

Nes terrasse 5B



Velkommen til

Nes terrasse 5B



Salgsoppgaven produsert 12. november 2025

MELLOM-NES / NESBRU

Svært tiltalende familiebolig med tøffelavstand til badestrand! Mulighet for båtplass. Hybel. Dobbelgarasje m/lader.

Prisantydning	13 890 000,-
Omkostninger	348 630,-
Totalpris	14 238 630,-
BRA-i	212 kvm
Totalt BRA	254 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005
Ansvarlig megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nes Terrasse 5B, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Her får du en moderne og familiebolig med høy standard, god planløsning og vestvendt terrasse med flotte solforhold. Boligen går over tre etasjer og byr på gjennomgående lyse og delikate overflater, romslige oppholdsrom og hybel med egen inngang. Her bor du i et attraktivt og veletablert område på Øvre Nes, med kort vei til skoler, barnehager, Holmen idrettspark, marka og sjøen.

Høydepunkter:

- 4 sov i samme etg.
- Ny varmepumpe (2023)
- Vestvendt terrasse på 52m² med svært gode solforhold
- Umiddelbar nærhet til privat badestrand for vellets medlemmer
- Vellet har egen båtforening, med mulighet for leie av båtplass ved ledig kapasitet.
- Hybel med egen inngang
- Meget attraktivt område!

Arealer og innhold

BRA-i:	212 kvm
BRA-e:	42 kvm
Totalt BRA:	254 kvm
TBA:	52 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
Underetasje 77 kvm: Bolig: Hall, kjellerstue og bod/teknisk rom. Hybelen består av: Entré, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom og bod.
1. etasje 82 kvm: Entré/gang, vaskerom, baderom, kjøkken, spisestue og stue.
2. etasje 53 kvm: Gang, baderom, 4 soverom og bod.

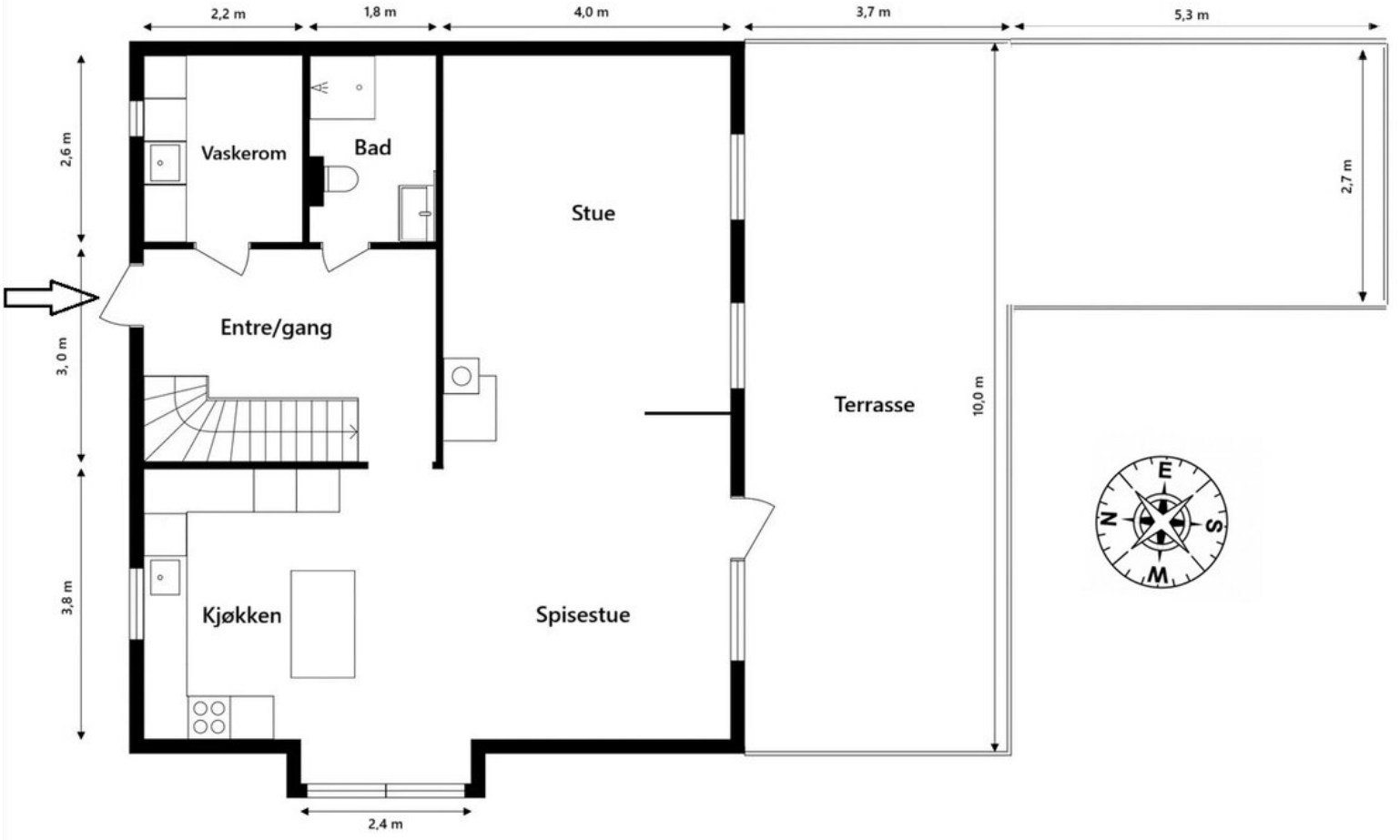
Bra-E:
- Garasje 34 kvm
- Utebod 8 kvm.

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

Arealene er hentet fra tilstandsrapport datert 11.11.2025, utarbeidet av Johannes Barbantonis hos Boligtakstmannen.no v/Linima AS. Oppgitte arealer er målt etter dagens bruk og kan avvike fra godkjente byggetegninger. Vedlagte plantegninger er kun illustrasjoner og er ikke målbare.

