NORDVIK

Bloksbergstien 46

5 soverom | 226 kvm | Enebolig

Velkommen til

Bloksbergstien 46

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Nabolagsprofil
33	Om boligen
43	Tilstandsrapport
66	Vedlegg
74	Andre vedlegg
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.12.2025









Nøkkelinformasjon

Stor og sjarmerende enebolig med hybel. Meget flotte solforhold. Attraktivt villaområde nær sjøen. Dobbelgarasje.

Prisantydning	**16 490 000,-**
Omkostninger	**413 630,-**
Totalpris	**16 903 630,-**
BRA-i	**226 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Bloksbergstien 46, presentert av Nordvik Asker.

Her får man en innholdsrik enebolig i klassisk Tyrolerstil i et veletablert og barnevennlig område på vakre Landøya. Boligen byr på fleksibel planløsning med hybel, store uteplasser med gode solforhold og en rekke oppgraderinger de senere årene. Her får du en bolig med gode kvaliteter både ute og inne, tilpasset en aktiv familiehverdag.

Høydepunkter:

- Omfattende oppgraderinger fra 2020–2025
- Takfornying i 2023
- Ca. 140 kvm treplatting i hardved
- LED-downlights i begge etasjer
- Nytt sikringsskap i hybel (2024)
- Kort gangavstand til fjorden, båthavn og badestrand
- Kort vei til bussholdeplass
- Nærhet til Mellom-Nes skole og Landøya ungdomsskole
- Nærhet til Holmen svømmehall

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 154 kvm
Total BRA: 161 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

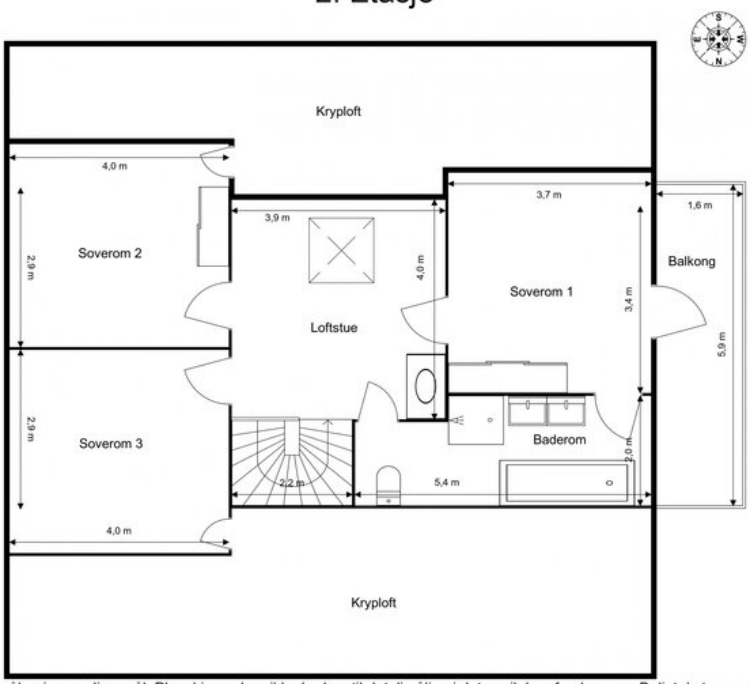
Bloksbergstien 46 1394 Nesbru
1. Etasje



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

BOLIGTAKSTMANNEN

Bloksbergstien 46 1394 Nesbru
2. Etasje



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

2. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm














































thermolux













































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Mellom-Nes barneskole.





Kort gangavstand til fjorden med båtplasser og badestrand.

Holmen Senter i Asker har ca. 50 butikker, kaféer, spisesteder, bibliotek og helsetjenester. Gode parkeringsmuligheter og kort vei til offentlig transport.



Bloksbergstien 46

Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Steinerskolen i Asker (1-10 kl...	**12 min**
185 elever, 11 klasser	1 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	**16 min**
412 elever, 26 klasser	1.4 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	**9 min**
326 elever, 20 klasser	0.6 km
Holmen skole (8-10 kl.)	**21 min**
7 elever, 4 klasser	1.7 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....	**7 min**
425 elever, 23 klasser	2.9 km
Holmen videregående skole	**21 min**
76 elever	1.7 km
Nesbru videregående skole	**23 min**
715 elever, 37 klasser	2 km

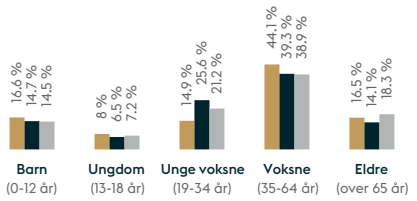
Offentlig transport

Landøya	**9 min**
Linje 250, 250N, 260E, 270	0.7 km
Billingstad stasjon	**7 min**
Linje L1	3.3 km
Oslo S	**23 min**
Totalt 24 ulike linjer	21.5 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

Barnehager

Landøya barnehage (1-5 år)	**4 min**
70 barn	0.3 km
Nesbru barnehage (1-5 år)	**12 min**
42 barn	1 km
Regnbuen Steinerbarnehage (1-5...	**12 min**
47 barn	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

Nesbukta Aktivitetsanlegg	4 min
Landøya Ungdomsskole	6 min
MOVA Nesbru	13 min
Nesbru Trim & Helse	17 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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0212/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bloksbergstien 46, 1394 NESBRU
Gnr 39, bnr 1584 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Monica Julia Pedersen Bugge
Bent Bugge

Kjøpesum og omkostninger
16 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
412 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
413 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
432 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 903 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 922 830,- (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
1988

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer og innhold
Totalt bruksareal: 273 kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 226 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 47 kvm
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 147 kvm

Internt bruksareal (BRA-I):
Første etasje 154 kvm: Entre, gang/hall, baderom, vaskerom, kjølerom, kjøkken, spisestue, stue og soverom/arbeidsrom. Hybel: består av entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken/stue og soverom.
Andre etasje 72 kvm: Loftstue, baderom og tre soverom.

Boligens 2 etg. 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."

Eksternt bruksareal (BRA-E):
- Garasje med bod i bakkant, 33 kvm.
- Redskapsbod, 7 kvm.
- Dukkestue, 7 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.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, datert 23.12.2025, utført av Johannes Barbantonis v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré / gang
Romslig entré og gang med flislagt gulv og gulvvarme i entrésonen samt parkett i gang. Veggene har malt tapet og malte overflater, og himlingen er kledd med panel

med downlights. Det er flere skyvedørsgarderober med speildører som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er montert rikelig med LED-downlights i 1. etasje i senere tid. Sikringsskap er plassert her.

Stue / spisestue
Stue og spisestue er romslige og lyse oppholdsrom med parkettgulv og gulvvarme. Boligen har god standard på innredninger, overflater og utstyr, og vegg- og himlingsflater er holdt i lyse og tidsriktige farger. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. En hyggelig peis bidrar med godt med varme og gir et naturlig samlingspunkt i rommet. Stuen har en utforming som gir en naturlig inndeling mellom stue og spisestuedel, og det er utgang til terrasse som gir god sammenheng mellom inne og utearealer. Himling i kjøkken og stue ble fornyet i 2010.

Loftstue
Loftstuen har tregulv, malt tapet på vegger og panel i himling, med trappeadkomst fra underliggende etasje. Rommet fremstår som et praktisk og fleksibelt oppholdsrom, og kan for eksempel benyttes som TV-stue for ungdommen eller som lekerom for de minste. Doble skap gir god lagringsplass. I senere tid er det montert nye LED-downlights i hele 2. etasje.

Kjøkken
Kjøkkenet har parkettgulv med gulvvarme, malt tapet på vegger og panel i himling med downlights. Rommet har et pent karnapp med glassvinduer som gir godt lysinnslipp. Kjøkkeninnredningen er fra Epoq med lysegrå, glatte fronter, og består av høyskap samt over og underskap med belysning under overskap. Det er glassplater over koke og vaskesone, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandingsbatteri. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Kjøkkenet ble oppgradert i 2020. Det er montert peis. Avtrekk er testet og fungerer tilfredsstillende. Det anbefales montering av komfyrvakt og aquastopp.

Baderom, vaskerom og kjølerom
Hoveddelen av boligen har to baderom, ett i 1. etasje og ett i 2. etasje. Badet i 1. etasje er innredet med dusjhjørne, servant og toalett, mens baderommet i 2. etasje har dusjhjørne, dobbel servant, toalett og boblebadekar. Begge baderom har flislagte overflater og gulvvarme.

I 1. etasje er det i tillegg vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder, vannmåler og stoppekran. I tilknytning til vaskerommet er det etablert kjølerom med støpt gulv, panel på vegger og i himling, samt kjøleenhet og isolert dør.

