Coop Mega Slependen	19 min

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

VARER/TJENESTER

Slependen senter	19 min
Vitusapotek Slependen	18 min
Holmensenteret Vinmonopol	8 min

SPORT

Nesøya Idrettshall	3 min
Sundveien ballplass	15 min
SATS Billingstad	23 min
Feel24 Billingstad	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

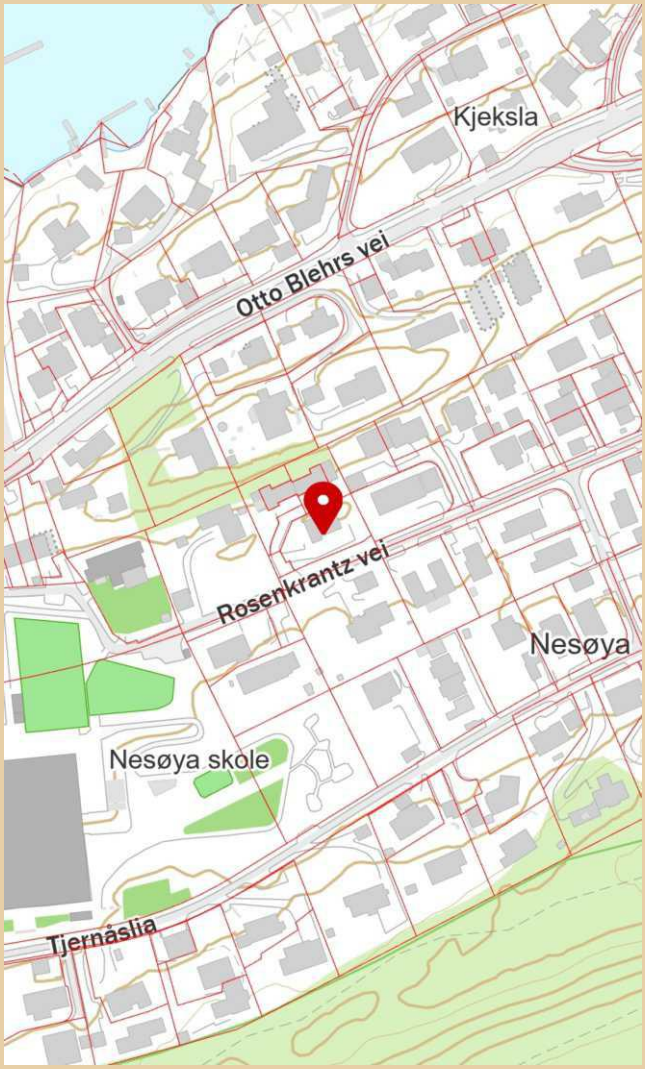
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Rosenkrantz vei 35A

Nabolaget Tjernåsen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesøya skole (1-7 kl.) 358 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	6 min 3.5 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	10 min 4.6 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	9 min 5.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	6 min 3.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	9 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Otto Blehrs vei Linje 265, 265E	4 min 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	52 min

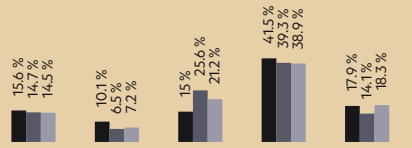
BARNEHAGER

Bikuben barnehage (1-5 år) 41 barn	2 min 0.2 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Vendla barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nesøya	4 min
Coop Mega Slependen	19 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Nesøya Idrettshall	3 min
Sundveien ballplass	15 min
SATS Billingstad	23 min
Feel24 Billingstad	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