Nes terrasse 5 B, 1394 Nesbru
1.etasje

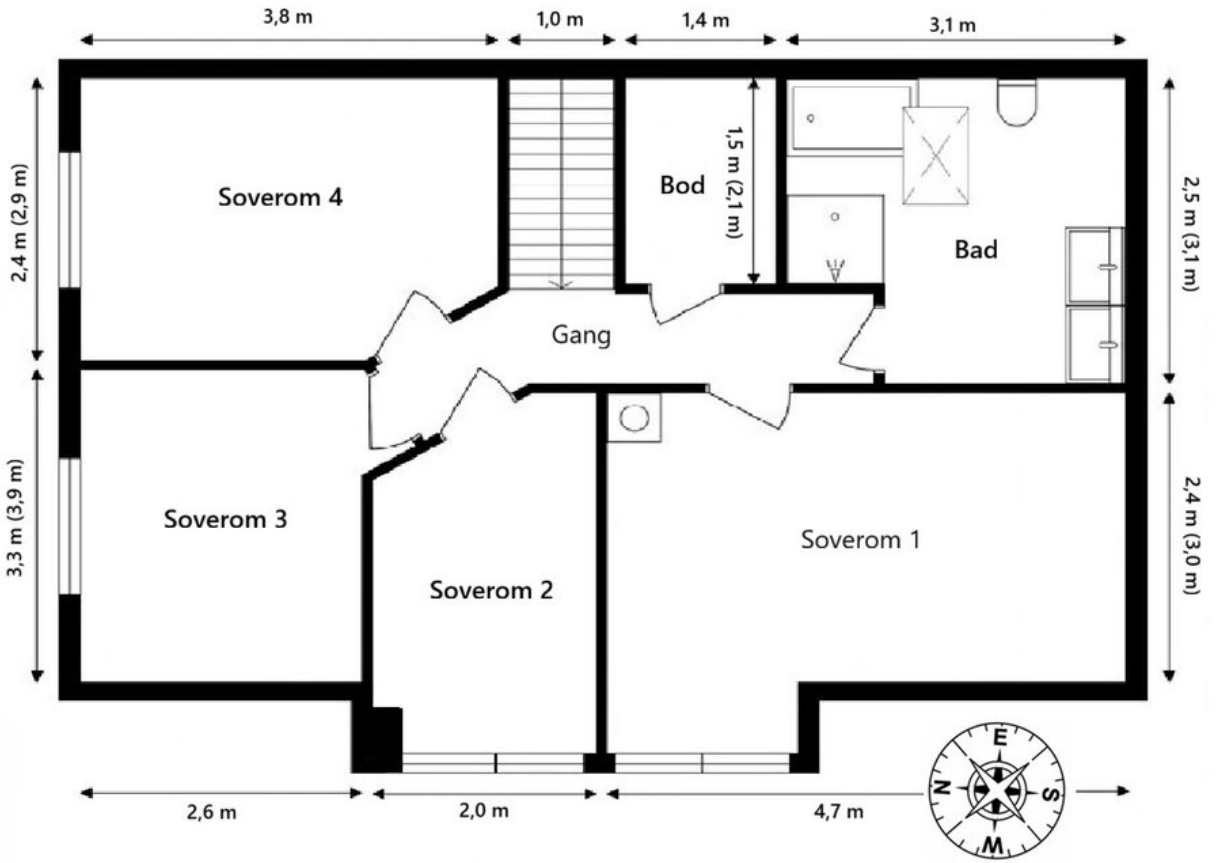
BOLIGTAKSTMANNEN



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

Nes Terrasse 5B 1394 Nesbru
2. etasje

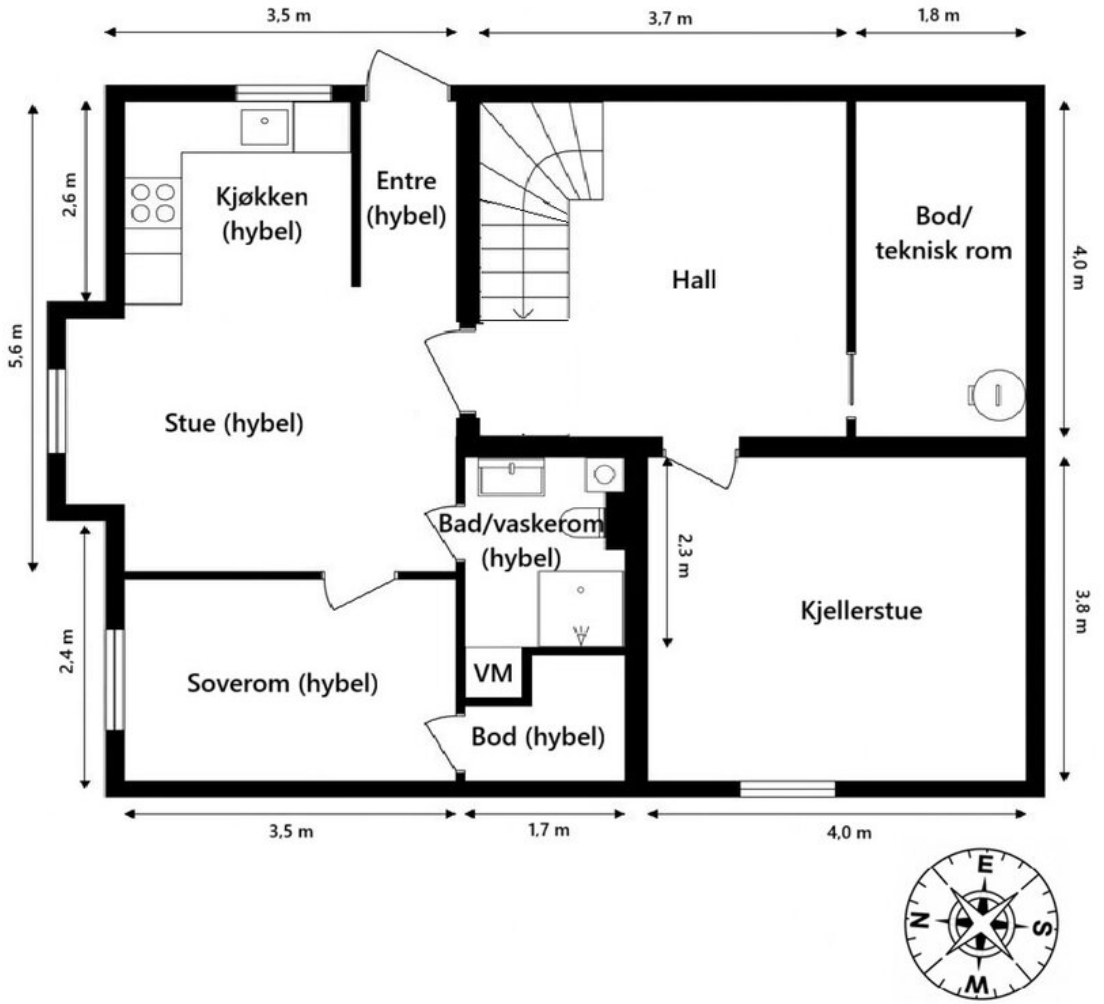
BOLIGTAKSTMANNEN



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

Nes Terrasse 5 B, 1393 Nesbru
Kjeller

BOLIGTAKSTMANNEN



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


1. etasje
























Miele


















2. etasje









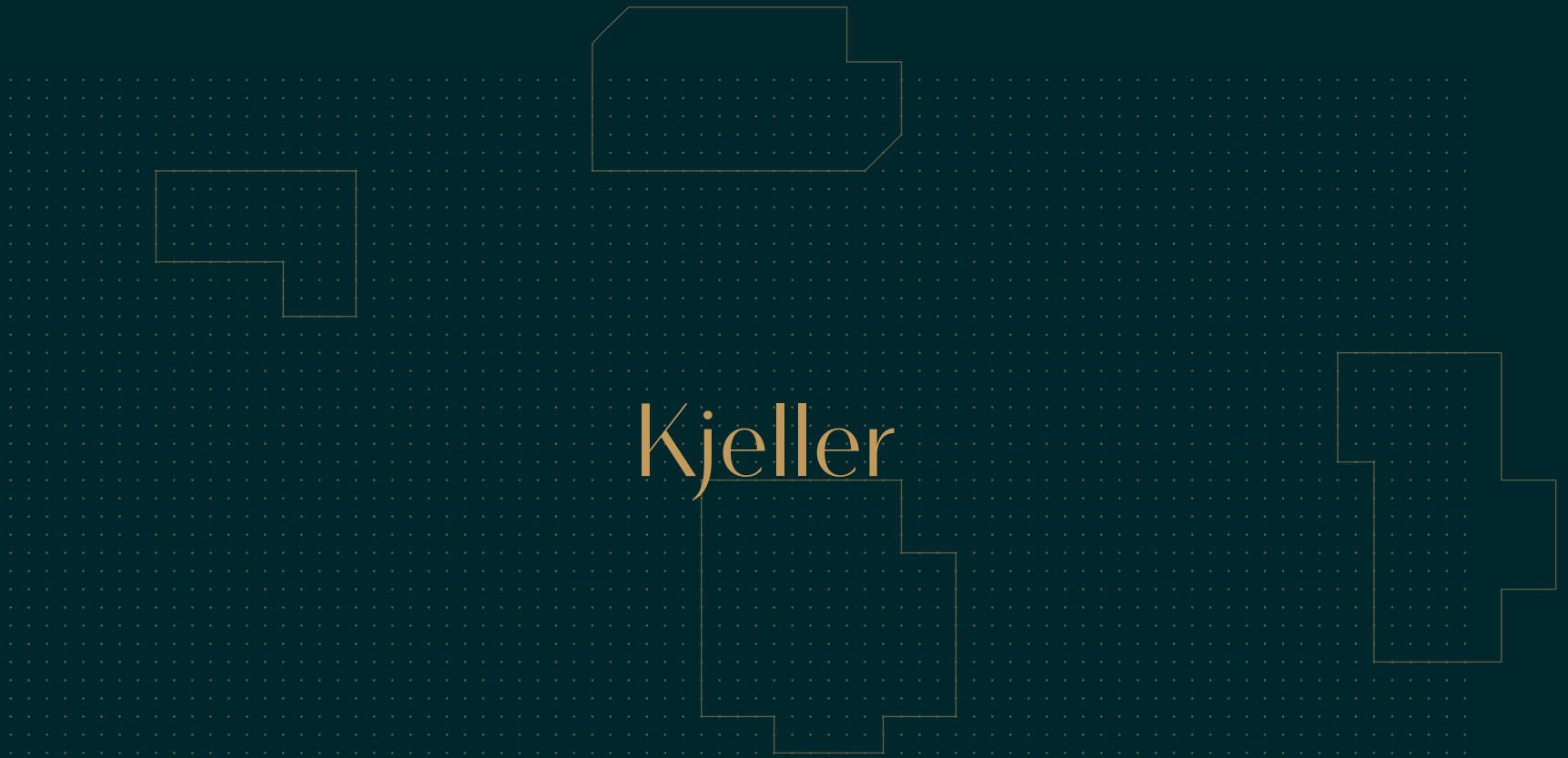


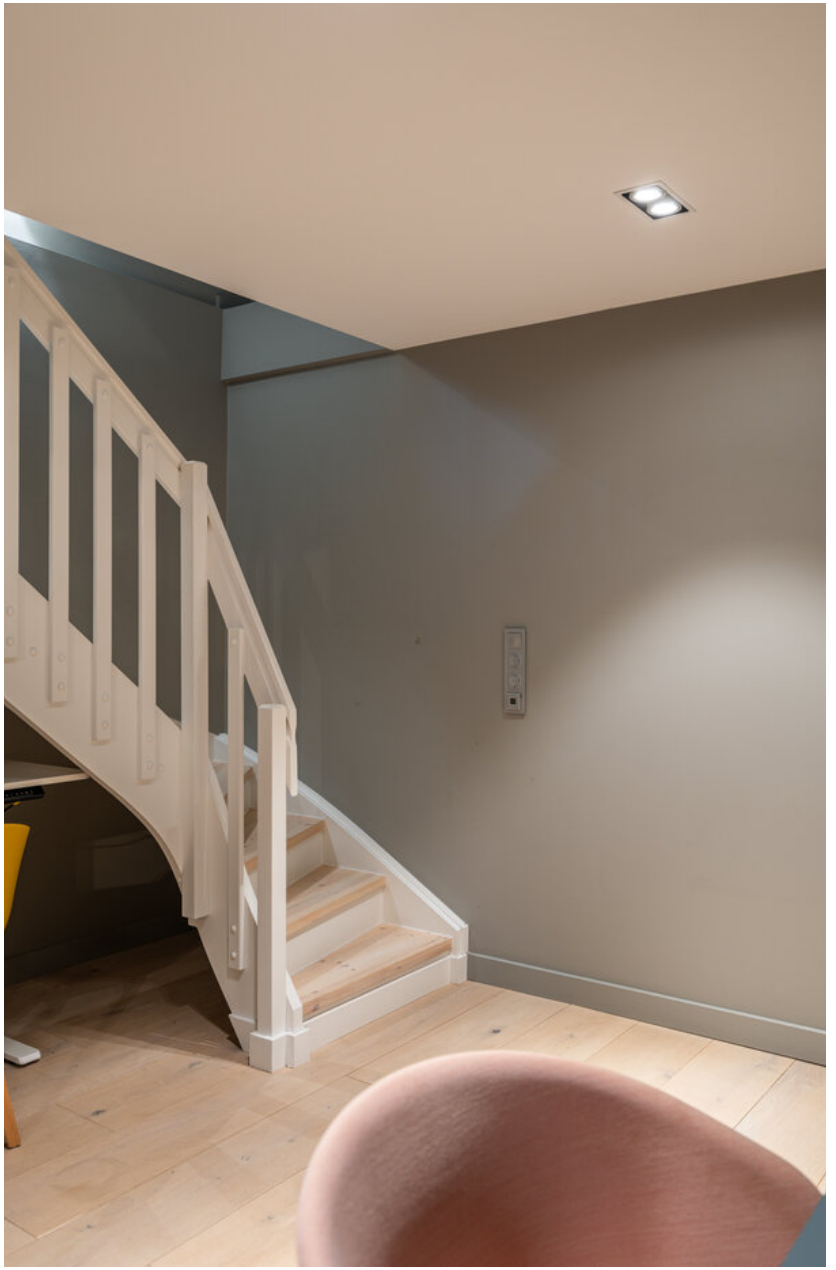









Kjeller














Hybel































Ditt nye nabolag?

Nes Terrasse 5B ligger i et veletablert og svært familievennlig område på Mellom-Nes, et av Askers mest attraktive villaområder. Eiendommen har en høy og solrik beliggenhet med vakker utsikt over nærområdet. Dette idylliske boligområdet byr på nærhet til sjøen, skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud.

Boligen ligger i kort gangavstand til både Mellom-Nes barneskole og Landøya ungdomsskole, som den sokner til. I tillegg ligger Steinerskolen, som tilbyr undervisning fra 1. til 10. trinn samt tilhørende barnehage, rett nedenfor eiendommen. Eiendommen er tilknyttet Øvre Nes Vel, som blant annet disponerer privat strand og båthavn – kun få minutters gange unna. Dette er et samlingspunkt som bidrar til et godt naboskap og et aktivt nærmiljø.

Eiendommen er tilknyttet Øvre Nes vel som har en privat strand og båthavn med ca. 150 båtplasser, kun en kort spasertur unna. Denne båthavnen er et populært samlingssted som bidrar til det sosiale miljøet i området. Medlemskap i vellet gir fortrinnsrett til rimelig båtplass i båtforeningen. Den private badestranden er et yndet sted for både barn og voksne, og båthavnen har sitteplasser hvor man kan nyte solen og slå av en prat med naboene.

Området byr på gangavstand til Holmen idrettspark – et av Asker og Bærums mest komplette idrettsanlegg. Her finner du fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisanlegg og lysløyper. En del av idrettsparken går inn i Grønlia, et av de få ubebygde skogsområdene på Nesbru, som er populært for turer og utendørsaktiviteter. Langs stiene i skogen er det satt ut benker hvor du kan nyte stillheten og naturen.

I nærheten ligger også det offentlige strandområdet ved Holmenskjæret med store plener, ballområder og Holmen svømmehall. Hvalstrand bad er et annet populært badeområde med sandstrand, grønne sletter, stupetårn og en av Norges flotteste funkisrestauranter. Kyststien passerer gjennom området og gir tilgang til flere idylliske friområder, naturreservat, parker og badeplasser.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000, Kiwi, Meny og Coop, mens Holmen Senter og Slependen tilbyr et godt utvalg av butikker og servicetilbud. For et enda bredere utvalg kan du besøke Trekanten kjøpesenter i Asker sentrum eller Sandvika Storsenter, som med sine 197 butikker og spisesteder er et av Norges største kjøpesentre.

Området har gode kollektivforbindelser med buss i kort gangavstand fra eiendommen. Med bil fra Nesbru tar det ca. 8 minutter til Sandvika, 6 minutter til Hvalstrand, 18 minutter til Oslo sentrum og ca. 47 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Selger forteller:
Vi kommer til å savne den gode følelsen av å komme hjem - roen, lyset og nærheten til naturen. Det har vært helt spesielt å kunne rusle ned til sjøen for et morgen- eller kveldsbad, og tilgangen til privat strand med både kajakk- og båtplass har gitt oss mange fine opplevelser.

Nabolaget har vært en stor del av trivselen. Her er det hyggelige og inkluderende naboer, en god blanding av familier og voksne, og en trygg atmosfære hvor barna kan leke fritt. Vi har satt stor pris på nærheten til skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport – alt man trenger i hverdagen.

Barna har gått på Mellom-Nes barneskole, Landøya ungdomsskole og Nesbru videregående, og vi har opplevd skoleløpet som trygt, godt organisert og med engasjerte lærere. Flere venner har også hatt barn på Steinerskolen, som ligger rett i nærheten.