Soverom
Boligen har totalt 5 soverom, hvorav 4 ligger i hoveddelen. Soverommene i 2. etasje har tregulv, malt tapet på vegger og panel i himling. Alle har skyvedørsgarderober med speildører og panelovner. Ett soverom har utgang til balkong, og to har tilgang til kneloft. Balkongen i 2. etasje fikk skiftet toppbjelke/håndløper i 2025. Soveromet i første etasje har parkett på gulv (slipt i 2023) og behagelig gulvvarme, malte vegger samt malt tak i himling.

Hybel
Boligen har en praktisk og fleksibel hybel med intern og ekstern adkomst, bestående av entré og gang, bad og vaskerom, kjøkken og stue, og soverom. Hybelen egner seg godt til utleie, gjester eller tenåring.

I opprinnelige byggetegninger var dette etablert som en selvstendig boenhet. Senere er den gjort om til hybel ved at det er satt inn dør mellom hybelens entré og hoveddelens soverom/arbeidsrom i første etasje. Dette inngrepet har brutt brannskille. Brannskille kan reetableres ved å fjerne døren og etablere nytt brannskille i dagens døråpning.

Entré og gang har flislagt gulv med gulvvarme, og det er etablert eget sikringsskap for hybelen, installert i 2024. Bad og vaskerom har flislagt gulv med gulvvarme, dusjsone, toalett, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken og stue er samlet i et åpent oppholdsrom med parkettgulv, slipt og behandlet i 2020, samt gulvvarme. Kjøkkeninnredningen er fra 2020 og består av en kombinasjon av Drømmekjøkken og IKEA, med glatte fronter, belysning under overskap og integrerte hvitevarer. Det er montert komfyrvakt. Fra stuedelen er det utgang til terrasse via PVC-balkongdør fra 2016.

Soverommet har parkettgulv med gulvvarme, malte veggflater og praktisk skyvedørsgarderobe med speildører.

Parkering
Eiendommen har frittstående garasje på ca. 33 kvm med motorisert port, samt bod i bakkant. Garasjen gir god plass til bil og lagring, og gulvet ble støpt på nytt i 2025. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Montert nye LED-downlights i hele 2. etasje.
- Skiftet toppbjelke og håndløper på balkong i 2. etasje.
- Malt alle hvite utvendige flater på huset i 1. etasje.
- Malt garasjen, inkludert garasjeport.
- Støpt nytt garasjegulv.
- Utbedret og malt utvendige vegger på dukkestuen.

2024:
- Installert nytt sikringsskap i utleiedel/hybel.
- Montert ca. 50 nye LED-downlights i 1. etasje.
- Montert ny takhatt på pipeløp.

2023:
- Takfornying gjennomført.

2020:
- Nytt kjøkken i hoveddel.
- Etablert ca. 140 kvm treplatting i hardved (Almendrillo).
- Nylagt plen mot vest.
- Oppført ny støttemur mot syd og vest.
- Utført hagearbeid med beplantning og steinlegging.
- Nye terrasser og plattinger etablert.

2014:
- Nytt kjøkken i utleiedel.

2010:
- Ny himling i kjøkken og stue.

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, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Minst 20 år siden.

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, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takhatter på 2 piper er skiftet, men hva firmaene het husker jeg ikke. Utført i 2020 og i 2023. Takstein er vasket og malt med taksiit av min svigersønn i 2023 og 2024.

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: Elektro-Sivert AS Skiftet sikringsskap i utleiedel, nye downlights hele veien oppe og nede (led) 2023 og 2025. Skiftet sikringsskap på hoveddelen ca 2010. Glemt vilket elektrikerfirma som gjorde det.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny støttemur rundt halvparten av tomta, fyllt opp nivået på plenen ca 1/2 meter, ny plen, bygd 120 m2 trasser. Byggmester Ørjan Svendsen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Det ser ut til må ha vært en lekkasje og muligens fremdeles er på loftets sydvestlige hjørne. Kun misfarge på bjelke inne på loftet. Oppdaget 15.12.25 i forbindelse med rydding. Asker Tømmermesterbedrift AS befarte loftet og taket 19.12.25. De konstaterte fukt på bærebjelken til taket på loftet, men at ingen annen skade var inntruffet. Det sto litt vann ovenfor 2 av sløyfene på taket utvendig, men de antok at dette ville fordampe. De ga uttrykk for at flere uker med sammenhengende nedbør (duskregn) fra syd (noe uvanlig retning) hadde medført at flere hadde fått slike mindre problemer i desember. De hevdet at takstein var i orden og at takpappen og taket generelt ellers så fint og tørt ut. De anbefalte bare at vi måtte følge med da slike problemer kan oppstå ved uvanlige og uheldige værforhold. De lovet en kort rapport om dette, men det har ikke kommet enda.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Bod/dukkestue er noe preget av at det har stått der i mer enn 35 år, men er fullt brukbar til lagring av sommermøbler osv.

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? Ja.
Beskriv: Eget leilighetsnummer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering 2025.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong, Leca-blokker og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-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:
- Baderom 2. etasje: Våtrom fra byggeår med manglende tilfredsstillende tettesjikt/membran. Våtrommet vurderes

å stå foran full oppgradering.
Anslått utbedringskostnad: Over kr 300 000.

- Baderom 1. etasje: Eldre våtrom med oppgraderingsbehov og manglende dokumentasjon på membranløsning. Full rehabilitering er nødvendig.
Anslått utbedringskostnad: Kr 150 000 – 300 000.

- Vaskerom: Våtrom fra byggeår med mangelfull membran og tekniske løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav. Står foran totalrenovering.
Anslått utbedringskostnad: Kr 150 000 – 300 000.

- Bad/vaskerom i hybel: Våtrom med oppgraderingsbehov og manglende dokumentasjon. Full oppgradering vurderes som nødvendig.
Anslått utbedringskostnad: Kr 50 000 – 150 000.

Følgende er kommentert med TG2:
- Vinduer og dører: Isolerglassvinduer er eldre enn 30 år og har passert mer enn halv forventet levetid.
- Yttervegger: Klosser brukt som musesperre har gitt stedvis redusert lufting bak kledning.
- Taktekking: Takstein og undertak fra byggeår (1988) har nådd en alder med økt risiko for fremtidige lekkasjer.
- Kjøkken, overflater og innredning: Mangler komfyrvakt og lekkasjesikring (aquastopp).
- Kjøkken hybel, overflater og innredning: Mangler lekkasjesikring (aquastopp).
- Trapp: For store åpninger mellom trinn og i rekkverk (over 10 cm).
- Avløpsrør: Deler av innvendige rør er fra byggeår og har økt risiko for fremtidige skader.
- Vannledninger: Vannrør fra byggeår, med økt lekkasjerisiko over tid.
- Varmtvannsbereder: Bereder med effekt over 1500 W er ikke fast tilkoblet og mangler lekkasjesikring.
- Varmtvannsbereder hybel: Samme forhold som over, plassert i rom uten sluk og uten vannstopp.

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: Hvitevarer på begge kjøkkener følger med.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Fryser i garasjebod.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord i stue (kan kjøpes for kr. 1 500,-).

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 i dag en hybel som er en del av hovedboligen, med intern forbindelse mellom enhetene. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. I de opprinnelige byggetegningene var det etablert en utleieleilighet med egen inngang, og denne er registrert med eget bruksenhetsnummer.

I dag er løsningen endret ved at det er etablert intern forbindelse mellom hybelen og hovedboligen, gjennom en dør mellom hybelens entré og hoveddelens soverom i første etasje. Dette inngrepet har brutt brannskillet. Enheten må derfor anses som hybel og ikke som en selvstendig boenhet. Brannskillet kan reetableres ved å fjerne døren og etablere nytt brannskille i dagens døråpning.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
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:
- Elektrisk oppvarming.
- Gulvvarme i store deler av 1. etasje.
- Gulvvarme i hybelen (entré, bad/vaskerom, kjøkken/stue og soverom).

- Panelovner på soverommene i 2. etasje.
- Peis i kjøkken og stue i hoveddelen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 27.000 kWh, fordelt på ca. 22.500 kWh for hovedhuset og ca. 4.500 kWh for leiligheten. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 36 524,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring i Fremtind, polisenr. 861752, med en årlig premie på kr. 8 880,-.
- Alarmtjeneste fra Verisure, med månedlig kostnad på kr. 650,-.
- Kabel TV og internett levert av Telenor, kr. 936,- per måned

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 338 430,-
Som sekundærbolig: kr 9 353 721,-

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: 908 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er pent opparbeidet med god utnyttelse og flere naturlige soner for både lek, opphold og hagebruk. Tomten er delvis beplantet og delvis asfaltert, og har en gjennomtenkt utforming som gir gode solforhold og skjermede utearealer. Den romslige hagen strekker seg rundt boligen og gir rikelig plass til både barnelek og sosiale sammenkomster. Det er etablert flere uteplasser på tomten, som gir fine valgmuligheter gjennom dagen.