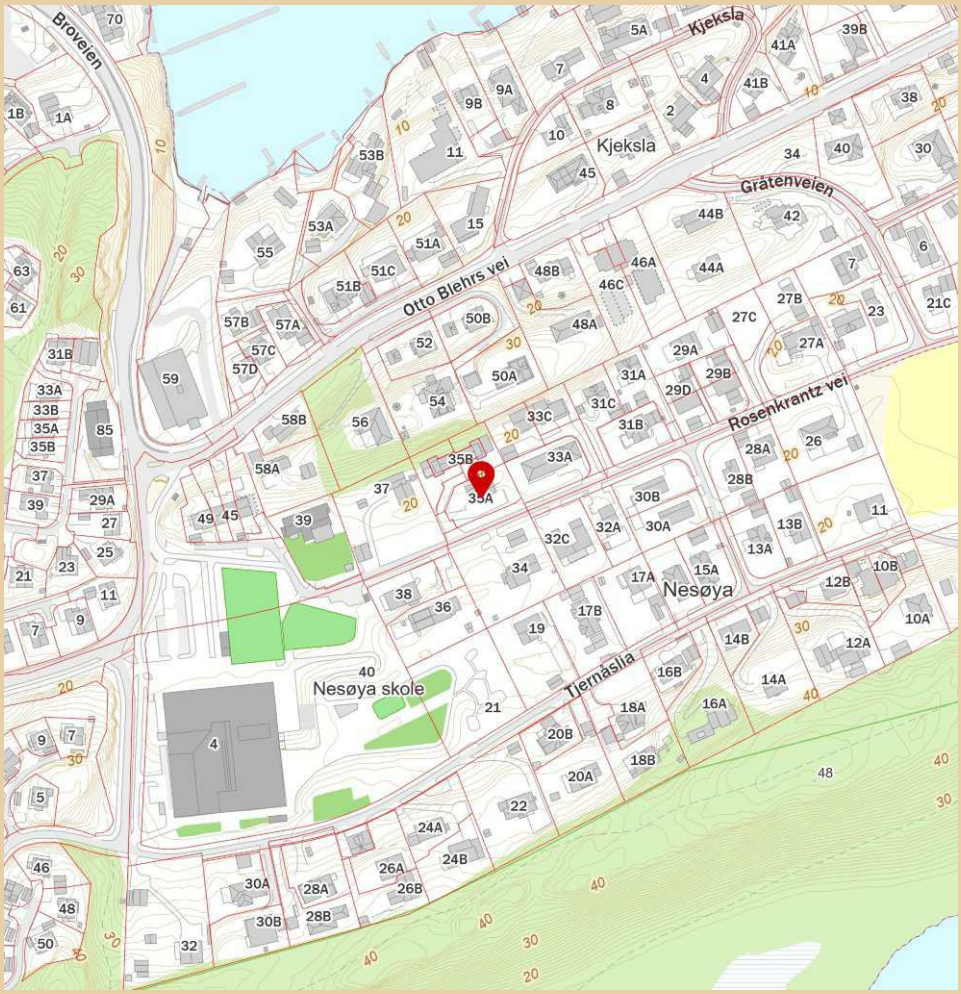
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Rosenkrantz vei 35A

Nabolaget Tjernåsen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesøya skole (1-7 kl.) 358 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	6 min 3.5 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	10 min 4.6 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	9 min 5.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	6 min 3.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	9 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Otto Blehrs vei Linje 265, 265E	4 min 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Bikuben barnehage (1-5 år) 41 barn	2 min 0.2 km
Nesøya barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Vendla barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nesøya	4 min
Coop Mega Slependen	19 min

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

VARER/TJENESTER

Slependen senter	19 min
Vitusapotek Slependen	18 min
Holmensenteret Vinmonopol	8 min

SPORT

Nesøya Idrettshall	3 min
Sundveien ballplass	15 min
SATS Billingstad	23 min
Feel24 Billingstad	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

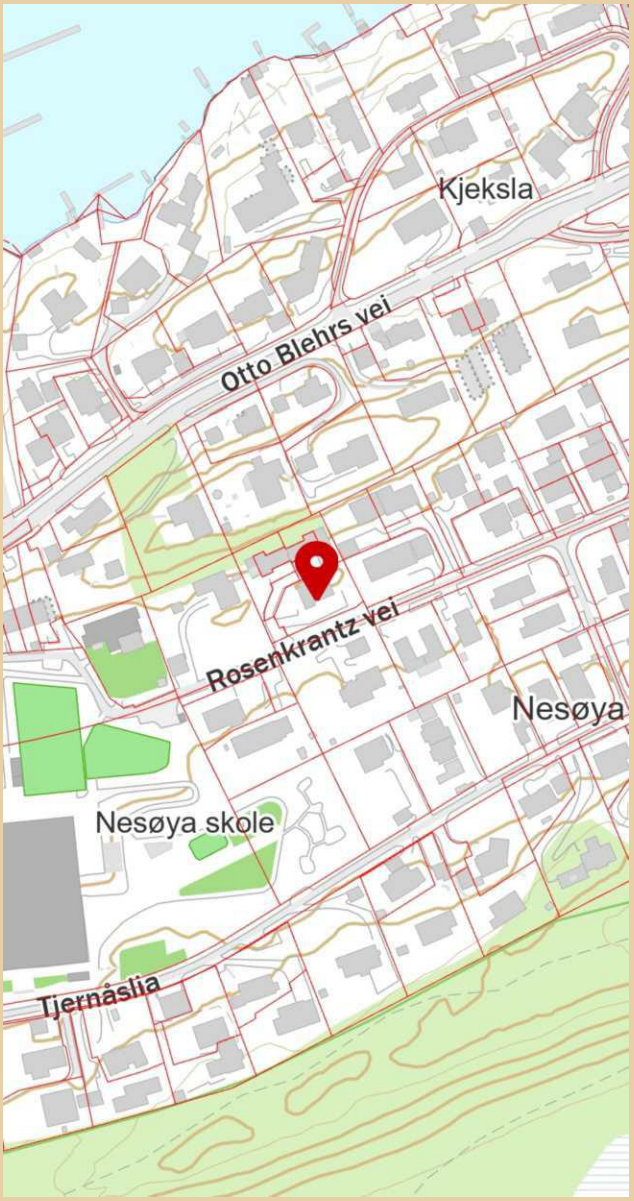
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rosenkrantz vei 35 A, 1397 Nesøya
Gnr. 40, Bnr. 415, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
92260524

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 70 040

E-post: ellen.pike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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