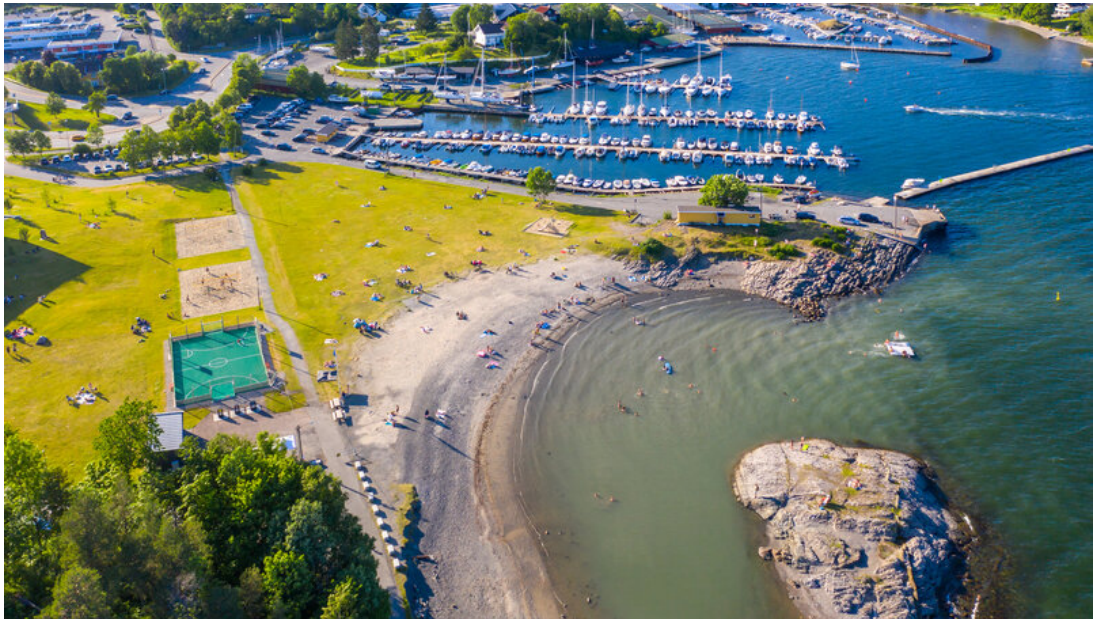
Et av høydepunktene i året har vært den lokale nabofesten «Tour de Nesbru», som samler folk fra hele området til en sosial og morsom kveld. Det bidrar til det sterke fellesskapet som gjør Øvre Nes til et helt spesielt sted å bo.

Vi har hatt stor glede av flotte turmuligheter rett utenfor døren – spesielt kyststien, som gir tilgang til sjøen og flere idylliske badeplasser. I tillegg ligger Brønnøya, Semsvannet, Skaugumåsen og Vestmarka bare en kort tur unna, perfekte mål for både gåturer, trening og søndagsturer med familien.

Holmen Idrettspark har også vært et naturlig samlingspunkt, med et bredt tilbud for både barn og voksne. Her finner du fotball, klatring, tennis, hockey, håndball og mye mer, alt innen få minutter hjemmefra.


HOLMEN
TENNIS
le coq sport
le coq sport






ANTONSPORT
ARK
PÅHARET
Lucky Bowl
JERNIA
sunkost
nille
PRINCESS
Gröt Bröd
HOLMEN ZOO
Krogh Optikk
H&M
APOTEK1
coop
mega
Holmen
SENTER

Nes terrasse 5B

Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Steinerskolen i Asker (1-10 kl...	185 elever, 11 klasser	**8 min** 0.7 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	412 elever, 26 klasser	**9 min** 0.8 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	326 elever, 20 klasser	**8 min** 0.7 km
Holmen skole (8-10 kl.)	7 elever, 4 klasser	**18 min** 1.5 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....	425 elever, 23 klasser	**7 min** 2.9 km
Holmen videregående skole	76 elever	**18 min** 1.5 km
Nesbru videregående skole	715 elever, 37 klasser	**21 min** 1.8 km

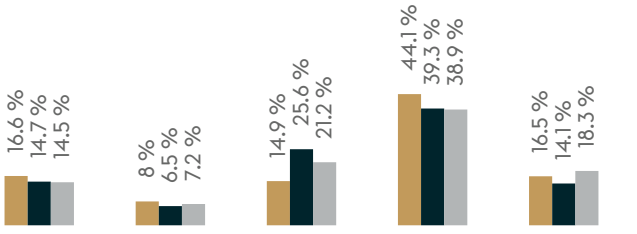
Offentlig transport

Nesåsen	Linje 250, 250N, 260E, 270	**11 min** 0.9 km
Billingstad stasjon	Linje L1	**6 min** 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 19.6 km
Oslo Gardermoen		**53 min**

Barnehager

Regnbuen Steinerbarnehage (1-5...	47 barn	**8 min** 0.7 km
Landøya barnehage (1-5 år)	70 barn	**9 min** 0.8 km
Vekstbarnehagen (1-5 år)	28 barn	**12 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Nes/Landøya	2 079	853
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Mellem-Nes nærmiljøanlegg	6 min
Steinerskolen i Asker balløkke	7 min
MOVA Nesbru	12 min
Nesbru Trim & Helse	15 min

«Nærhet til sjøen, trygt, stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Informasjon

Nes terrasse 5B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0247/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nes terrasse 5B, 1394 NESBRU
Gnr 39, bnr 1909, snr 2 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Ingvild Kristine Hamre
Kenneth Hopland

Kjøpesum og omkostninger
13 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
347 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
348 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
367 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 238 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 257 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
5

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Her kommer man inn i en lys og innbydende entré med flislagt gulv og varmekabler. Fra entréen er det adkomst til både vaskerom og baderom, samt trapp opp til 2. etasje og ned til underetasjen.

Stue og spisestue
Stuen er lys, moderne og innbydende, et naturlig samlingspunkt for hele familien. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en åpen og luftig romfølelse. Fargevalgene er holdt i lyse, behagelige toner som skaper en tidløs og

harmonisk atmosfære.

En elegant skillevegg med spiler markerer overgangen mellom stue og spisestue på en stilren måte, uten å stenge for lys og romfølelse. Den moderne peisovnen tilfører både varme og hygge, og fungerer som et stemningsfullt midtpunkt i rommet. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse med svært gode solforhold – en forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold)
I underetasjen ligger en bod/diponibelt rom som i dag benyttes av nåværende eier som kjellerstue. Rommet har laminatgulv og malte overflater. Rommet har god plass til møblering og egner seg godt som TV-stue, treningsrom, lekerom for de minste, men det presiseres at rommet ikke er godkjent for varig opphold og at dette heller ikke vil la seg gjøre uten større endringer. Se punkt om ferdigattest for mer info.

Kjøkken
Kjøkkenet fremstår som lyst, moderne og gjennomtenkt, med en stilren utforming som kombinerer funksjonalitet og estetikk. Innredningen har hvite, profilerte fronter, mørke benkeplater og rene linjer som gir et klassisk og tidløst uttrykk.

Den praktiske kjøkkenøya har både god oppbevaringsplass i skuffer og sitteplasser til hverdagsbruk. Arbeidsflatene består av benkeplate i stein og laminat, og det er malt flate mellom benkeplate og overskap. Under overskapene er det montert belysning som gir både god arbeidslys og en lun stemning.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, bred stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Nedfelt oppvaskkum har ettgreps svingbart blandebatteri med dusjfunksjon.

Soverom
Boligen har totalt fem soverom, fire i 2. etasje og ett i hybelen. Soverommene i 2. etasje har laminatgulv og lyse, malte flater som gir et moderne og behagelig uttrykk. Rommene er av ulik størrelse og egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom. Ett av soverommene har åpen garderobeløsning.

Baderom og vaskerom
I 1. etasje ligger et flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap. Vegg- og gulvflater i lyse toner gir et rent og tidløst uttrykk. På samme plan finnes også et separat vaskerom med flislagt gulv og sluk, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt god benkeplass og skapoppbevaring, praktisk plassert i nærheten av inngangspartiet.

I 2. etasje ligger hovedbadet, innredet med både badekar og dusjnisje, samt servantinnredning med god oppbevaringsplass. Rommet har behagelig gulvvarme, mekanisk avtrekk og stilrene materialvalg som gir en harmonisk og innbydende atmosfære.

Boder
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter fordelt på flere rom. I 2. etasje finnes en innvendig bod med hyller – ideell for lagring av klær, tekstiler eller utstyr som brukes sjeldnere. Det er også tilgang til et kaldloft via takluke på soverom 1, som benyttes til ekstra lagringsplass.

I underetasjen ligger et teknisk rom/bod med flislagt gulv og god plass til oppbevaring, i tillegg til plassering av varmtvannsbereder, rørfordelerskap, vannmåler og hovedstoppekran. Hybelen har egen bod som kan benyttes av leietaker eller som ekstra oppbevaringsplass for hoveddelen.

Hybel
I underetasjen er det etablert en moderne og praktisk hybel med egen inngang. Hybelen har en gjennomført og funksjonell planløsning bestående av entré, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom og bod.

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Stuen har parkettgulv, downlights og god plass til både sofa og spisebord. Soverommet har malte flater og tilstrekkelig plass til seng og garderobeløsning. Badet er helfliset og utstyrt med servantskap, speil, vegghengt toalett, dusjsone med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er varme i gulv og downlights i himling. Se pkt. om utleie for mer informasjon.

Parkering

Boligen disponerer halvparten av en frittstående garasje med plass til to biler. Garasjen har motorisert, dobbel port, elbillader og praktisk hems med lagringsplass. Det er i tillegg gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen foran garasjen.

Modernisering og påkostninger

2024:
- Det ble lagt skifer i trappen ned til hybelen.
- Muren ble pusset og det ble lagt blikkbeslag rundt.
- Ny levegg ble reist på terrassen mot nabo.
- Det ble installert branndør mellom kjeller og hybel.

2023:
- Taksteinen ble vasket, renset og overflatebehandlet, med utskiftning av skadede steiner.
- Montert varmepumpe i stuen.

2022:
- Kjelleretasjen ble godkjent bruksendret (29.12.2022) fra uinnredet rom til dagens løsning. Hybel godkjent for varig opphold.
- Deler av kjelleren benyttes i dag som hybel med egen inngang.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmanavn: Inko Team AS, Borgen Byggeservice AS, egeninnsats av tidligere eier.
Beskrivelse: Nytt bad i kjeller utført av Inko Team AS i 2016. Oppgradering av bad i 1. etasje utført av Borgen Byggeservice AS i 2020. Oppgradering av bad i 2. etasje utført etter egeninnsats av tidligere eier i 2018/2019.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmanavn: Inko Team AS, Borgen Byggeservice AS, egeninnsats av tidligere eier.
Beskrivelse: Ny membran og sluk utført i alle bad. Utført av Inko Team AS i 2016 på bad i kjeller. Utført av Borgen Byggeservice AS i 2020 på bad i 1. etasje. Utført etter egeninnsats i 2018/2019 på bad i 2. etasje.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært.