På baksiden av boligen er det etablert en stor terrasse mot vest på totalt ca. 120 kvm, med direkte utgang fra spisestue. Terrassen er delvis belagt med hardved av typen Almendrillo og delvis med terrassebord, og har god plass til både spisegruppe, grill og flere sittegrupper. Terrassen ble opparbeidet i 2020 som del av omfattende utearbeider. Solen kommer inn gjennom kjøkkenvinduet og på terrasse mot syd ca. én time etter soloppgang, rundt kl. 06:00, og holder seg på den vestvendte terrassen frem til ca. én time før solnedgang. Alle angivelser gjelder midtsommers.

Fra hovedsoverommet er det utgang til en overbygget balkong på ca. 9 kvm, vendt mot vest, som gir et skjermet og privat uteområde. Balkongen fikk skiftet toppbjelke og håndløper i 2025. I tillegg er det en platting på ca. 18 kvm på nordsiden av boligen, ved redskapsboden, som egner seg godt som en lun og tilbaketrukket sitteplass.

Uteområdene ble betydelig oppgradert i 2020, med blant annet nye terrasser og plattinger, nylagt plen mot vest, beplantning og steinlegging, samt oppføring av støttemurer mot syd og vest. Det er flere støttemurer i granitt som bidrar til både funksjon og estetikk. Tomten har asfaltbelagt innkjørsel, og adkomst skjer via innkjørsel som deles med nabo i henhold til privatrettslig avtale om deling av tomt mot øst ved innkjørsel og tomtegrenser til boligen.

Garasjen er oppgradert i nyere tid, med malt garasje og garasjeport samt støpt nytt garasjegulv i 2025. Utvendige hvite flater på boligen i 1. etasje ble malt samme år, og utvendige vegger på dukkestuen er utbedret og malt.

Det foreligger en skriftlig avtale med nabo om justering av tomtegrensen i tråd med faktisk bruk, men dette er ikke tidligere gjennomført på grunn av høye kommunale gebyrer. I september 2025 er det bestilt grensejustering mellom gnr. 39 bnr. 1584 og gnr. 39 bnr. 1585. Justeringen skal tilpasse tomtegrensen til slik den brukes i dag. Rekvisisjonen ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bloksbergstien 46 ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Landøya i Asker, med kort vei til fjorden og flotte næromgivelser. Området er kjent for sin rolige karakter, pene villabebyggelse og hyggelige bomiljø. Her bor man med enkel tilgang til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. Fjorden med badeplasser og båtmuligheter nås til fots og byr på fine opplevelser året rundt.

I nærområdet finner man Holmen idrettspark, et omfattende og populært idrettsanlegg med tilbud som fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisbaner og opplyste tur og skiløyper. Deler av anlegget grenser til Grønlia, et verdifullt og lite utbygget skogsområde på Nesbru, som benyttes flittig til turer og rekreasjon. Her er det tilrettelagt med stier og sitteplasser langs veien. I nærheten ligger også Holmen svømmehall, et moderne og mye brukt anlegg med 25-meters basseng, barnebasseng og gode fasiliteter for både mosjon, svømmeopplæring og familiebruk. Svømmehallen benyttes av skoler, idrettslag og privatpersoner, og er et verdsatt tilbud i nærområdet for helårsaktivitet og trening.

Hvalstrand Bad er et naturlig samlingspunkt på varme dager, med sandstrand, svaberg, stupetårn og gode fasiliteter, inkludert serveringssted i særpreget funkisbygg. Kyststien går forbi området og knytter sammen en rekke flotte friområder, badeplasser og naturreservater langs fjorden.

Daglige innkjøp kan gjøres ved blant annet Meny og Rema 1000. Holmen Senter og Trekanten i Asker tilbyr et variert utvalg av butikker og tjenester. For et enda bredere tilbud ligger Sandvika Storsenter en kort kjøretur unna med et stort antall butikker, spisesteder og helsetjenester. Området har gode kollektivforbindelser med buss, og nærmeste holdeplass ligger ca. 750 meter fra boligen. Med bil tar det omtrent 5 minutter til Sandvika, 6 minutter til Hvalstrand, rundt 18 minutter til Oslo sentrum og ca. 45 til 50 minutter til Oslo lufthavn.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av villabebyggelse.

Skoler og barnehager
Landøya barnehage
Regnbuen steinerbarnehage
Nesbru barnehage

Mellom-Nes barneskole
Landøya ungdomsskole
Steinerskolen i Asker
Holmen VGS
Nesbru VGS

Tilhørigheten til skolekretser 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 midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 01.09.1988. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Trinn på taket for feieren.
- Brannstige henges opp utvendig på egen side.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger datert 04.08.1987. I henhold til de opprinnelige tegningene var det etablert en selvstendig utleieleilighet med egen inngang. Senere er løsningen endret ved at et soverom i 1. etasje er innlemmet i utleiedelen, og det er etablert intern forbindelse mellom denne og hovedboligen. Som følge av disse endringene er brannskillet brutt, og enheten anses i dag som hybel og ikke som selvstendig boenhet. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei med felles vedlikeholdsansvar for eiendommene knyttet til veien. Det foreligger en privatrettslig avtale med naboen om deling av tomt mot øst (ved innkjørsel) og tomtegrenser til boligen.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Se også vedlagte vei- og ledningskart i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Landøya (id 022083), vedtatt 22.06.1983, hvor formålet er frittliggende småhusbebyggelse. Den er i tillegg omfattet av Kommuneplan for Asker 2023–2035 (id 2020100), vedtatt 13.06.2023, med arealformål boligbebyggelse og tilhørighet til delområdet «Nullvekst nord». Ny kommuneplan for perioden 2027–2039 (id 202518) er under arbeid.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som, generelle boligområder (GB), iht. kommuneplan for Asker kommune 2023-2035. 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.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutt på eiendommen:
03.05.1990 - Dokumentnr: 14478 - Erklæring/avtale Målebrev m/grensejustering.
Meglers kommentar: Tomtens grenser og størrelse er endelig fastsatt gjennom offisielt målebrev, tinglyst i 1990. Det er foretatt grensejustering mot naboeiendom, og tomten utgjør i dag ca. 909 kvm. Grensene er klart definert og dokumentert i Kartverkets målebrev

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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 30. desember 2025

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

Megler 2
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

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).

Bloksbergstien 46
1394 NESBRU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1988
BRA: 240 m^2
BRA-i: 226 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	10	4	0

Supertakst
GNR: 39 BNR: 1584
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Bloksbergstien 46
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/36176

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Våtrom: Baderom 2 etg.:
  - Våtrom
- Våtrom: Baderom 1 etg. :
  - Våtrom
- Våtrom: Vaskerom:
  - Våtrom
- Våtrom: Bad/vaskerom hybel.:
  - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Taktekking
- Kjøkken:
  - Overflater og innredning
- Kjøkken: Hybel.:
  - Overflater og innredning
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Varmtvannsbereder: Hybel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.9.2025	**23.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Bent Bugge**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Monica Julia Pedersen Bugge**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en 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:

2. etg i boligen 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:	**Bloksbergstien 46, 1394 Nesbru**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**39**	Bruksnr:	**1584**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1988**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong, Leca-blokker og tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Hagearbeid med beplanting og steinlegging. Nye terrasser og plattinger. Nytt kjøkken ble installert.	Ja
2023	Takfornying ble gjennomført.	Ja
2024	Ny takhat på pipeløp. Nytt sikringsskap i hybel. Nye downlights med LED-lys ble montert i 1. og 2. etg.	Ja
2010	Ny himling i kjøkken og stue.	Ja

2025	Diverse tømrer og murer arbeid.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	240	226	14	0	147
Garasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	**273**	**226**	**47**	**0**	**147**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	168	154	14	0	138
2. etasje	72	72	0	0	9
Totalt m²	**240**	**226**	**14**	**0**	**147**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	154	154	0	Entre, gang/hall, baderom, vaskerom, kjølerom, kjøkken, spisestue og stue. Hybel: består av entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken/stue, arbeidsrom/soverom og soverom.	
2. etasje	72	72	0	Loftstue, baderom og tre soverom.	
Totalt m²	**226**	**226**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	**33**	**0**	**33**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	33	0	33		Garasje med bod i bakkant. Det er installert motorisert foldet port i tre. Garasjen er bygd på samme type bygg som boligen (Tyrolle) og yttervegger er manly med murpuss og lignende panel. Taket er salttak tekket med takstein. Gulvet er blitt støpt på nytt i 2025. Boden er på ca. 8 m2 og garasjen er på ca. 24 m2. Sidedør til bod med tilgang tilgang til terrasse.
Totalt m²	**33**	**0**	**33**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det en frittstående garasje på ca. 33 m2, en dukkestue på ca. 6,7 m2 og en redskapsbod på ca. 6,9 m2. Alt i Tyrolerhus still. Vestvendt balkong fra hovedsoverom på ca. 9,4 m2 og terrasse rundt hele baksiden av boligen mot vest på totalt ca. 120 m2 og en platting mot nord ved redskapsboden på ca. 18 m2. Eiet tomt på ca. 908 m2. Det foreligger en privatrettslig avtale med naboen om deling av tomt mot øst (ved innkjørsel) og tomtegrenser til boligen.
Boligens 2 etg. med en del skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Synlig grunnmursplast flere steder rundt grunnmuren der det etablert blomsterkasser o.l.

6.2 Grunnmur og fundament

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

6.3 Støttemur



Støttemur oppført med granittblokker.

Beskrivelse
Støttemur oppført i granittblokker og betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**



Støttemur oppført i betong.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse, Platting

Det er etablert en terrasse på baksiden av boligen mot vest med tilgang fra spisestue og en overbygd balkong med tilgang fra hovedsoverom. Terrassen er dekket delvis med Almendrillo (Almendrillo er et hardtre fra Brasil) og delvis med impregnerte terrassebord. Balkongen er overbygd og er dekket med beiset treverk. Rekkverk er i malt treverk.
Platting med impregnert trevirke på ca. 18 m2 ved redskapsbod på nordsiden av boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen ble etablert i 2020. Ny gelender/håndløper i balkongen i impregnert tre, i 2025.

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?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør i tre med kodelås og glassruter. Innvendige dører med profilerte dørblader.
PVC balkongdør i stuen til hybelen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eieren opplyser om at takvinduet i loftstue ble skiftet i 2014, men det ble montert feil slik at det ble på nytt montert nye foringer i 2017.
PVC balkongdør i stuen til hybelen er fra 2016.

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-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

6.6 Yttervegger

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

Fasadene ble overflatebehandlet i 2010. Murflatene i 1. etasje og garasje ble utbedret og malt på nytt høsten 2025.

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?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting i trekledningen.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eieren opplyser at takrenne og nedløp garasje mot huset ble skiftet høsten 2024.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
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**

6.9 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er fra byggeår, ble i følge eier overflatebehandlet ved takfornying 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?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Noe lett mose på kanten i takstein mot vest. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til 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

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.11 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.

6.12 Ildsted/Skorstein



Plassbygd peis på kjøkkenet.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Åpen peis

Det er montert plassbygde peiser på kjøkkenet og i stuen.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
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

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.
Det foreligger rapport fra brannvesenet om avvik (kort avstand på brennbart materiell (TG2)), avviket holdt på å bli utbedret under befaringen.



Plassbygd peis i stuen.

6.13 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-2**

Kjøkkeninnredning fra Epoq med lysegrå glatte fronter. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Glassplater over koke og vaskesone. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert peis. Det bør monteres komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

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

6.14 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-2**

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter. Eieren opplyser at skap er en kombinasjon av Drømmekjøkken med hvite overflater og IKEA-kjøkken med grønne overflater. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Glassplater over koke og vaskesone. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

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

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Det gjøres oppmerksom på at hybelen har egen inngang, men er ikke er egen branncelle iom det er benyttet en vanlig dør (ikke branndør) fra bolig til hybelen. En utleieenhet har en egen branncelle hvis den regnes som en egen boenhet og er fysisk adskilt fra resten av boligen med branncellebegrensende vegger, tak og gulv. Skal hybelen leies ut mot betaling må det monteres en branndør mellom hybel og boligdelen. Brannskille må ivaretas, ofte en branndør, mellom en utleiehybel (som er en del av din bolig) og hovedboligen når hybelen leies ut mot betaling, for å møte kravene til brannsikkerhet og separate brannceller, men om det er en selvstendig enhet (egen inngang) stilles det strengere krav til branncellebegrensning (som vegg/tak/gulv) enn om det er en del av hovedboligen. Brannskillet sørger for at brannen ikke sprer seg mellom enhetene, og det er ofte en låsbar dør som løser dette kravet, men det må være godkjent som branncelle.

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
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

6.16 Trapp



Innvendig trapp er en åpen, malt tretrapp.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen, malt tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkener.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.



Avløpsrør i underskap vask på hybelkjøkkenet.

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert 25 år og har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i vaskerom.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkener.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

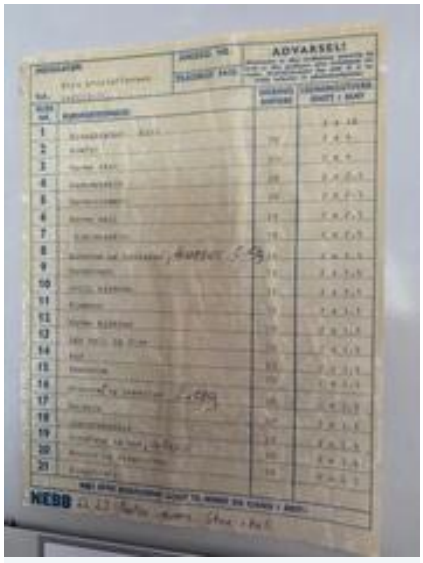
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

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?	Ja

Innmaten i sikringddkapet og diverse elektriker arbeid (nye LED-lys i boligen) er blitt gjennomført de siste fem årene.

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.

6.20 Elektrisk: Hybel.



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap 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?	Ja
Sikringsskapet til hybelen ble ifølge eier etablert i 2024.	
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.

6.21 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i gulv på vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
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.

6.22 Varmtvannsbereder: Hybel.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2014	
Størrelse	
120 lt	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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).
Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling. Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra bereder.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Elektrisk vifte på baderommene, mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.24 Våtrom: Baderom 2 etg.



Sluk plassert i dusjsonen.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader	**Over 300 000**



Fuktmålinger på våtroms overflater viser forhøyde fuktverdier.

6.25 Våtrom: Baderom 1 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.26 Våtrom: Vaskerom



Sluk fra byggeår plassert ved vaskekum.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**



Fuktmålinger på vaskeroms overflater viser normale fuktverdier.

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom hybel.



Baderomssluk fra byggeår plassert i dusjsone.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderingsbehov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.	
Anbefalte tiltak	
Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.	
Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bugge, Bent	9578-5997-4-166233	2025-12-30 12:18:01
Bugge, Monica Julia Pedersen	9578-5997-4-781	2025-12-30 12:20:38

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
30. des. 2025

Oppdragsnummer
33-0212/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bloksbergstien 46, 1394 NESBRU

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Monica Julia Pedersen Bugge, Bent Bugge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 1996

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: 861752
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Minst 20 år siden

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

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

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takhatter på 2 piper er skiftet, men hva firmaene het husker jeg ikke. Utført i 2020 og i 2023. Takstein er vasket og malt med taksiit av min svigersønn i b2023 og 2024

---

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: Elektro-Sivert AS Skiftet sikringsskap i utleiedel, nye downlights hele veien oppe og nede (led) 2023 og 2025. Skiftet sikringsskap på hoveddelen ca 2010. Glemt vilket elektrikerfirma som gjorde det.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny støttemur rundt halvparten av tomta, fyllt opp nivået på plenen ca 1/2 meter, ny plen, bygd 120 m2 trasser. Byggmester Ørjan Svendsen

---

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?

Ja

Beskriv: Det ser ut til må ha vært en lekkasje og muligens fremdeles er på loftets sydvestlige hjørne. Kun misfarge på bjelke inne på loftet. Oppdaget 15.12.25 i forbindelse med rydding. Asker Tømmermesterbedrift AS befarte loftet og taket 19.12.25. De konstaterte fukt på bærebjelken til taket på loftet, men at ingen annen skade var inntruffet. Det sto litt vann ovenfor 2 av sløyfene på taket utvendig, men de antok at dette ville fordampe. De ga uttrykk for at flere uker med sammenhengende nedbør (duskregn) fra syd (noe uvanlig retning) hadde medført at flere hadde fått slike mindre problemer i desember. De hevdet at takstein var i orden og at takpappen og taket generelt ellers så fint og tørt ut. De anbefalte bare at vi måtte følge med da slike problemer kan oppstå ved uvanlige og uheldige værforhold. De lovet en kort rapport om dette, men det har ikke kommet enda.