Beskrivelse: Full dokumentasjon på bad i 1. etasje og delvis dokumentasjon på bad utført i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på bad i 2. etasje.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmanavn: Hopstad og Jensen mur og flis, Blikkenslager Bærum Blikk og ventilasjon AS, Tranby Tømrerne, Karlshusgarasjene AS, Jar Enteprenør AS, Geir Gullbekk AS, Inko Team AS, Bærum Mur og Flis AS.
Beskrivelse: Legging av skifer i trappetrinn til hybel og bunn av kjellertrapp samt puss og vedlikehold av mur utført av Hopstad og Jensen mur og flis i 2024. Blikk lagt på topp av mur samt trappebunn og dørterskel til hybel av Blikkenslager Bærum Blikk og ventilasjon AS i 2024. Ny levegg mot nabo bygget i 2024 av Tranby Tømrerne. Garasje ble bygget i 2020 utført av Karlshusgarasjene AS. Garasjeplatting ble støpt i 2019 av Jar Enteprenør AS. Graving knyttet til garasje utført av Geir Gullbekk AS i 2019. Terasse ble oppført i 2016 av Inko Team AS. Utbedring av utvendig kjellertrapp og pussing av mur utført av Bærum Mur og Flis AS i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Firmanavn: Nansen Elektro AS i 2024, Komplett Elektro AS i 2020, Elektriker Gruppen AS i 2020, Komplett Elektro AS i 2018/2019.
Beskrivelse: Omlegger av kabler/rør ifm innsetting av branndør mot hybel. Flyttet punkter for stikk og trukket om kabler. Opplegg av elektrisk anlegg i garasje. Varmekabel, flytting av stikkontakt og bytte av downlights på bad i 1. etasje. Gjennomgang og oppsett av brytere, stikkontakter, termostat, lys og vifte på bad i 2. etasje samt skifte av div brytere, stikkontakter og termostater.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmanavn: Defa.
Beskrivelse: El-bil lader er levert av Defa og montert i garasje.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmanavn: Rørlegger beredskapsekspressen i 2025.
Beskrivelse: Skifte av 2 utekraner ute.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmanavn: Tranby Tømrerne i 2024, tidligere eier i 2016.
Beskrivelse: Satt inn dør mellom hybel og kjeller. Hybel og kjeller ble bygget om fra råkjeller til hybel samt bod/opphold i 2016. Tiltaket ble byggemeldt og godkjent i 2022. Ferdigattest foreligger.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Beskrivelse: Rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen i 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Beskrivelse: I tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen i 2022.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja.
Beskrivelse: Nabo i Nes Terrasse 3a bygger enebolig og ny garasje på tomten sin. Medfører ikke endring i bruk for boligen, heller ikke omgivelser i stor grad.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskrivelse: Det er i form av egeninnsats oppført en enkel bod i hagen. Denne er ikke byggemeldt. Boden er av enkel konstruksjon og det kan forekomme vanninntregning fra deler av taket ved regnvær.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Innholdsrikt bolig som fremstår meget godt vedlikeholdt og holder god standard. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med murpuss og stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. Det er gitt 2 TG3, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG3:
- Dukkestue og utebod. Det er etablert en dukkestue i hagen, som pr i dag brukes til lagring av hageredskap. En vindski er med råttent bord og bør skiftes ut. Taket til utebod er ikke tett, og anbefales reparert.
Utbedringskostnad: Under kr. 10 000,-

- Flislagt gulv i entre. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og riss og sprekker i flis og flisfuger på gulv.
Utbedringskostnad: kr. 10 000 - 50 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Det er liten høydeforskjell mellom terrassen og terrassedør, noe som øker risiko for vanninntregning under døren.
- Yttervegger Deler av kledning med tilgang er det benyttet klosser som musesperre bak kledning.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er tilkoblet til vanlig stikkontakt.
- Baderom 2. etasje, overflater: Det foreligger ikke noe dokumentasjon på arbeidet som ble utført som egeninnsats av eieren i perioden 2018/2019.
- Baderom 2 etasje, membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke mulig å undersøke membran og klemring rundt sluk under badekar fordi det er blitt påført ekstra flislim over dette området noe som gjør undersøkelsen umulig.
- Bad/vaskerom hybel, membran, tettesjikt og sluk: Klemringen i sluk er ikke festet

forskriftsmessig.
- Bad/vaskerom hybel, sanitærutstyr: En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.
- Vaskerom, overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: integrerte hvitevarer på kjøkken, integrerte hvitevarer i hybel, vaskemaskin i hybel.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: vaskemaskin, tørketrommel, kjøl/frys i kjellerbod, fryseskap i kjellerbod.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- String hylle over spisestue.
- Vegglampe i stue.

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

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet ble i 2022 bruksendret og godkjent for varig opphold, den gang uten inntegnet kjøkken. Asker kommune hadde på dette tidspunktet en særskilt praksis, kjent som «kjøkkenregelen», som innebar at boenheter med eget kjøkken ble vurdert som selvstendige boliger. Denne regelen ble fjernet i den nye kommuneplanen, og det er nå tillatt med kjøkken i hybler godkjent for varig opphold.

Hybelen er utleid til leietaker med kontrakt som løper til 31. mai 2026. Månedlig leie er kr 8 000,-, inkludert strøm, varmt vann og internett. Markedsleie for tilsvarende hybel er anslått til ca. kr 12 000,- per måned ifølge selger.

Leietaker oppholder seg deler av året i utlandet, hvilket er bakgrunnen for den reduserte husleien. Hun har bodd i leiligheten siden april 2024 og har vært en ryddig, stabil og pålitelig leietaker ifølge selger.

Ny eier overtar leieforholdet og tilhørende leieinntekter fra overtakelsesdato. Leietaker har uttrykt interesse for eventuell forlengelse etter 31. mai 2026, noe ny eier må avtale direkte med leietaker.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom det ikke er gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, overtar kjøper risikoen for eventuelle forhøyede verdier. For mer informasjon, se dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på begge bad, vaskerom og entré i 1. etasje, samt i hybelens entré og bad.
- Panelovner i enkelte oppholdsrom og soverom.
- Peisovn i stue i 1. etasje.
- Luft-til-luft varmepumpe i stuen (montert i 2023).

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 33 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 622,-pr. 2024

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Velavgift

Kr 2 300,- pr. år

Velforeningen og båtplass:
Eiendommen er tilknyttet Øvre Nes vel, som dekker området fra Fekjan i vest til Nesbukta i øst, og fra Landøya ungdomsskole og Holmen Yachtverft i sør til Mellom-Nes skole og Nesveien i nord. Vellet har en privat strand og båthavn med ca. 150 båtplasser, kun en kort spasertur unna. Denne båthavnen er et populært samlingssted som bidrar til det sosiale miljøet i området. Medlemskap i vellet gir fortrinnsrett til rimelig båtplass i båtforeningen. Den private badestranden er et

yndet sted for både barn og voksne, og båthavnen har sitteplasser hvor man kan nyte solen og slå av en prat med naboene.

Eiendommen har gjennom vellet mulighet for leie av båtplass dersom det er ledig kapasitet.

Ref. foreningens vedtekter: "§2 Berettiget til medlemskap i båtforeningen er: a) Opprinnelige parselleiere som har betalt sin årlige kontingent iht. vellets vedtekter. Fullstendig liste over de parselleiere som gir medlemsberettigelse er inntatt som bilag til nærværende vedtekter. Endringer av listen ajourføres av båtforeningens styre i samråd med vellets styre. I alt 270m kaiplass av maksimalt tillatt utbygget havn, er reservert disse parsellene."

For mer informasjon om Øvre Nes vel- og båtforening, besøk:
https://www.styringsweb.no/ovre-nes-vel/?mod=startsiden
https://www.havneweb.no/ovrenes-bf/?mod=startsiden

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Forsikring: IF, polisenr. 321998 – ca. kr 8 000 per år
- Alarm: Verisure – ca. kr 400 per måned. Abonnement kan overtas av ny eier ved ønske
- Kabel-TV/internett: Fiber fra NextGenTel. Månedlig kostnad avhenger av valgt hastighet (oppdaterte priser finnes på NextGenTel sine nettsider)
- Velforening/båtforening: Ca. kr 2 300 per år. Eventuell båtplass kommer i tillegg

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 2 381 193,-
Som sekundærbolig: kr 9 524 772,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 230 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en felles eiet tomt på ca. 1 230 kvm som deles med naboen i Nes terrasse 5A. Tomten er pent opparbeidet med beplantning, plen og grusbelagt innkjørsel. I henhold til seksjoneringsbegjæringen er hele tomten definert som fellesareal, men uteplassen ved inngangspartiet og en mindre del enn dagens terrasse tilhører hver seksjon. Det er felles innkjørsel og gårdsplass, mens hagen på terrassesiden er delvis avskjermet med hekk og beplantning for en naturlig og privat avgrensning.

Eiendommen byr på en romslig og solrik uteplass med terrasse på ca. 52 kvm, fordelt på to nivåer med utgang fra stuen og adkomst fra terreng. Terrassen vender mot vest og har svært gode solforhold, her kan solen nytes fra formiddagen og helt til den går ned rundt kl. 21 midt på sommeren. Ulike deler av hagen har sol fra morgen til kveld, noe som gir mange fine soner for både

avslapning og sosiale sammenkomster.

Terrassen har belysning og stikkontakter på vegg, og det er satt opp en levegg mellom naboterrassene for økt skjerming og privatliv. Her er det god plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill, med direkte adkomst videre til hagen. I hagen står en enkel utebod som er oppført ved egeninnsats og ikke byggemeldt, samt en liten dukkestue som i dag brukes som redskapsbod.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger i et veletablert og attraktivt boligområde.

Skoler og barnehager

Regnbuen Steinerbarnehage
Landøya barnehage
Vekstbarnehagen

Mellom-Nes barneskole (1-7. klasse),
Landøya ungdomsskole (8-10. klasse),
Steinerskolen (1-10. klasse).

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.07.2005.
Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 12.03.2020.
Det foreligger ferdigattest for Bruksendring fra Tilleggsdel til hoveddel - Kjelleretasjen, datert 29.12.2022.

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

Eiendommen fremstår som på godkjente tegninger, med noe avvik fra dagens planløsning/ bruk av rommene:
- Bod/diponibelt rom i hoveddel av kjelleretasjen er innredet som soverom/oppholdsrom. Dette rommet ble forsøkt bruksendret i 2022, men fikk avslag grunnet at vindu er under terreng og har ikke tilstrekkelig dagslysinnslipp iht. krav. Det er rømningsvei fra vindu via stige. Evt. omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig hos kommunen. Det må i så fall gjøres utvendige endringer for å søke om dette. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Det gjøre oppmerksom på at det ligger andre stikkledninger over denne eiendommen. Se ledningskart vedlagt i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan GNR. 39: Øvre Nes, del av Mellom-Nes (ID 022077), vedtatt 16.09.1980. I planen er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse, med et mindre delareal avsatt til høyspenningsanlegg.

Videre omfattes eiendommen av Kommuneplan for Asker 2023–2035 (ID 2020100), vedtatt 13.06.2023. I kommuneplanens arealdel er tomten avsatt til boligbebyggelse – nåværende, og ligger innenfor området Nullvekst nord. Kommuneplanen angir blant annet bestemmelser for byggegrenser, utnyttelsesgrad og funksjonskrav.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori generelle boligområder (GB) i kommuneplanen.

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/globalassets/plan-bygg-og-eiendom/arealplanlegging/bestemmelser-vedtatt-av-asker-kommunestyre-6.-mai-2025.pdf

Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Nabovarsel:
Nabo i Nes Terrasse 3A er i gang med oppføring av hus og garasje på egen tomt. I forbindelse med byggearbeidet er enkelte trær fjernet. Ferdig bygg vil ifølge selger ikke være til sjenanse for boligen, men være delvis synlig fra kjøkkenvinduet. Selger har akseptert nabovarselet skriftlig.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:
Dagboknr. 1854, tinglyst 22.01.2004, type heftelse: Bestemmelse om vann/klokledning.
Rettighetshaver: gnr. 39, bnr. 395.
Med flere bestemmelser - Eier av gnr. 39, bnr. 1909 (denne eiendom) forplikter å tilknytte eksisterende bolig på gnr. 29, bnr. 395 til offentlig kloakknett. Dette er boligen i Nes terrasse 3B.

Dagboknr. 11617, tinglyst 28.04.2004, type heftelse: Erklæring/avtale.
Bestemmelser om privat avløpsanlegg. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Eiere av gnr. 39, bnr. 1909 (Nes terrasse 5A og B) og bnr. 395 (Nes terrasse 3B) samtykker til at avløpsanlegget de er sameiere i kan legges over eiendommene.

Senere tilknytning kan skje når det foreligger samtykke fra flertallet. Utgifter til rehabilitering og utbedring fordeles med like store deler på den enkelte, uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Forpliktelse til å ikke utføre tiltak som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig m.m.

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

Eiendommen har tinglyst rett til å legge stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 39, bnr. 1792.
Rettigheten er tinglyst på gnr. 39, bnr. 1909, dagboknr. 11625, tinglyst 28.04.2004.

Seksjonering:
Dokumentnr: 11899, Tinglyst 11.05.2005 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Seksjoneringsbegjæringen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Sameie:
Nes terrasse 5B ligger i et sameie med Nes terrasse 5A. Eierbrøken er fastsatt til 1/2 til 5B snr. 2 (denne eiendom) og 1/2 til 5A snr. 1. Det ble i 2005 gjennomført en seksjonering av eiendommen, da boligene ble ferdigstilt.

I henhold til seksjoneringsbegjæringen er hele tomten på ca. 1 230 kvm betegnet som fellesareal mellom de to enhetene. Uteplassen ved inngangspartiet og en mindre del av den dagens terrasse tilhører den enkelte seksjon etter markeringer på tegningene. Det er felles innkjørsel og gårdsplass. Hagen på terrassesiden er delvis adskilt med hekk og beplantning.

Det er ingen delte kostnader mellom seksjonene, ingen fellesgjeld eller fellesutgifter. Det foreligger heller ingen vedtekter. De to seksjonene fungerer hver for seg og ikke som et sameie i praksis.

***
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,60% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. november 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Nes terrasse 5B

Nes Terrasse 5 B
1394 NESBRU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	2005
Vertikaldelt tomannsbolig BRA:	220 m^2
Vertikaldelt tomannsbolig BRA-i:	212 m^2
Sum alle bygg BRA:	254 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	212 m^2
Rapportdato:	11.11.2025 (Gyldig til 11.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	32	9	2	0

Supertakst
GNR: 39 BNR: 1909 SNR: 2
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Nes Terrasse 5 B
1394 Nesbru

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37677

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Øvrig: Dukkestue og utebod.	Det er etablert en dukkestue i hagen, som pr i dag brukes til lagring av hageredskap. En vindski er med råttent bord og bør skiftes ut. Taket til utebod er ikke tett, og anbefales reparert.
Øvrig: Flislagt gulv i entre.	Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og riss og sprekker i flis og flisfuger på gulv.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Det er liten høydeforskjell mellom terrassen og terrassedør, noe som øker risiko for vanninntregning under døren.
Yttervegger	Deler av kledning med tilgang er det benyttet klosser som musesperre bak kledning.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder er tilkoblet til vanlig stikkontakt.
Våtrom: Baderom 2 etg. - Overflater	Det foreligger ikke noe dokumentasjon på arbeidet som ble utført som egeninnsats av eieren i perioden 2018/2019.
Våtrom: Baderom 2 etg. - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke mulig å undersøke membran og klemring rundt sluk under badekar fordi det er blitt påført ekstra flislim over dette området noe som gjør undersøkelsen umulig.
Våtrom: Bad/vaskerom hybel. - Membran, tettesjikt og sluk	Klemringen i sluk er ikke festet forskriftsmessig.
Våtrom: Bad/vaskerom hybel. - Sanitærutstyr	En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.11.2025

Rapportdato
11.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingvild Kristine Hamre** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Kenneth Hopland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør Og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Boligens 2 etasje er med en del skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nes Terrasse 5 B, 1394 Nesbru**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **39** Bruksnr: **1909** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Innholdsrikt bolig som fremstår meget godt vedlikeholdt og holder god standard. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med murpuss og stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Kjelleren ble godkjent (29.12.2022) med rom fra tilleggsdel til hoveddel dvs til varig opphold. Deler av kjelleren brukes i dag som en hybel/utleieenhet med egen inngang.	Ja
2023	Taktekking ble overflatebehandlet med utskiftning av skadende taksteiner, vasking og impregnering av taksteiner. Det ble montert varmepumpe i stuen.	Ja
2024	Det ble reist en levegg i terrassen mellom boligene. Branndør ble installert mellom hybel og bolig i kjelleren. Utetrappa til hybelen ble skiferbelagt.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Vertikaldelt tomannsbolig	220	212	8	0	52
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	**254**	**212**	**42**	**0**	**52**

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	77	77	0	0	0
1. etasje	90	82	8	0	52
2. etasje	53	53	0	0	0
Totalt m²	**220**	**212**	**8**	**0**	**52**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	77	68	9	Hybelen består av: Entre, kjøkken, stue, soverom og bad/vaskerom. Bolig: Hall og kjellerstue.	Hybel: bod. Bolig: bod/teknisk rom.
1. etasje	82	82	0	Entre/gang, vaskerom, baderom, kjøkken, spisestue og stue.	
2. etasje	53	51	2	Gang, baderom og 4 soverom.	Bod.
Totalt m²	**212**	**201**	**11**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	0	34		Frittstående garasje hvor boligen disponerer halvparten. Plass for 2 biler, en el-billader er montert. Garasjen er med motorisert, dobbel garasjeport. Lagringsmuligheten på hems. Grunnmuren er støpt. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.
Totalt m²	**34**	**0**	**34**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg er det en vestvendt terrasse på totalt ca. 52 m2, og halvparten av en frittstående garasje på ca. 34 m2. Dukkestue på ca. 3 m2 (regnes ikke som BRA) og utebod på ca. 8,1 m2. Kaldloft med tilgang via takluke på soverom1, brukes til lagringsplass. Eiet tomt på totalt 1.230 m2.
Hybelen i kjelleren er på ca. 34 m2. Gulvarealet til 2. etasje er på ca. 63 m2.
Boligens 2 etasje er med en del skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren ble ifølge tidligere salgsoppgave innredet i 2016, men ble først søkt for omgjøring fra tilleggsdel (boder o.l.) til hoveddel i 2022. Brannvegg mellom boligen og hybelen ble satt inn i 2024.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**

Det er foretatt hulltaking i utlektet vegg. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder for der hullet er tatt.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert en vestvendt terrasse på to nivåer. Terrassen er med tilgang fra stue og terreng og er på totalt ca. 52 m2. Gulvet er med impregnerte terrassebord. Det er installert utelys og strøm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen ble ifølge tidligere salgsoppgave etablert i 2016 av selskapet Inko Team AS. En levegg ble i 2023 satt opp mellom egen og naboens terrasse.

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

Det er liten høydeforskjell mellom terrassen og terrassedør, noe som øker risiko for vanninntregning under døren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassrute og kodelås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fasadene ble vedlikeholdt, vasket og malt i 2022.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting eller lufting mellom kledning og veggkonstruksjon rundt hele boligen pga kort avstand til bakken, og fordi kledningen går under terrassebord ved terrassen. Deler av kledning med tilgang er det benyttet klosser som musesperre bak kledning, noe som kan medføre stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Enkelte steder går bordkledning stedvis nesten helt ned i terreng, noe som medfører til at det blir for lite lufting samtidig som deler av panel ligger i fuktig miljø over lang tid. For å hindre oppfukting av den nederste delen av kledningen bør denne avsluttes minst 30 cm over bakkenivå.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige på soverom1.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

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

6.8 Renner og nedløp

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

6.9 Takkonstruksjon

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

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takstein ble vasket og impregnert i 2023.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Utstyr på tak

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

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som uteareale. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

6.13 Ildsted/Skorstein



Peisovn plassert i stuen.

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

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Kjøkkeninnredning fra med hvite profilerte fronter. Kjøkkenøy med skuffer og sitteplasser. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i stein, benkeplate på Kjøkkenøy er i laminat. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, bred stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

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

6.15 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning fra med hvite glatte fronter. Innredningen består av over- og underskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

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

6.16 Lovlighet

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

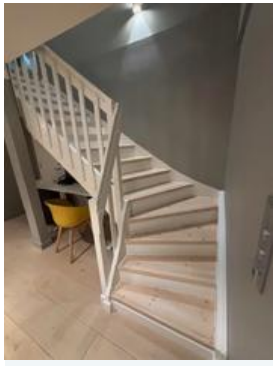
Det foreligger ferdigattest for boligen som er datert 08.07.2005, og ferdigattest for garasjen datert 12.03.2020.
Kjelleren ble den 29.12.2022 godkjent med rom fra tilleggsdel til hoveddel dvs til varig opphold. Deler av kjelleren brukes i dag som en hybel med egen inngang.

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

6.17 Trapp



Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje.



Innvendig trapp mellom 1. etasje og kjeller.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp med hvitmalte vanger og gelender.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.18 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



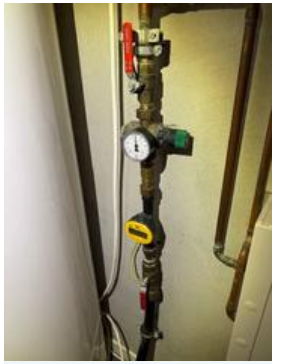
Avløpsrør i underskap vask på hybelkjøkken.

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.19 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på baderom i 2 etasje.



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i bod.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	



Rørfordelerskap plassert i vegg i boden.

6.20 Elektrisk: Bolig.



Hoved sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom.
Kursfortegnelse sikringsskap.



Kursfortegnelse hovedsikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

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



Sikringsskap i garasjen.

6.21 Elektrisk: Hybel.



Sikringsskapet til hybelen er med automatsikringer og er plassert i entreen til hybelen.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

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

6.22 Varmesentral



Varmepumpe montert i stuen.

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble montert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bod.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
287 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling.

6.24 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat/vifte er plassert på kaldloftet.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på våtrommene.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.25 Våtrom: Baderom 2 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Sluk plassert delvis under badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I tidligere salgsoppgave opplyses det at eieren gjennom egeninnsats gjennomførte en del utbedringer på baderommet i 2018/2019. Arbeidet beskrives slikt (sitat): «det ble i forbindelse med oppgradering av bad i 2. etg gjennom egeninnsats trukket nye rørirør vannledninger til vask, satt inn fordelerskap, lagt avløpsrør i vegg bak vasken som er koblet til opprinnelig avløp som går ned i gulvet, nytt toalett på eksisterende avløp, trukket vannrør fra eksisterende uttak til armatur på badekar, og lagt nytt sluk som er koblet på eksisterende avløp.»	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende bod.

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.
Det foreligger ikke noe dokumentasjon på arbeidet som ble utført som egeninnsats av eieren i perioden 2018/2019 og det er således vanskelig å kunne bekrefte eller avkrefte hvordan f. eks. rørene ble trukket og hvordan veggene ble tettet i ettertid med hensyn til membran osv.

Anbefalte tiltak overflater

TG2 gis bl.a. pga av manglende dokumentasjon på eget utført arbeid i rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Det er montert to sluk på rommet. Ett i dusjsonen og et delvis under badekar. I følge tidligere salgsoppgave ble det lagt ny membran på gulvet som egeninnsats av eieren i 2018/2019.
Det er ikke mulig å undersøke membran og klemring rundt sluk under badekar fordi det er blitt påført ekstra flislim over dette området noe som gjør undersøkelsen umulig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt dobbelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass og frittstående badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights. Rørfordelerskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Baderom 1 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det opplyses i tidligere salgsrapport at baderommet ble oppgradert i 2020 og at det var selskapet Borgen Byggeservice AS som sto for oppgraderingen.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende baderom.

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det opplyses i tidligere salgsrapport at baderommet ble oppgradert med bl.a. ny membran i 2020 og at det var selskapet Borgen Byggeservice AS som sto for oppgraderingen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra vaskerom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom hybel.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende bod.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses i tidligere salgsrapport at baderommet ble renovert i 2016 og at det var selskapet Inko team AS som gjennomførte arbeidet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det opplyses i tidligere salgsrapport at baderommet ble renovert med bl.a. ny sluk og membran i 2016 og at det var selskapet Inko team AS som gjennomførte arbeidet.
Klemring er trolig blitt tatt av og montert på nytt i ettertid renoveringen, den ble skrudd på nytt med type skruer som ikke er tilpasset til bruk i en klemring. Det mangler også et par skruer. Det er ikke synlig membran under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Klemmingen må festes med riktige skruer, samtidig som man undersøker om det er membran under klemmingen, før man eventuelt foretar nødvendig utbedringer. Dersom de påsatte skruene har skadet membranen vil det være nødvendig med ny membran i slumområdet. Dette er umulig å forutsi før klemringen er tatt av og membranen kan kontrolleres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

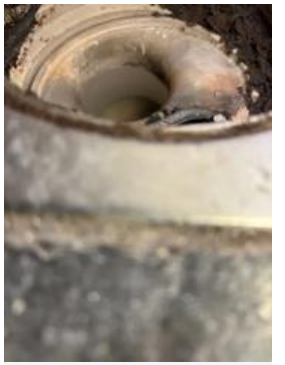
Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Vaskerom



Sluk plassert under vaskekums innredning.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og malte vegger.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluket er plassert i underskap vask, er noe trangt å komme til. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert benkeplate i laminat, underskap og høyskap med hvite fronter. Vaskekum i stål med ett grepps blandingsbatteri og opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt i rommet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Øvrig: Dukkestue og utebod.

Beskrivelse

Det er etablert en dukkestue i hagen, som pr i dag brukes til lagring av hageredskap. En vindski er med råttent bord og bør skiftes ut. Taket til utebod er ikke tett, og anbefales reparert. Boden ble ifølge tidligere salgsoppgave satt opp etter egeninnsats.

Oppsummering av øvrig TG-3

Det er etablert en dukkestue i hagen, som pr i dag brukes til lagring av hageredskap. En vindski er med råttent bord og bør skiftes ut. Taket til utebod er ikke tett, og anbefales reparert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råttent planke i vindski til dukkestue må skiftes ut, taket til utebod bør repareres slik at den bli tett.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.30 Øvrig: Flislagt gulv i entre.

Beskrivelse

Det er lagt fliser i entre til boligen. Eieren opplyser at det er lagt flis over eksisterende flis. Flere av flisene har løsnet noe som har medført til at fugen har gått i oppløsing flere steder.

Oppsummering av øvrig TG-3

Flere av flisene har løsnet noe som har medført til at fugen har gått i oppløsing flere steder. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og riss og sprekker i flis og flisfuger på gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flisene i entre må tas opp og eventuelt limes på nytt. Et par av flisene er blitt skadet og bør erstattes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig

Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hopland, Kenneth	9578-5999-4-1333631	2025-11-05 17:32:03
Hopland, Ingvild Kristine Hamre	9578-5994-4-1665914	2025-11-05 17:11:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. nov. 2025

Oppdragsnummer
33-0247/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nes terrasse 5B, 1394 NESBRU

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kenneth Hopland, Ingvild Kristine Hamre Hopland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3219998
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst: Nytt bad i kjeller utført av Inko Team AS i 2016 Oppgradering av bad i 1. etasje utført av Borgen Byggeservice AS i 2020 Oppgradering av bad i 2. etasje utført etter egeninnsats av tidligere eier i 2018/2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at ny membran og sluk utført i alle bad. Utført av Inko Team AS i 2016 på bad i kjeller. Utført av Borgen Byggeservice AS i 2020 på bad i 1. etasje. Utført etter egeninnsats i 2018/2019 på bad i 2. etasje.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at det foreligger full dokumentasjon på bad i 1. etasje og delvis dokumentasjon på bad utført i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på bad i 2. etasje.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Legging av skifer i trappetrinn til hybel og bunn av kjellertrapp samt puss og vedlikehold av mur utført av Hopstad og Jensen mur og flis i 2024. Blikk lagt på topp av mur samt trappebunn og dørterksel til hybel av Blikkenslager Bærum Blikk og ventilasjon AS i 2024 Ny levegg mot nabo bygget i 2024 av Tranby Tømrerne. Tidligere eier har opplyst: Garasje ble bygget i 2020 utført av Karlshusgarasjene AS. Garasjeplatting ble støpt i 2019 av Jar Enteprenør AS. Graving knyttet til garasje utført av Geir Gullbekk AS i 2019. Terasse ble oppført i 2016 av Inko Team AS. Terrassen er ikke byggemeldt Utbedring av utvendig kjellertrapp og pussing av mur utført av Bærum Mur og Flis AS i 2020.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omlegger av kabler/rør ifm innsetting av branndør mot hybel. Flyttet punkter for stikk og trukket om kabler. Utført av Nansen Elektro AS i 2024. Tidligere eier opplyser at: Opplegg av elektrisk annlegg i garasje utført av Komplett Elektro AS i 2020 Varmekabel, flytting av stkkontakt og bytte av downlights på bad i 1. etasje ble utført av Elektriker Gruppen AS i 2020. Gjennomgang og oppsett av brytere, stikkontakter, termostat, lys og vifte på bad i 2. etasje samt skifte av div brytere, stikkontakter og termostater ble utført av Komplett Elektro AS i 2018/2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at El-bil lader er levert av Defa og montert i garasje

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av 2 utekraner ute. Utført i 2025 av rørlegger beredskapsekspressen.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn dør mellom hybel og kjeller. Tranby Tømrerne 2024. Tidligere eier har opplyst at hybel og kjeller ble bygget om fra råkjeller til hybel samt bod/opphold i 2016. Tiltaket ble byggemeldt og godkjent i 2022. Ferdigattest foreligger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen i 2022

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen i 2022

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

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

Beskriv: Nabo i Nes Terrasse 3a bygger enebolig og ny garasje på tomten sin. Medfører ikke endring i bruk for boligen, heller ikke omgivelser i stor grad.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er i form av egeninnsats oppført en enkel bod i hagen. Denne er ikke byggemeldt. Boden er av enkel konstruksjon og det kan forekomme vanninntregning fra deler av taket ved regnvær.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0247/25

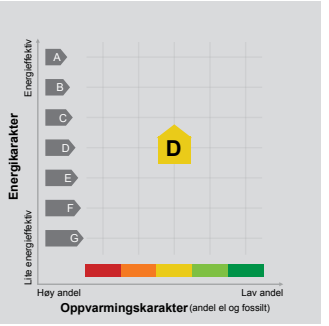
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hopland, Ingvild Kristine Hamre	**2025-11-05**	**Hopland, Kenneth**	**2025-11-05**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Hopland, Ingvild Kristine Hamre		bankID Hopland, Kenneth	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nes terrasse 5B
Postnummer	1394
Sted	NESBRU
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	1909
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23092670
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187381
Dato	05.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

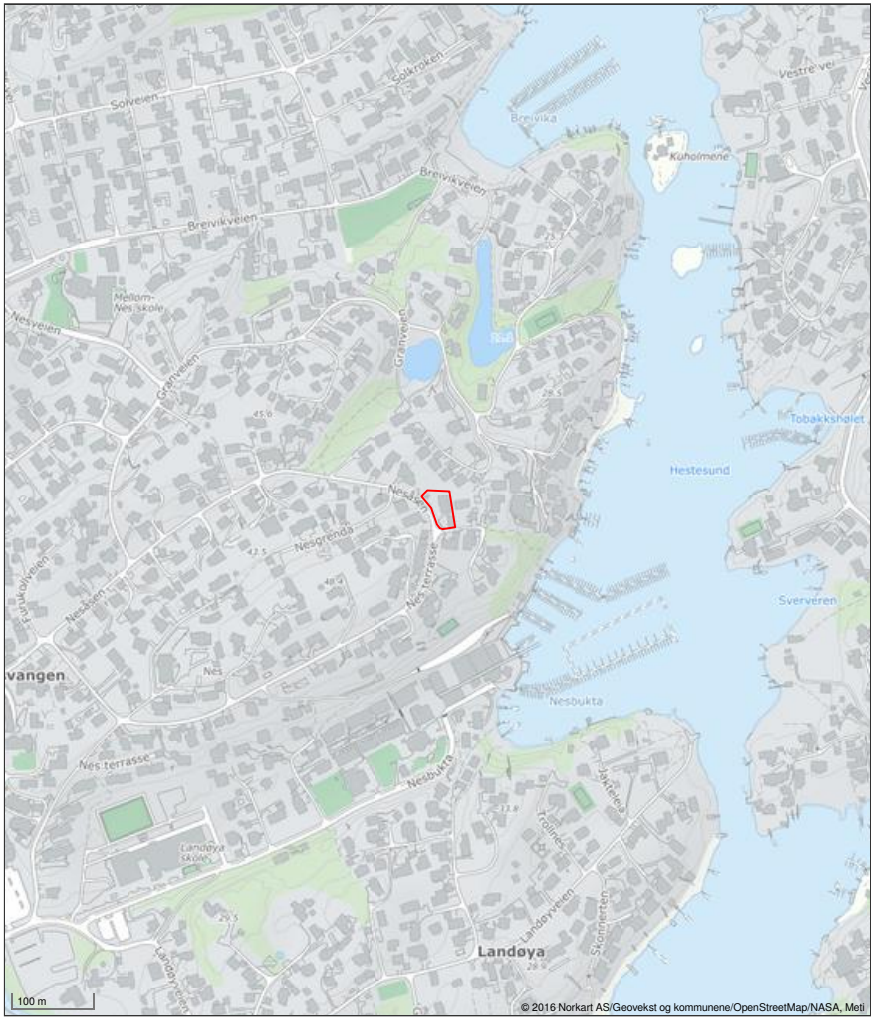
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	205
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Utskriftsdato: 28.10.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/1909//



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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 1909, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Nes terrasse 5 B, gatenr 1159	**Grunnkrets:**	203	Øvre Nes
(fra bruksenhet)	1394 Nesbru	**Valgkrets:**	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 2	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.05.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 230,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	260276	Hopland Kenneth Nes Terrasse 5 B, 1394 Nesbru	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	260881	Hopland Ingvild Kristine Hamre Nes Terrasse 5 B, 1394 Nesbru	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vern / 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	3203/39/1909	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/39/1909/0/1	0,0
			Mottaker	3203/39/1909/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/39/1909	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/39/1909/0/1	0,0
			Mottaker	3203/39/1909/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.05.2005	Avgiver	3203/39/1909	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1909/0/2	0,0

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 1909, Seksjonsnummer 2 i 3203 ASKER kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nes terrasse 5 B	Bolig	223,0	Kjøkken	7	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.02.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	223,0	Igangset.till.:	06.05.2004
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	223,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.07.2005
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23092670			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			77,0		77,0				
H01	1		82,0		82,0				
L01			64,0		64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.10.2025 09:45 – Sist oppdatert 28.10.2025 09:45
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Oversiktskart



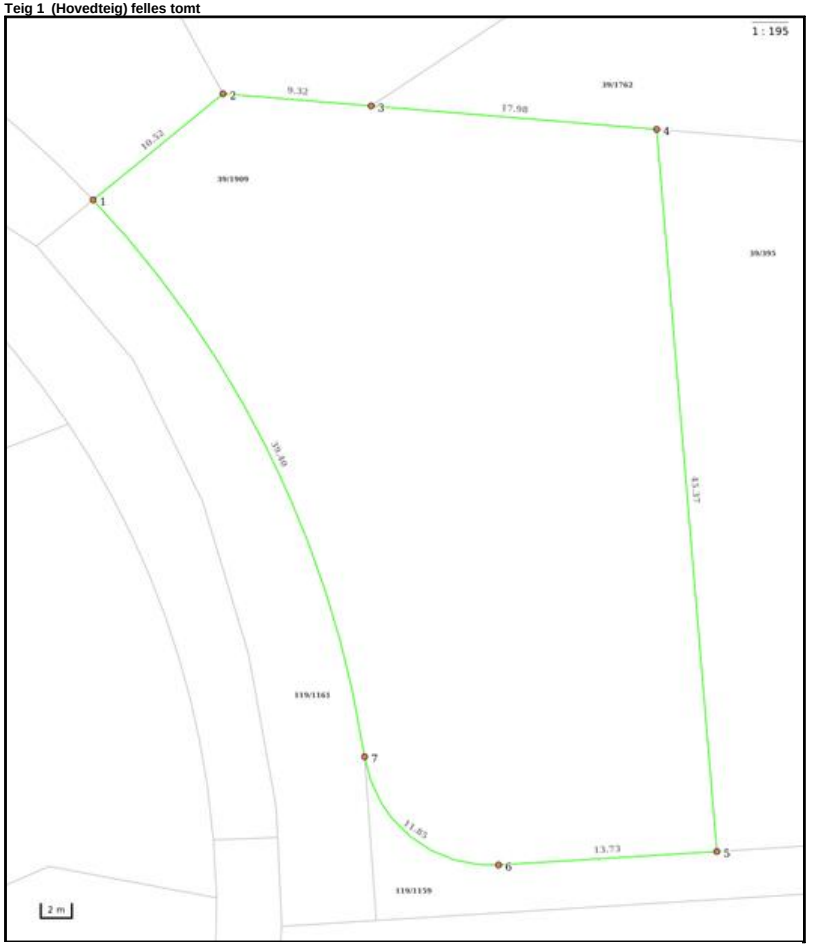
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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 targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 230,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 232,45	584 227,54	10,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 637 239,81	584 235,06	9,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 239,89	584 244,38	17,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 240,05	584 262,36	45,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 637 195,36	584 270,21	13,73m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 637 193,28	584 256,64	11,85m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 199,27	584 247,66	39,40m	Terrengmålt	10	-65,00	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.

Asker kommune

Hedalm Boliger A/S DK Asker
Alfheim 7

1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	MKIRKSAT S03/00681	L42 -BY39/1909 L022385/05	08.07.2005

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S03/00681.

GNR. 39, BNR. 1909 FERDIGATTEST NYBYGG TO-MANNSBOLIG TIDL 39/395 NES TERRASSE 5 TILTAKSHAVER: FRODE SOLHEIM

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 29.06.05.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Mette Heidi Kirksæther
Sivilarkitekt

Kopi til:
Frode Solheim, Bloksbergstien 36, 1394 NESBRU

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	DDEGALA S20/2174	GBNR 39/1909 L6114/20	12.03.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/2174

Delegasjonssak: 20/368

39/1909 Ferdigattest - Oppføring av felles garasje.
Nes Terrasse 5 A og B - Tiltakshaver: Cecilie Duus, Petter Holtskog Guldbrandsen

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.2.2020. Søknaden var komplett på samme tidspunkt.

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

Hvis Asker kommunen ved senerer anledning skal etablere grøfter må det påregnes at hjemmelshaver må etablere stikkrenne under avkjørsel.

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

Marianne Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Dan H. De Gala
Saksbehandler – Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Sivilarkitekt Tone Lien, Lørenveien 55C, 0585 OSLO
Kopi:
Cecilie Duus, Nes Terrasse 5 A, 1394 NESBRU
Petter Holtskog Guldbrandsen, Nes Terrasse 5 B, 1394 NESBRU

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	TOFTEBRO S22/513	GBNR 39/1909 L37903/22	29.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/513

Delegasjonssak: 22/2826

39/1909 snr. 2 Ferdigattest - Bruksendring fra Tilleggsdel til hoveddel
Nes Terrasse 5 B Tiltakshaver: Petter Holtskog Guldbrandsen

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.12.2022.

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

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Unni Rasmussen
Saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Tobias Oftebro
Saksbehandler – Tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Fredrik Lid Arkitektur, Askåsen 10, 1394 NESBRU

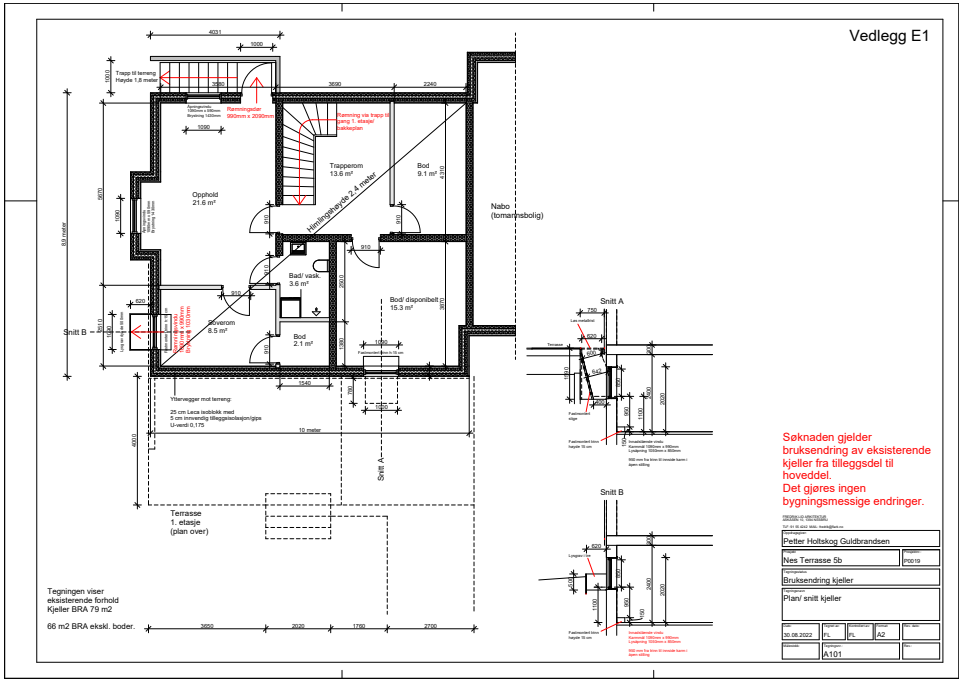
Kopi:
Petter Holtskog Guldbrandsen, Vannøyaveien 54, 3231 SANDEFJORD

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.



Utskriftsdato: 28.10.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	1909	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Nes terrasse 5B, 1394 NESBRU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 664,18 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	7 528,00 kr
Vann	9 103,50 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: 28.10.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	1909	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Nes terrasse 5B, 1394 NESBRU								

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** 1 231 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 231 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022077
Navn	GNR.39: Øvre Nes, del av Mellom-Nes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7547/77_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 294 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 1 231 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/1909/0/2
Adresse: Nes terrasse 5B
Dato: 28.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Ledningskart

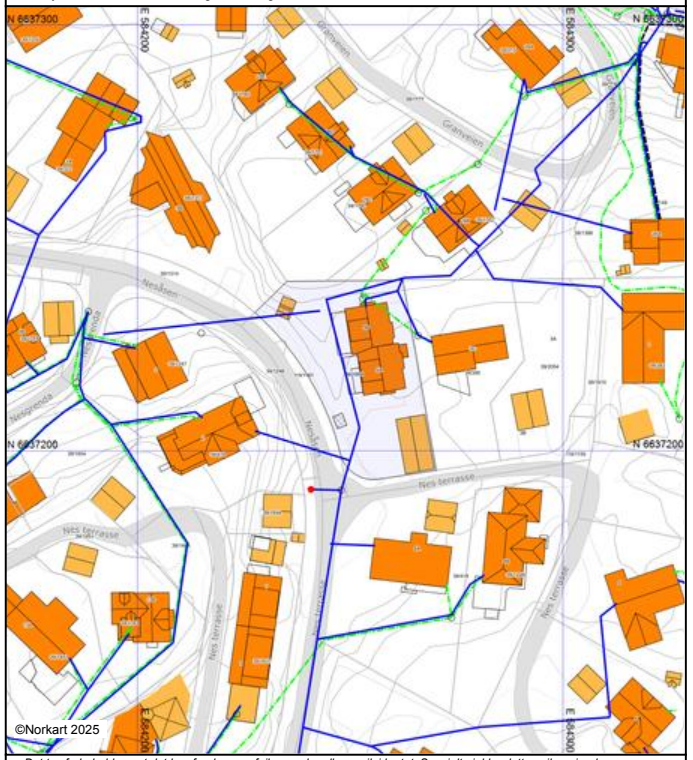
Eiendom: 39/1909/0/2
Adresse: Nes terrasse 5B
Dato: 28.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

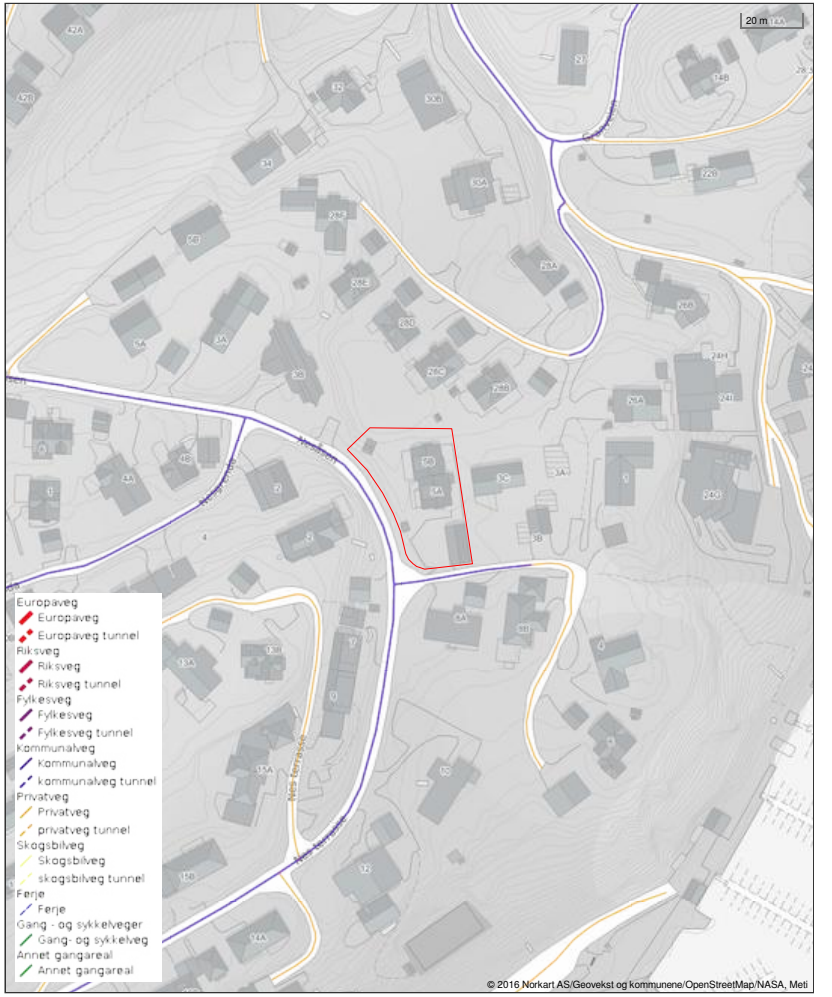
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 28.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/1909//



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.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR: 11899
11 MAI 2005
STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

Ref. nr. 0013

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0220	ASKER	39	1909		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
02036[redacted]	Frode Sellein	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 11899 Tinglyst: 11.05.2005 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandvika 9/5-05	Frode Sellein	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

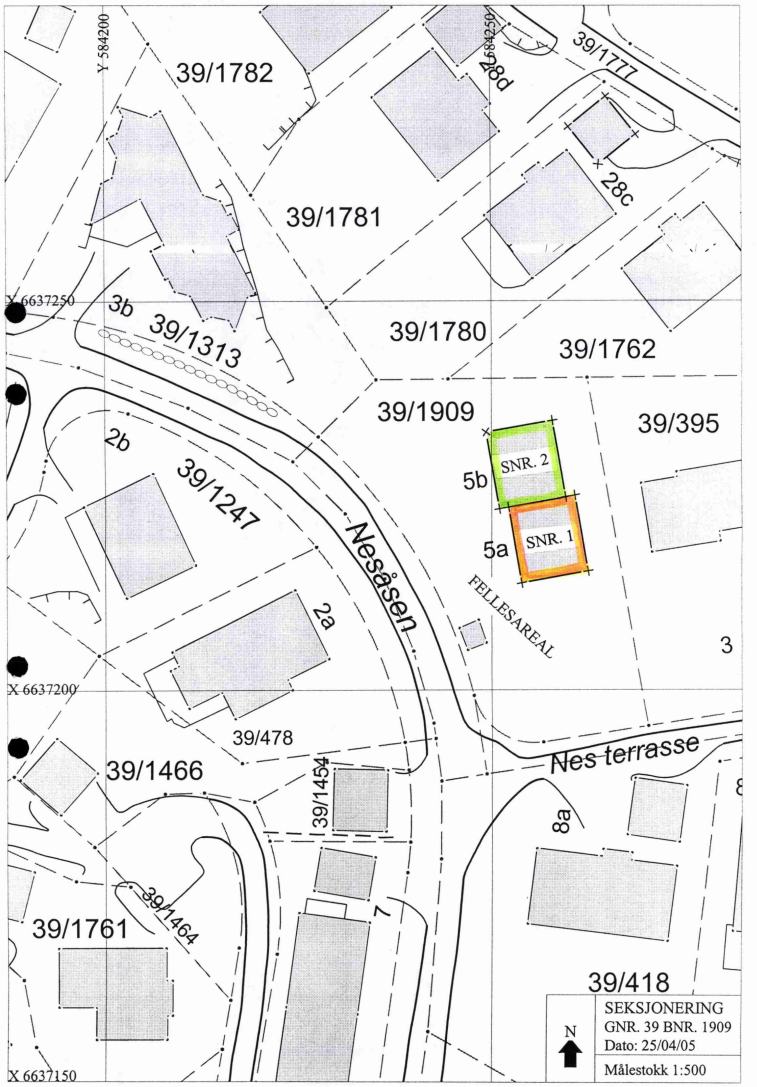
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

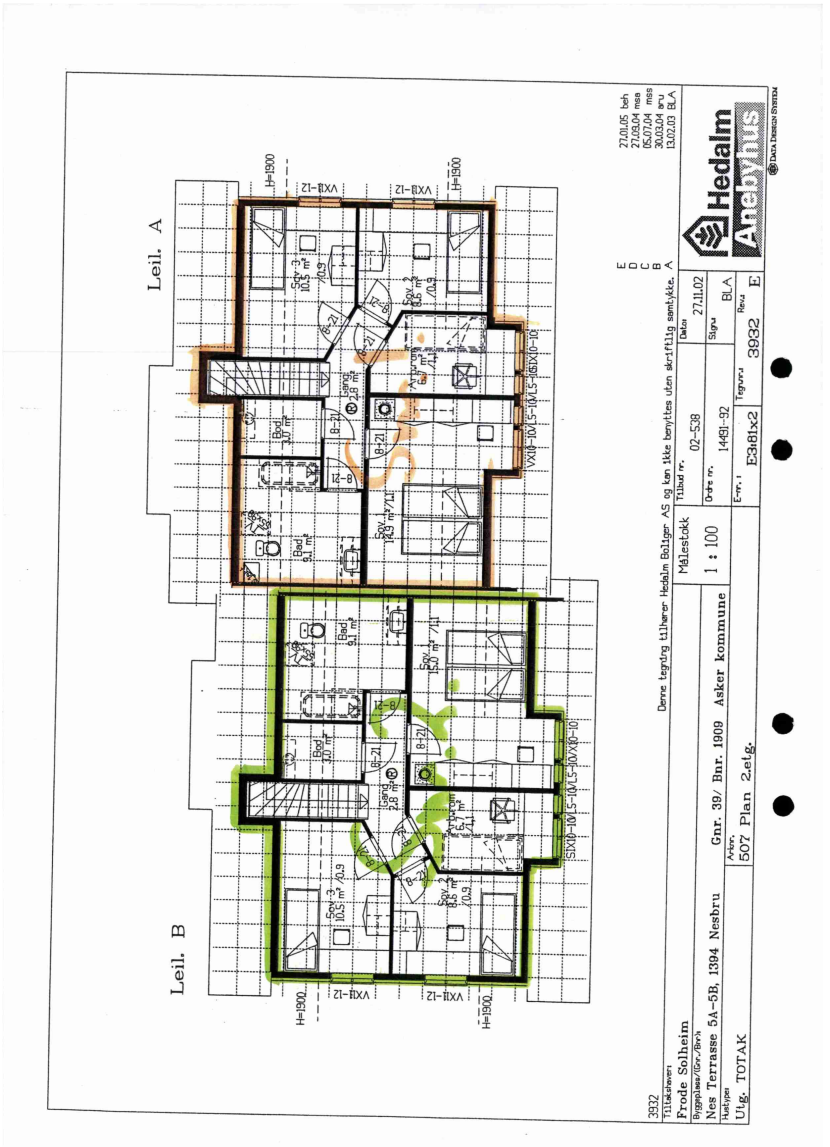
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
39	1909			ASKER	kommune

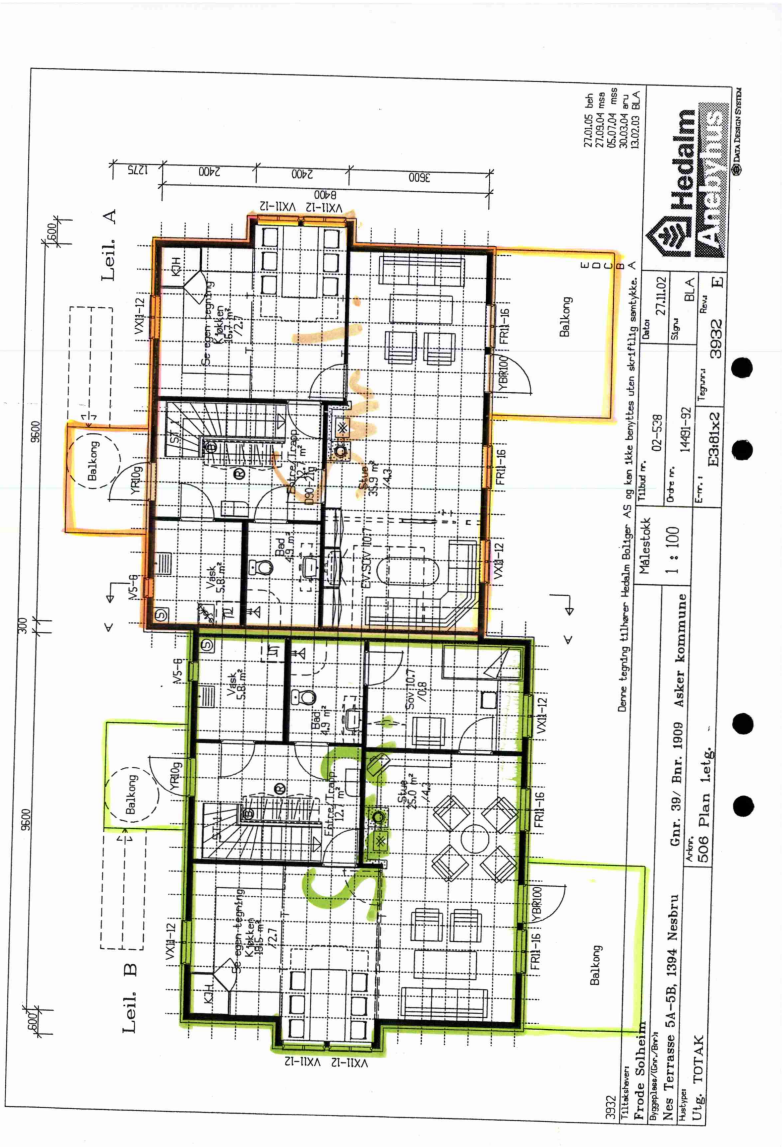
Dato	Stempel og underskrift
29.04.05.	ASKER KOMMUNE KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN Håkon Lodt Aage Krogh

Noter:

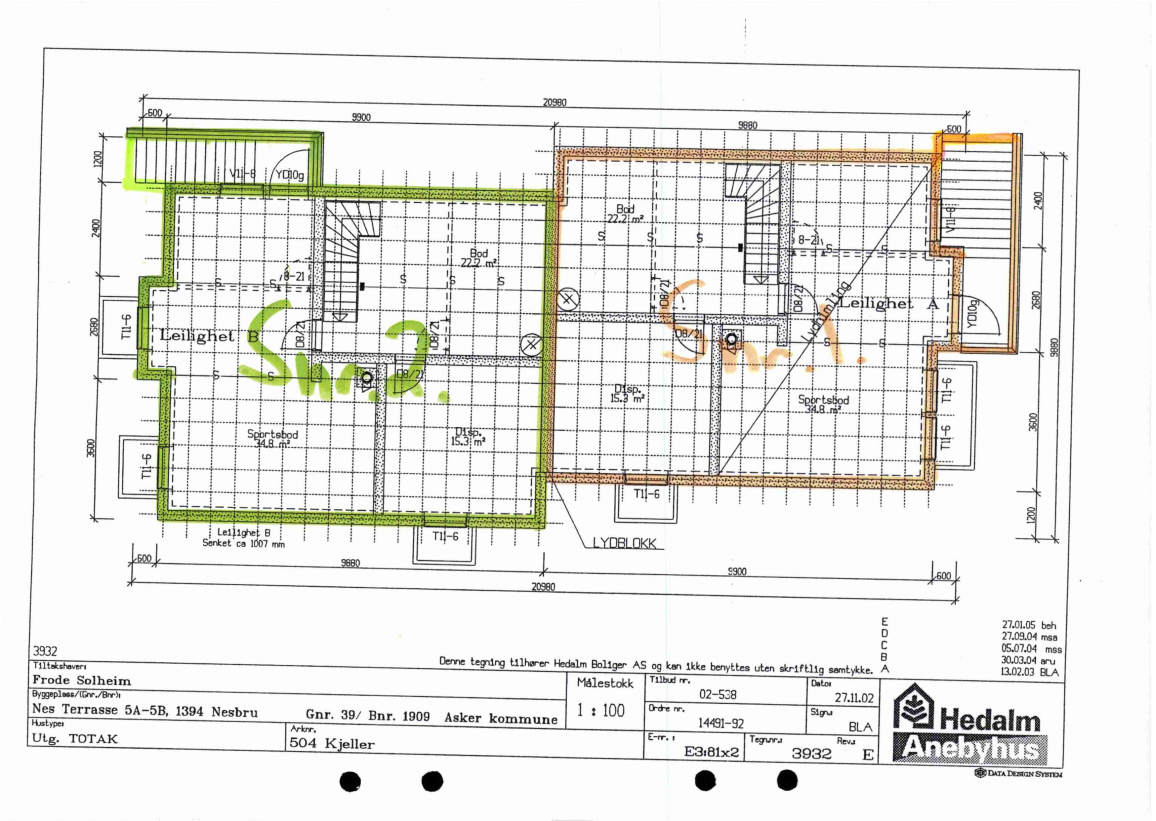
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.




Leil. A
Leil. B
Hedalm Analytus
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
Målestokk 1 : 100
Gnr. 39/ Bnr. 1909 Asker kommune
Arkiv. 507 Plan 2.etg.
Ulg. TOTAK
Prode Solheim
Nes Terrasse 5A-5B, 1394 Nesbru
3932


Leil. A
Leil. B
Hedalm Analytus
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
Målestokk 1 : 100
Gnr. 39/ Bnr. 1909 Asker kommune
Arkiv. 506 Plan 1.etg.
Ulg. TOTAK
Prode Solheim
Nes Terrasse 5A-5B, 1394 Nesbru
3932

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/11899/100
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 10:40



Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

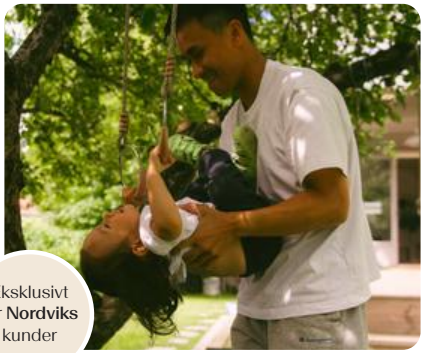
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0247/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nes terrasse 5B 1394 NESBRU

Betegnelse: Gnr 39, bnr 1909, snr 2 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no