---

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?

Ja

Beskriv: Bod/dukkestue er noe preget av at det har stått der i mer enn 35 år, men er fullt brukbar til lagring av sommermøbler osv.

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?

Ja

Beskriv: Eget leilighetsnummer

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering 2025

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0212/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bugge, Monica Julia Pedersen	**2025-12-30**	**Bugge, Bent**	**2025-12-30**

Identifikasjon

bankID Bugge, Monica Julia Pedersen

Identifikasjon

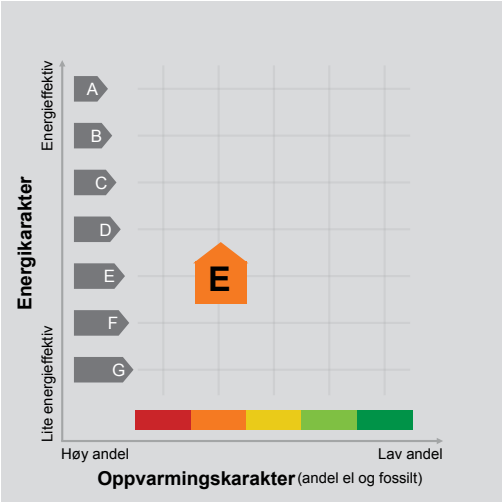
bankID Bugge, Bent

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bloksbergstien 46
Postnummer	1394
Sted	NESBRU
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	1584
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6757952
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242222
Dato	21.12.2025



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 29 501 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

29 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

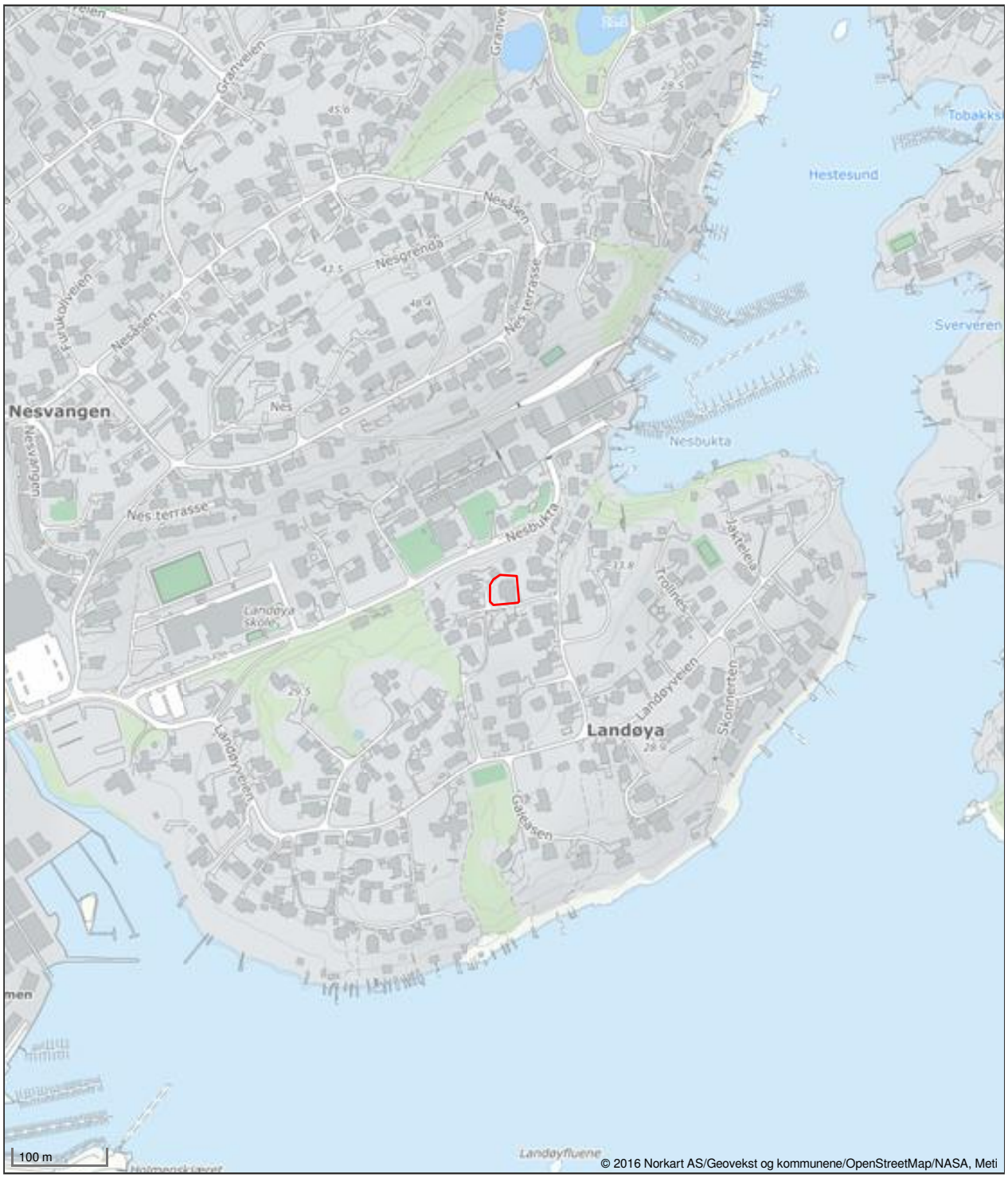
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	240
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Utskriftsdato: 16.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/1584//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 1584	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Bloksbergstien 46, gatenr 1156 1394 Nesbru	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	204 2	Landøya Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.07.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	908,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/39/1584	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/39/1584	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	26.06.1989	Avgiver	3203/39/1383	-185,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1584	185,7
Kartforretning	Forretning:	26.06.1989	Mottaker	3203/39/1584	909,3
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.07.1987	Avgiver	3203/39/61	-723,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1584	723,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bloksbergstien 46	H0101	Bolig	207,0	Kjøkken	5	2	2
Bloksbergstien 46	H0102	Bolig	35,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.08.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	242,0	Igangset.till.:	30.09.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	242,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.07.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	6757952			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		170,0		170,0				
L01			72,0		72,0				

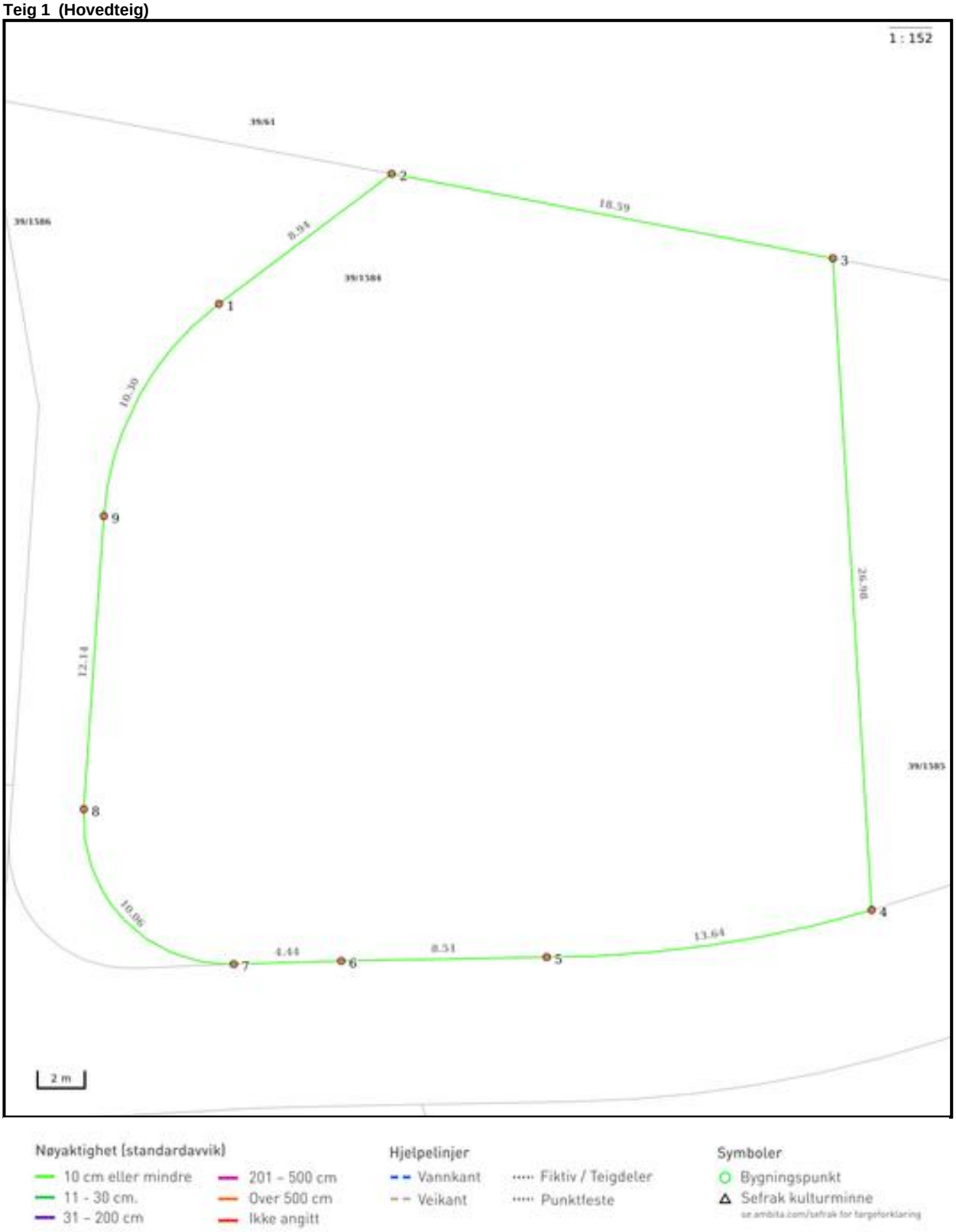
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 908,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 828,69	584 205,88	8,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 834,69	584 212,51	18,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 832,86	584 231,01	26,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 806,18	584 235,05	13,64m	Terrengmålt	10	47,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 803,02	584 221,83	8,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 802,09	584 213,37	4,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 801,56	584 208,96	10,06m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 807,38	584 202,20	12,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 819,52	584 201,93	10,30m	Terrengmålt	10	12,00	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.

(Kommune)
Asker

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Tryvelukas A/S
Boks 101
3201 Sandefjord

Byggherre (navn, adresse)
Hallvard Flatland
Bloksbergstien 46
1360 Nesbru

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bloksbergstien 46, 1360 Nesbru	39	1584		

	Dato /	
Deres søknad	4/8-87	
Arbeidets art	Nybygg	
Byggets art	Boligbus	
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 25/8-87 / Saksnr. 2592/87

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Trinn på taket for finish.
2. Brannsluse henges opp tilstrekkelig på egnet sted.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/12-88

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Asker byggingsperson	1/9-88	Bj Vum mrk / Harald Aas.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Ragnvald Fjogstad	Eikeveien 115, 1345 Østerås
[ ] andre		

© K-blankett 5131 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Inge r.

GULT SKJEMA

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Til: Asker Kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker

Veiadresse: BLOKSBERGSTIEN 46, Gnr. 39, bnr. 1584 tomt nr. .....

Bygningens art: ENEBOLIG

Byggherre: HALLVARD FLATLAND

Ansvarshavende: RAGNVALD FJOGSTAD

Bygningslovens § 99, pkt. 2, sier: Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

I henhold til overstående, søkes det om å få ta bygget i bruk midlertidig.

Ansvarshavendes påtegning: Jeg erklærer herved at byggearbeidene er utført i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. Jeg har oppfylt de betingelser som er satt i approbasjon og byggetillatelse. Gjenstående arbeider har ikke betydning for husets eller beboernes sikkerhet og velferd.

Sted ..... Dato 5.7.88

Ragnvald Fjogstad
Underskrift

NB! For raskest mulig behandling, bør ansvarshavende/byggeherre selv ta direkte kontakt med de etater som er nevnt nedenfor. «Vann og avløp» gir ikke påtegning før ferdigmelding fra rørlegger er innlevert.
Bygningsvesenet gir ikke ut midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før nødvendige påtegninger er innhentet.

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet[1]): .....

Ingeniørvesenet

Vann- og avløp: Midlertidig brukstillatelse 12/7-88 [illegible]

Veg, adkomst O.K. [illegible]

[1]) I bolig uten fyring med flytende brensel er det **ikke** nødvendig å innhente Brannvesenets påtegning.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
RÅDHUSET - 1371 ASKER
TELEFON: 90 90 00

Halvard Flatland

Eikekollen 3 b

1345 Østerås

Søknad om midlertidig brukstillatelse. Gnr. 39, bnr. 1584

Deres søknad om midlertidig brukstillatelse (gult skjema) er mottatt her i underskrevet stand den 9. august 1988

Iflg. plan- og bygningslovens § 99 skal brukstillatelse/ ferdigattest være utstedt før huset tas i bruk.

Ring en av våre kontrollører for avtale om befaring av huset:

Hans Jakobsen tlf. 90 91 48 - kl. 7.45 - 9.00.
Jørgen Rustan tlf. 90 91 38 - kl. 7.45 - 9.00.
Harald Aas tlf. 90 91 45 - kl. 7.45 - 9.00.

Asker kommune, bygningsvesenet, den 10. august 1988

bem.

Utskriftsdato: 16.09.2025

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.**	1584	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bloksbergstien 46, 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	14 074,74 kr
Feiing	466,00 kr
Renovasjon	8 688,00 kr
Vann	13 295,70 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: 16.09.2025

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.**	1584	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bloksbergstien 46, 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** 909 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 909 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202518
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022083
Navn	Landøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2556/83_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 908 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/1584
Adresse: Bloksbergstien 46
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

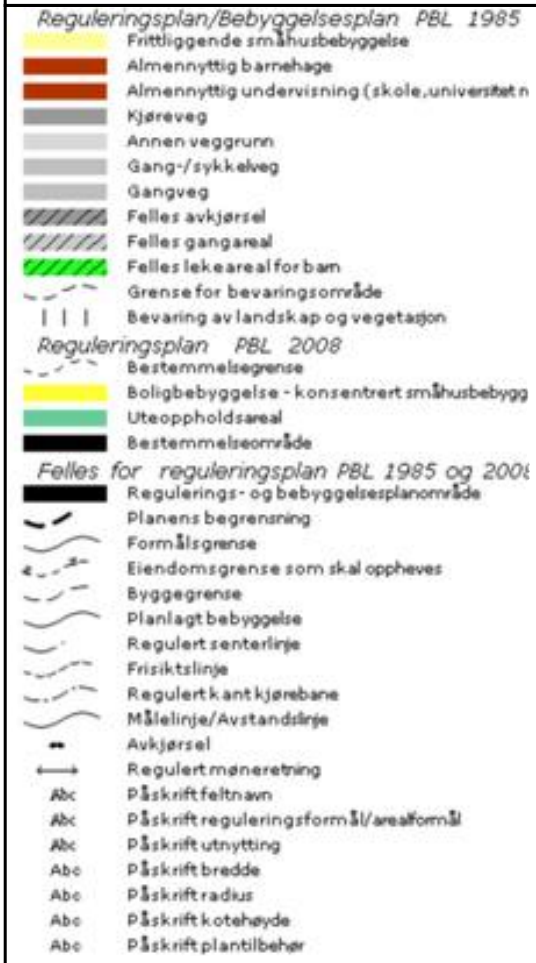
N

UTM-32



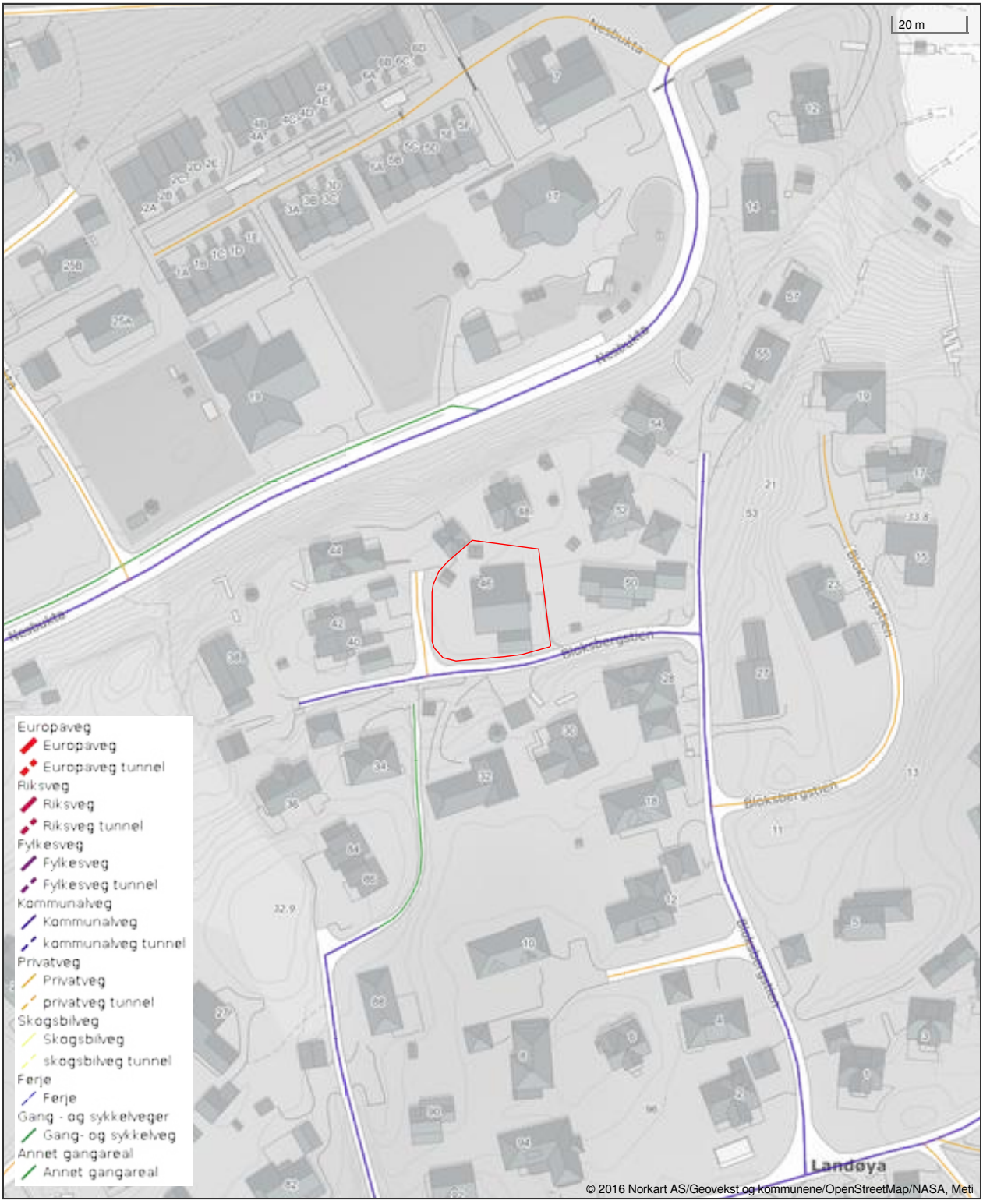
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 16.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/1584//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 39/1584
Adresse: Bloksbergstien 46
Dato: 16.09.2025
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.

Tøm skjema

Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring

Kartverket

Dette rekvisisjonsskjemaet benyttes ved endring eller konstatering av eksisterende matrikkelenhet og alle punktene 1 t.o.m. 6 skal fylles ut. Slik endring eller konstatering krever ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven. Krav om oppmålingsforretning for sakstypene i dette skjema følger av matrikkelloven § 6 første ledd bokstav b-e.

1. Rekvisisjon gjelder for følgende matrikkelenhet(er) (eiendom)

Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Kommune
3203	39	1584			Asker
3203	39	1585			Asker

☒ **Vedlegg** til søknad om seksjonering eller reseksjonering jf. matrikkelforskriften § 23 (3)

Veiledning: *Her legger du inn opplysninger om den eller de eiendommene saken gjelder. Hvis det er grensejustering skal begge de involverte eiendommene oppgis. Ønsker du å justere grenser mellom flere eiendommer må du sende inn flere rekvisisjoner.*

Hvis det gjelder uteareal til eierseksjon, som krever søknad om seksjonering eller reseksjonering etter lov om eierseksjoner § 11 skal det samtidig rekvireres oppmålingsforretning og matrikkelføring og denne rekvisisjonen er da vedlegg til (re)seksjoneringssøknaden.

2. Rekvirentens hjemmel for rekvisisjon

2.a Rekvirentens hjemmel for rekvisisjon etter matrikkelloven § 9 første ledd bokstav a-h

- ☒ Jeg/vi har grunnbokshjemmel som eier(e) (bokstav a)
- ☐ Jeg/vi er ved rettskraftig dom kjent som eier(e) eller fester(e) (bokstav b)
- ☐ Jeg/vi har lovlig overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon (bokstav c)
- ☐ Jeg/vi har lovlig etablert/fått tillatelse til å etablere fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn (bokstav d)
- ☐ Jeg/vi, som med hjemmel i lov, utøver eierrådighet over grunnen da ingen har grunnbokshjemmel til denne (bokstav e)
- ☐ Stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål (bokstav f)
- ☐ Stat/kommune ved opprettelse av hele teiger eller når enheten blir endret av kommunegrense (bokstav g)
- ☐ Jeg/vi har innløst festegrunn etter bestemmelsene i lov om tomtefeste (bokstav h)

2.b Matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrunn jf. matrikkelloven § 13 andre ledd

- ☐ Den som har sannsynliggjort eierskap, festerett, eller del i grunneiendom eller festegrunn (matrikkelloven § 9 andre ledd bokstav a)
- ☐ Staten, fylkeskommune eller kommune (matrikkelloven § 9 andre ledd bokstav b)

2.c Klarlegging av eksisterende grenser jf. matrikkelloven § 17

- ☐ Den som har grunnbokshjemmel som eier eller fester til den aktuelle matrikkelenheten (matrikkelloven § 17 andre ledd bokstav a)
- ☐ Staten, statsforetak, fylkeskommune eller kommune (matrikkelloven § 17 andre ledd bokstav b)
- ☐ De som kan sannsynliggjøre at de eier, fester eller har stedbundne rettigheter i fast eiendom som berøres av vedkommende grense, punktfeste eller rettighet (matrikkelforskriften § 36 første ledd bokstav a)
- ☐ Tingretten, namsmannen eller medhjelper ved tvangssalg (matrikkelforskriften § 36 første ledd bokstav b)
- ☐ Kommunen (matrikkelforskriften § 36 andre ledd)

Veiledning: *Det skal krysses av for hjemmel for rekvisisjon enten i felt 2.a, felt 2.b eller felt 2.c. Det skal krysses av i felt 2.b eller 2.c dersom det rekvireres oppmålingsforretning og matrikkelføring for enten matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrunn, eller for klarlegging av eksisterende grense. Disse to sakstypene har egne bestemmelser i matrikkelloven om hvem som kan rekvirere og kreve matrikkelføring. Dersom det rekvireres oppmålingsforretning og matrikkelføring for disse sakstypene skal det ikke krysses av for hjemmel for rekvisisjon i felt 2.a.*

3. Sakstype	
☒	3.1 Grensejustering (matrikkelloven § 16, matrikkelforskriften § 34)
☐	3.2 Klarlegging av eksisterende grense (matrikkelloven § 17, matrikkelforskriften § 36), gjelder også nymerking av eksisterende grensepunkt som tidligere er fastsatt i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning
☐	3.3 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunneiendom (matrikkelloven § 13, matrikkelforskriften § 31)
☐	3.4 Matrikulering av eksisterende umatrikulert festegrunn (matrikkelloven § 13, matrikkelforskriften § 31)
☐	3.5 Registrering av uregistrert jordsameie (matrikkelloven § 14, matrikkelforskriften § 32)
☐	3.6 Oppmålingsforretning som faller inn under forskrift om byggesak (SAK 10) § 4-3, og matrikkelforskriften § 27
☐	3.7 Nytt eller endret uteareal til eierseksjon (eierseksjonsloven § 11 andre ledd d, matrikkelloven § 6, matrikkelforskriften § 35)

4. Vedlegg til sakstypene		
Kryss av, og fyll ut vedleggsnumer for de vedleggene som følger rekvisisjonen	**Aktuelt for:**	**Vedl.nr.**
☒ Avtale om grensejustering med kart som viser eksisterende og ny grense	3.1	2
☐ Kart som klart og entydig viser matrikkelenheten(e) og grensene som involveres i rekvisisjon av oppmålingsforretningen	3.2–3.7	
☐ Partsliste, opplysninger om nabomatrikkelenheter og eventuelle rettigheter som blir påvirket	3.1–3.4 og 3.7	
☐ Fullmakt til å rekvirere dersom dette er aktuelt (matrikkelforskriften §§ 23 og 34)	3.1–3.7	
☐ Eldre dokumentasjon som beskriver eksisterende grense(r)	3.1–3.7	
☐ Dokumentasjon av eiendomsrett	3.3	
☐ Dokumentasjon av festerett	3.4	
☐ Dokumentasjon på at eier ikke har innvendinger om den uregistrerte festegrunnen	3.4	
☐ Dokumentasjon på at det er et jordsameie	3.5	
☐ Liste over eiendommer som du/dere mener har eierpart i jordsameiet og eierandel	3.5	
☐ Dokumentasjon for hjemmel, jf. matrikkelloven § 9 bokstav b-h	3.1–3.7	
☐ Annen aktuell dokumentasjon	3.1–3.7	

Veiledning: *For de ulike sakstypene vil det være ulike krav til hvilke vedlegg som skal følge med rekvisisjonen, se kolonne 2. Det skal fylles ut hvilke vedlegg som følger rekvisisjonen, basert på sakstypen som det rekvireres oppmålingsforretning for. Denne lista er ikke uttømmende, og dersom det legges ved andre typer vedlegg enn de som er nevnt her skal det fylles ut under "annen aktuell dokumentasjon".*

5. Fakturaadresse			
Navn (blokkbokstaver) BENT BUGGE		Adresse BLOKSBERGSTIEN 46	Evt. organisasjonsnr.
Postnr. 1394	Poststed NESBRU	E-postadresse bent@bankadvisor.no	Telefon 92666920

6. Opplysninger om rekvirent(er) og registrerte eiere og festere med signatur

Navn (blokkbokstaver)	Adresse	Evt. organisasjonsnr.
BENT BUGGE	Bloksbergstien 46	

Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
1394	Nesbru	bent@bankadvisor.no	92666920

Dato	Signatur
16/9 25	

Navn (blokkbokstaver)	Adresse	Evt. organisasjonsnr.
MONICA JULIA PEDERSEN BUGGE	Bloksbergstien 46	

Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
1394	Nesbru	monica.pedersen.bugge@hotmail.com	92212246

Dato	Signatur
16/9-25	Monica P. Bugge

Navn (blokkbokstaver)	Adresse	Evt. organisasjonsnr.
KARIN BROWNSWORD	Bloksbergstien 50	

Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
1394	Nesbru	karbrown@online.no	93030621

Dato	Signatur
16/9 25	K. Brownsword

Navn (blokkbokstaver)	Adresse	Evt. organisasjonsnr.
MARTIN CHARLES BROWNSWORD	Bloksbergstien 50	

Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
1394	Nesbru	martin.brownsword@adfahrer.com	91711593

Dato	Signatur
16/9 25	

Navn (blokkbokstaver)	Adresse	Evt. organisasjonsnr.

Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon

Dato	Signatur

Navn (blokkbokstaver)	Adresse	Evt. organisasjonsnr.

Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon

Dato	Signatur

Navn (blokkbokstaver)	Adresse	Evt. organisasjonsnr.

Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon

Dato	Signatur

Veiledning: *I dette punktet skal alle som rekvirerer og eventuelle registrerte eiere og/eller festere skrives inn med nødvendige opplysninger og signatur. Gjelder saken grensejustering, skal både avgiver og mottaker av areal rekvirere. Gjelder rekvisisjonen en matrikkelenhet i sameie, skal den kreves av samtlige sameiere dersom sameiet ikke har vedtatt at styret eller annet organ eller person har fullmakt til å rekvirere på vegne av sameiet. Benytt eget ark hvis det ikke er plass til alle her.*

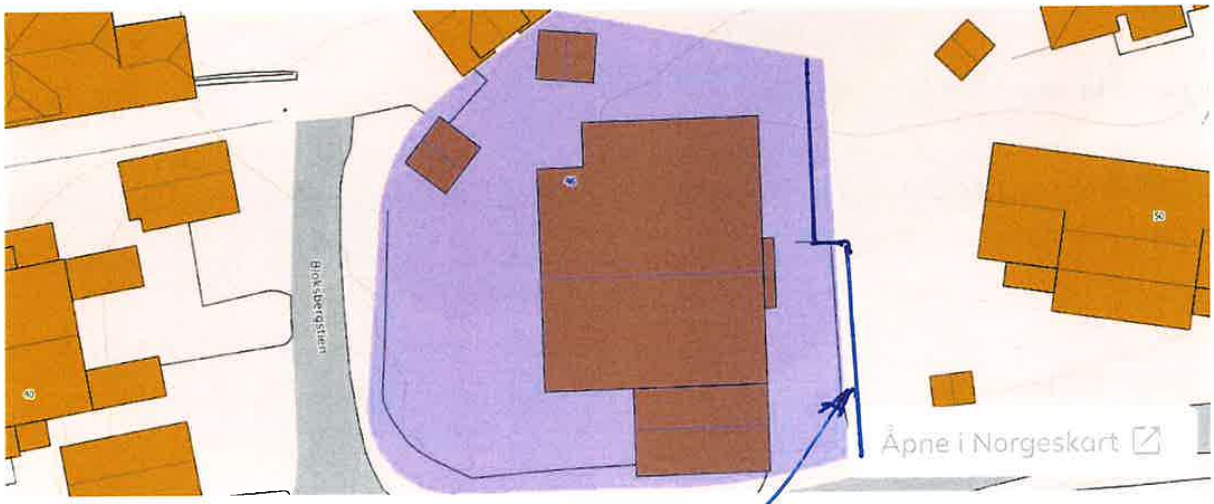
Kartverket Eiendomsregisteret Hjelp og støtte Logg inn

Kartverket opplever ustabiltet i bestillingsløsningen
Brukere kan oppleve å få feil når de henter ferdigbehandlet eiendomsdokument. Vi jobber med å løse feilen.

Eiendom 3203-39/1584

Eiendommen har flere adresser
ASKER KOMMUNE

Skriv ut Søk på nytt



GRENSEJUSTERING

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken

Vi bruker informasjonskapsler (cookies)

Tilpass Godta alle

OPPLYSNINGEN/GRENSEN MELLOM BRN. 1584 OG 1585 ØNSKES JUSTERT MEST/BEST MULIGG I HHT DAGENS BRUK; JFR. TEKST I MAIL, 2DRE AVSNITT OG IKKE MÅLSATT INNTEGNING OVER

Bent Bugge Martin Brownsword . Karin Brownsword
BENT BUGGE

Roman P. Bugge

Helle Engelhart Tungesvik

Fra: Nafiseh Einaliardestani
Sendt: 16. september 2025 13:27
Til: Helle Engelhart Tungesvik
Emne: Fw: Grensejustering - kartforretning
Vedlegg: image001.png; Rekvisisjon-oppmforr[37713907].pdf

From: Bent Bugge <bent@bankadvisor.no>
Sent: 16 September 2025 13:10
To: Nafiseh Einaliardestani <Nafiseh.Einaliardestani@asker.kommune.no>
Subject: Videresend: Grensejustering - kartforretning

Med vennlig hilsen

Bent Bugge
Senior rådgiver - Partner

Tlf. nr.: +47 926 66 920
E-post: bent@bankadvisor.no
www.bankadvisor.no

Fra: Bent Bugge <bent@bankadvisor.no>
Dato: mandag, 15. september 2025 kl. 16:17
Til: Karin Brownsword <karbrown@online.no>
Kopi: Martin Brownsword <martin.brownsword@adfahrer.com>, Monica Pedersen <monica.pedersen.bugge@hotmail.com>
Emne: Grensejustering - kartforretning

Hei,

Viser til mail i går og sender korrigert rekvisisjonsskjema. Har i tillegg endret benevnelse av delelinjen mellom oss nedenfor ved å bytte ut stokk med stamme.. Tar utskrift og kommer innom i morgen antar jeg for å få underskrift av dere.

"Viser til samtale i dag mellom Karin og meg, og ber om at dere bekrefter at vi ønsker å justere grensen mellom våre 2 eiendommer i tråd med dagens bruk markert ved stammene på tujahekken mellom oss. Dvs. at delelinjen mellom 39/1584, Bloksbergstien 46 og 39/1585, Bloksbergstien 50 flyttes østover på den første halvdelen inn fra Bloksbergstien og tilsvarende motsatt vei på den andre halvdelen. Ingen av eiendommene skal få endret sitt nåværende, tinglyste areal som følge av dette. Dersom dagens bruk ikke tilfredsstiller kravet om uendret areal, skal finjustering gjøres på den siste halvdelen nevnt foran.

Vedlegger også utfylt rekvisisjonsskjema for avholdelse av kartforretning for undertegning og retur. Ta gjerne utskrift av tomtedelet mellom oss ved å gå inn via www.eiendomsregisteret.kartverket.no og tegn inn endringen (ikke målsatt). Dersom dere ikke har skriver, kan vi ta utskrift."

Med vennlig hilsen

Bent Bugge Monica P. Bugge Martin Brownsword Karin Brownsword

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0212/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bloksbergstien 46 1394 NESBRU
Matrikkel: Gnr 39, bnr 1584 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Alexander Fossum
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Asker Eiendomsmegling AS
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668



Baldur Snær Sveinsson
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Asker Eiendomsmegling AS
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: