NORDVIK

Nesvangen 13B

1 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nesvangen 13B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 2-roms seniorleilighet 55+ - Utsikt - Solrik terrasse - Trappefritt - Garasjeplass - Rolige omgivelser

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**109 280,-**
Totalpris	**4 426 088,-**
Fellesgjeld	**66 808,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 033,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

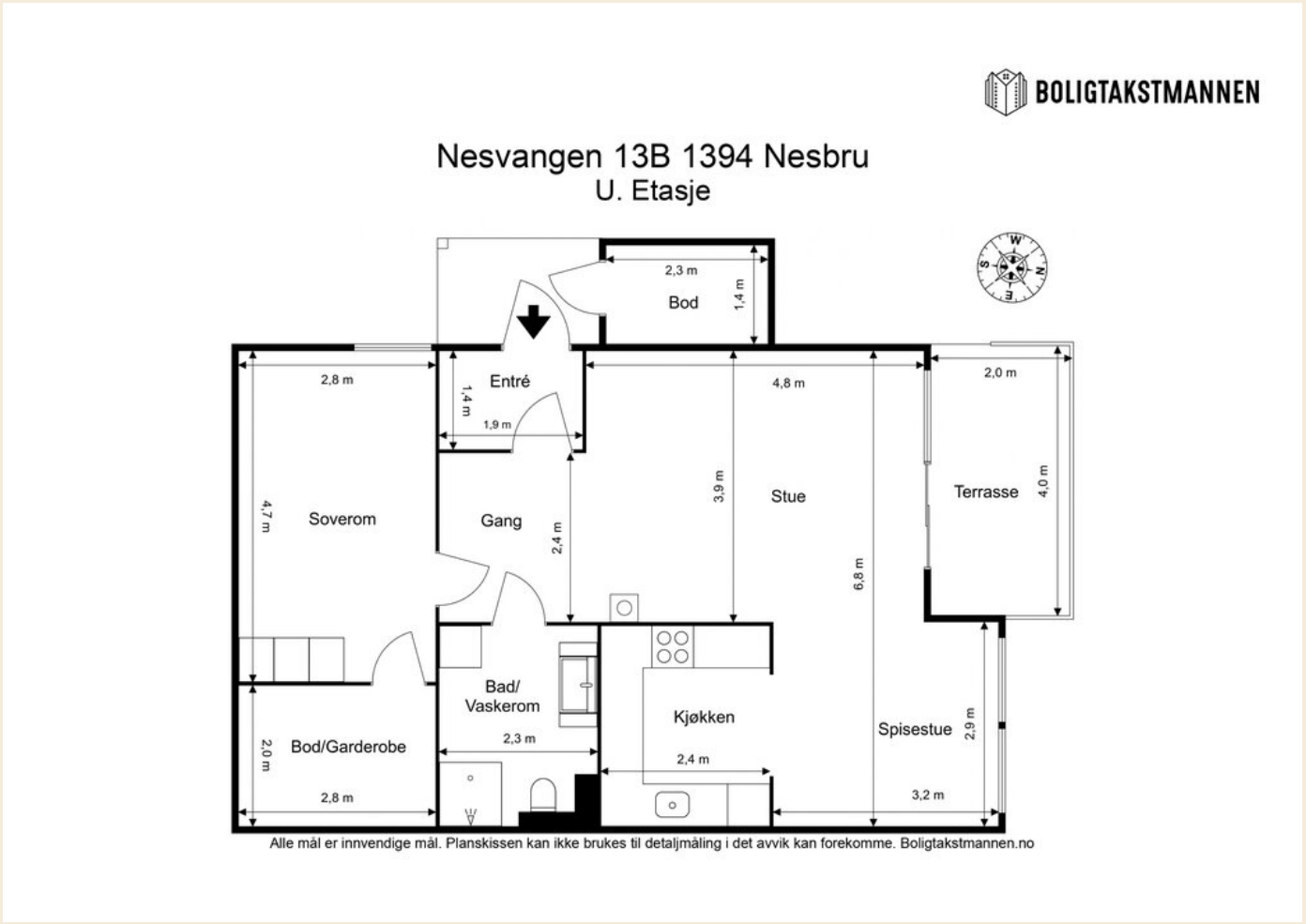
Velkommen til Nesvangen 13B, presentert av Nordvik Asker.

Her får man en tiltalende 2-roms seniorleilighet med trappefri adkomst, beliggende i idylliske og rolige omgivelser på Nesbru. Leiligheten har en solrik beliggenhet, flott utsikt, sør-vestvendt markterrasse og en liten gressplen. Den har en god og praktisk planløsning. Nærområdet byr på vakre turområder, svaberg og turstier – ideelt for friluftsliv året rundt. Det er også kort vei til butikker, skoler og offentlig transport.

Høydepunkter:
Seniorbolig (55+)
Enkel trappefri adkomst
Varmepumpe installert i 2025
Kjøkken fra 2021
Utvendig bod på 3 kvm
Veldrevet og hyggelig sameie
Gjesteleilighet tilgjengelig for 100,- per natt
Selskapslokale
Flott treningsrom med gode apparater

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 73 kvm
















































MIGRATION


MIGRATIO







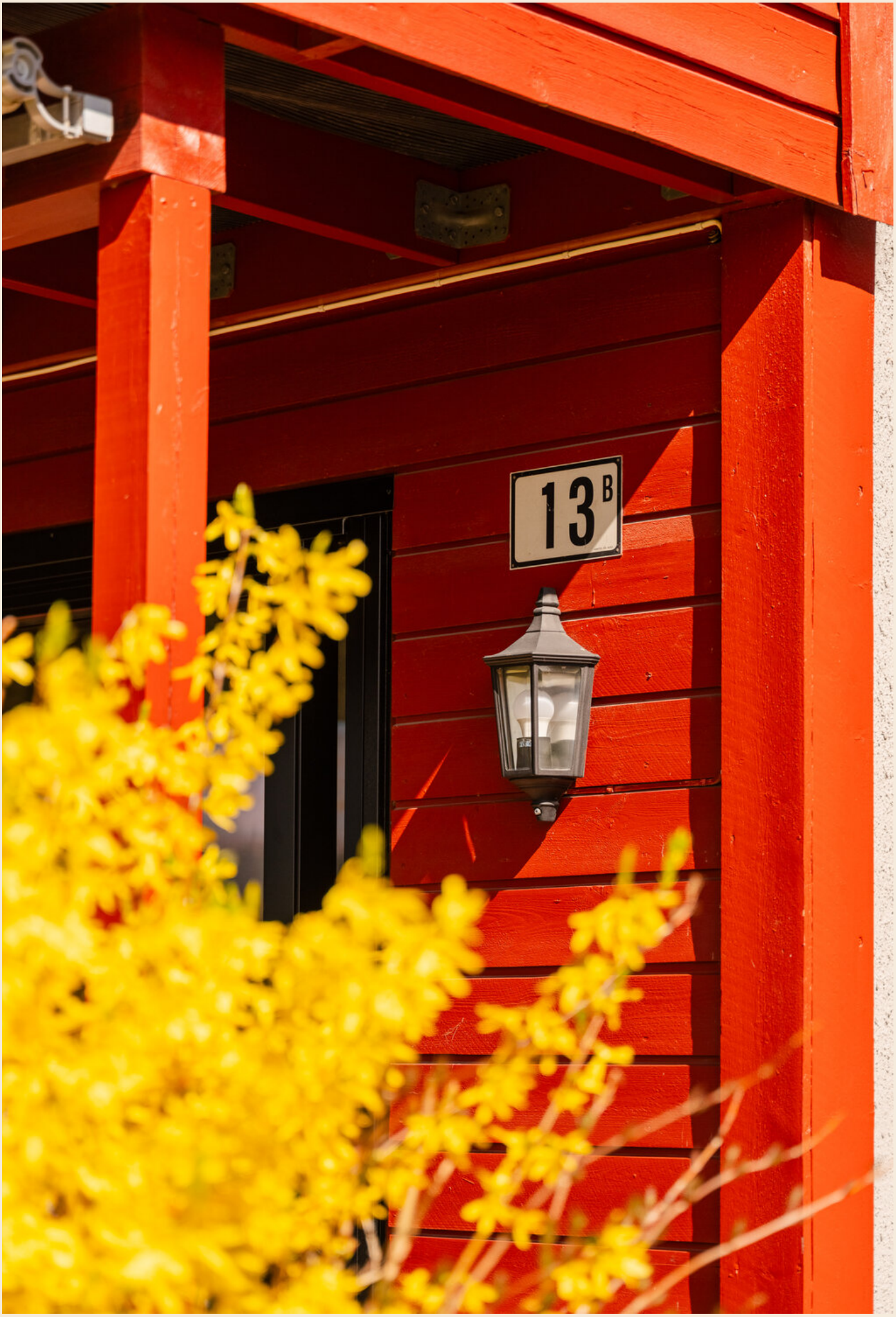











13B















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0088/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nesvangen 13B, 1394 NESBRU
Gnr 39, bnr 1488, snr 11 i Asker kommune

Selger
Henrik Von Krogh Weltz

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
66 808,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 316 808,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
107 900,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 280,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 280,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 426 088,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 439 088,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer OG Innhold
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, soverom bad/vaskerom og garderobe/bod.
BRA-e: 3 kvm. Utebod.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. Sør-vestvendt terrasse med utgang fra stuen.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod i henhold til §2 i sameiets vedtekter.

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 fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 24.04.2026. 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
Leiligheten har enkel, trappefri adkomst fra et overbygget og asfaltert inngangsparti med utebelysning. Fra inngangspartiet er det adkomst til en utvendig bod på ca. tre kvm. Entreen gir et godt førsteinntrykk. Sikringsskapet er plasser her.

Stue og spisestue
Leiligheten har god standard på innredning, overflater og utstyr, med vegg- og takflater i lyse, moderne farger. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, og stuen har en åpen og praktisk planløsning som skaper en naturlig deling mellom stue- og spisestueområdet. Rommet er utstyrt med varmepumpe (2025) for ekstra komfort. Fra stuen er det utgang til en sør-vestvendt terrasse på 8 kvm.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med nye hvite, profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Innredningen består av både over- og underskap, med belysning under overskapene som gir godt arbeidslys. Mellom benkeplaten og overskapene er det plater som gir et moderne preg. Benkeplaten er i laminat, og oppvaskkummen er utstyrt med ettgreps, svingbart blandingsbatteri i krom. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert platetopp fra Bosch, stekeovn fra Gorenje og oppvaskmaskin fra GRAM, samt frittstående kjøleskap og fryser. For ekstra sikkerhet anbefales montering av komfyrvakt og aquastopp.

Soverom
Stort og svalt soverom med gulvvarme, gode møbleringsmuligheter og fine lysforhold. Romslig garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter. Fra soverommet er det direkte adkomst til en praktisk bod/garderobe, som egner seg godt som for eksempel en walk-in garderobe, og er utstyrt med en praktisk hylleløsning.

Bad/vaskerom:
Flislagt bad/vaskerom med gulvvarme. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med belysning over, samt vegghengt klosett med innebygd sisterne. Dusjsonen har innfelte dusjdører i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet ble oppgradert i 2021 med nye gulvfliser (lagt over eksisterende) og ny baderomsinnredning (egeninnsats).

Innvendige overflater
Gulv: Laminat med gulvvarme på flere rom, fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Malte overflater i de fleste rom, fliser på bad/vaskerom.
Himling: Malte flater.

Parkering
Leiligheten disponerer garasjeplass merket «13B» i felles garasjeanlegg. I tillegg finnes det flere gjesteparkeringsplasser i området, samt mulighet for gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Ny varmepumpe installert.

2021 (opplyst fra tidligere eier):
- Nytt kjøkken med hvite, profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
- Integrerte hvitevarer fra Bosch (platetopp), Gorenje (stekeovn) og GRAM (oppvaskmaskin).
- Ny varmtvannsbereder på ca. 107 liter.
- Bad oppgradert med nye gulvfliser (lagt over eksisterende) og ny baderomsinnredning (egeninnsats).
- Nyere laminatgulv og malte overflater.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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). Ja
Beskriv: Se takstrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave - eierskifterapport fra E3, utført 25.03.2025, målte BRA til 74KVM.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong og bærende konstruksjoner i betong og tre. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket til bygget har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass. Trappefri adkomst.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har

fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 6
TG-2: 6
TG-3: 0
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG2:
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator indikeres fukt.
- Avløpsrør: Deler av avløpsrør er fra byggeår.
- Vannledninger: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Bad/vaskerom, overflater: Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet.
- Bad/vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
- Bad/vaskerom, sanitærutstyr: En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

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 IKKE med boligen:
Vaskemaskin og tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
I henhold til vedtektene § 11:
Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at leier ikke oppfyller kravene for å erverve seksjon, jfr. § 3. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjonen eller garasjeplass, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følger sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplysestyret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Energi og oppvarming

Energimerking
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:
- Varmepumpe i stue
- Gulvvarme i gang, spisestue, stue og soverom (gulvvarme på soverom fungerte ikke på befaringsdagen).
- Varmekabler i bad/vaskerom

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 475 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 033,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon), forretningsførerhonorar, grunnpakke kabel-TV/internett (Telia), snøbrøyting, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, garasjeplass, løpende drift og vedlikehold.

Herav:
Avdrag lån: kr. 172,-
Felleskostnader: kr. 4 310,-
Renter og omkostninger lån: kr. 351,-
Tillegg garasje: kr. 200,-

Økte kostnader, på. f. eks. strøm, kommunale avgifter m.m. kan allikevel medføre økte felleskostnader, men styret håper at de skal unngå det. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 018 197,-
Som sekundærbolig: kr 4 072 788,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Nesvangen Boligsameie, orgnr. 990231524

Om sameiet
Nesvangen boligsameie er et seniorsameie med aldersgrense på 55 år, med mulighet for unntak ned til 50 år. Det består av 38 seksjoner samt felleslokaler, garasjer og carporter. Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV og internett fra Telia, vaktmestertjenester, snøbrøyting og utvendig vedlikehold. Sameiet har forretningsfører og følger en vedlikeholdsplan.

Parkeringen er begrenset, og ikke alle seksjoner disponerer garasje eller carport. Det er i tillegg noen gjesteparkeringsplasser. Sameiet har felleslokaler med kjøkken, TV og treningsmuligheter, som kan benyttes av beboerne, og det arrangeres sosiale sammenkomster gjennom året.

Det er innleid vaktmester som ivaretar drift av fellesarealene, og renovasjon håndteres av kommunen. Enkelte tiltak på egen bolig, som endringer av kjøkken, ventilasjon eller etablering av terrasse, er søknadspliktige til styret. Sameiet fremstår som et rolig og etablert bomiljø med fokus på trivsel og fellesskap.

Tidligere 5-års vedlikeholdsplan utløp høsten 2024, og det ble gjennomført en befaring i den forbindelse. Alle tiltak fra den tidligere planen er fullført. En ny vedlikeholdsplan for perioden 2024–2029 er utarbeidet. For 2025 er det planlagt et konsolideringsår, hvor sameiet kan bygge opp en sterkere økonomi for å være bedre rustet til fremtidige, større vedlikeholdsarbeider.

Styrets arbeid i 2025:
- Takarbeid: Taket på Nesvangen 27/29/31/33 ble rengjort, mosen ble fjernet, og kopperbeslag ble montert på mønet.
- Arbeidet på Nesvangen 15/17/19/21/23/25 er planlagt for våren 2026.
- Viftemotorer: Mer enn halvparten av Flexit-viftemotorene på loftene er byttet ut. Arbeidet fortsetter.
- Vaktmester: Nytt vaktmesterteam bestående av Einar Width og Morten Eriksson har delt på en timebetalt vaktmesterstilling, og samarbeidet med styret har vært svært godt.
- Snørydding og strøing: Fortsatt samarbeid med firmaet Einar Faldalen for brøyting, snøfresing, strøing, feiing og rengjøring.
- Skadedyrkontroll: Fortsatt avtale med Anticimex for kontroll og ettersyn av mus- og rottebokser. Avtalen videreføres på grunn av fangst i boksene.
- Ekstraordinært avdrag: Styret innbetalte et

ekstraordinært avdrag på vinduslånet opptatt i 2024, som ble gjennomført i 2025. Dette markerer første gang i sameiets historie at et ekstraordinært avdrag er betalt.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Seksjonseiere i sameiet har fortrinnsrett til kjøp av seksjon i sameiet på samme vilkår som høyeste bud. Styret skal informere seksjonseierne om høyeste bud så snart dette er kjent. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 5 -fem- virkedager deretter.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 66 808,-pr. 24.04.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238787215, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 212
Saldo per 24.04.2026: 2 538 714
Andel av saldo: 66 808
Første termin/første avdrag: 15.01.2026 (siste termin 15.12.2043)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 722,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025:
Regnskapet viser et overskudd på kr 346.787,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Budsjett 2026:
Buddsjettet for 2026 viser totale inntekter på kr 2.377.300,-, som består av felleskostnader og annen driftsinntekt. Totale kostnader er beregnet til kr 1.966.776,-, og dette dekker ulike driftskostnader som lønn, lokaler, vedlikehold og andre driftsrelaterte utgifter.

Resultatet før finansielle poster er kr 410.524,-, mens netto finansposter er på -kr 149.000,-, som inkluderer både finansinntekter og finanskostnader. Årsresultatet for 2026 er dermed kr 261.524,-.

Når det gjelder vedlikehold, er det satt av kr 350.000,- til reparasjon og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441763

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 647 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal som innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Pent opparbeidet fellestomt som er opparbeidet med prydbusker, trær og asfalterte veier. Garasjer og biloppstillingsplasser. Sameiet har en leilighet som står disponibel for gjester, samt et et flott treningsrom med fine treningsapparater for sport og velvære.

Boligen har en hyggelig, sør-vestvendt terrasse på ca. 8 kvm med utgang fra stuen. Terrassen er delvis overbygd og utstyrt med motorisert markise, noe som gir gode solforhold og fleksibilitet gjennom dagen. Uteplassen har gulv i trykkimpregnert tre og rekkverk i malt utførelse, og fremstår som et fint sted for både avslapning og sosiale sammenkomster. Fra terrassen er det videre adkomst til et lite hageareal, som seksjonseier iht. Sameiets Vedtekter har eksklusiv bruksrett til.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nesvangen 13B ligger i et solrikt og fredelig boligområde på Nesbru i Asker, kjent for sin idylliske atmosfære. Leiligheten har en sentral beliggenhet nær sjøen, med båthavner, sandstrender og flere badeplasser på gangavstand. Området tilbyr flotte turområder, med både store gressletter, svaberg og godt etablerte turstier.

Leiligheten er bare 700 meter unna Rema 1000 Nesbru. Holmensenteret, som ligger omtrent 15 minutters gange fra boligen, har et variert tilbud med helsetjenester, frisør, tannlege, dagligvarebutikk, blomsterbutikk og vinmonopol. Det er også kort vei til både Asker sentrum

og Sandvika, hvor Sandvika Storsenter byr på et bredt utvalg av butikker og restauranter.

Området rundt tilbyr et rikt utvalg av aktiviteter gjennom hele året. Holmen Idrettspark er lett tilgjengelig, med blant annet idrettshall, ishall, tennishall, kunstgressbaner og en gressbane. Holmen Svømmehall og Holmenskjæret badeplass ligger også nært, med flotte bademuligheter, sandvolleyballbaner, ballbinge og minigolf. Holmen IF er en aktiv klubb som tilbyr aktiviteter for både voksne og barn.

Leiligheten ligger kun et steinkast fra sjøen og flere populære badeplasser. I nærheten finner man også den pittoreske Holmenskjæret med badestrand, båthavn og Holmen Fjordhotell med restaurant. Bare en kort sykkeltur unna ligger Hvalstrand bad, med en barnevennlig sandstrand, stor gresslette, stupetårn, badebrygge, kiosk og restaurant med uteservering. Hvalstrandfestivalen arrangeres årlig og byr på konserter i vakre, maritime omgivelser. De nærmeste kystområdene gir også muligheter for både trening langs sjøen og avslappende søndagsturer med familien. Asker er kjent for sin variert og frodige natur, og fra boligen er det kort vei til Vestmarka og flere andre skogsområder, med et nettverk av stier og vakre innsjøer, ideelt for både korte og lengre turopplevelser året rundt.

SELGER FORTELLER
Selger fremhever boligens rolige beliggenhet og gode solforhold, særlig på den vestvendte markterrassen. Leiligheten har trappefri adkomst fra bakkeplan, egen inngang og private utearealer med terrasse, elektrisk markise og tilhørende gressplen. Planløsningen og adkomsten gir en opplevelse mer lik et lite rekkehus enn en tradisjonell leilighet.

Beliggenheten gir en enkel og praktisk hverdag, med kort gangavstand til kollektivtransport og servicetilbud. Buss med hyppige avganger gir rask forbindelse til Oslo, og det er gangavstand til Holmensenteret med et bredt utvalg av butikker og tjenester. I tillegg er det kort vei til sjøen og gode rekreasjonsmuligheter.

Sameiet beskrives som veldrevet og sosialt, med tilbud om fellesaktiviteter, felleslokaler og treningsrom. Samtidig er det gode muligheter for privatliv, og beboerne kan selv velge ønsket nivå av deltakelse i fellesskapet.æområdet oppleves som trygt og etablert, med en variert bebyggelse og begrenset gjennomgangstrafikk. Området byr på gode turmuligheter både langs sjøen og i marka, med blant annet kyststier, badeplasser og skogsområder i kort avstand fra boligen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager
Se vedlagte nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.02.1989

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 27.01.1986, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei i henhold til informasjon til kommunen.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Sameiet er sammen ansvarlige for private stikkledninger fra boligen.

Regulerings- og arealplaner
Det foreligger to eldre reguleringsplaner for området: «GNR. 39: Øvre Nes, del av Mellom-Nes» fra 1980, som blant annet omfatter ca. 8 388 kvm til almennyttig formål samt arealer til kjørevei (ca. 29 kvm), felles gangareal (ca. 167 kvm) og høyspenningsanlegg (ca. 73 kvm), samt «Del av Øvre Nes» fra 1987, som blant annet omfatter ca. 63 kvm til felles avkjørsel.

I kommuneplan for Asker 2023–2035 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, hvor ca. 8 074 kvm inngår i boligformål.

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, med unntak av;

26.05.1997, dagboknr. 15045-2: Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: Boligsameiet

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
20.08.1986 - Dokumentnr: 24423 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Feilkonvertert. Rett dato er 20.08.1986. 30.01.2012 BA
Meglers kommentar: Samtykke til at Asker Elverk får

tillatelse til å bygge transformatorkiosk på vår eiendom.

14.11.1986 - Dokumentnr: 34460 - Best om garasje/parkering
Megles kommentar: Nesvangen Borettslag erklærer at Asker kommune som eier av gnr. 39, bnr. 1487 har stedvarig rett til 7 biloppstillingsplasser.

14.11.1986 - Dokumentnr: 34461 - Best om garasje/parkering
Megles kommentar: Nesvangen Borettslag erklærer at Stiftelsen Steinerskolen Byggeutvalg kommune som eier av gnr. 39, bnr. 1489 har stedvarig rett til 9 biloppstillingsplasser.

15.01.1997 - Dokumentnr: 1337 - Forkjøpsrett
Hjemmelshaver og fremtidige hjemmelshavere til gnr 39 bnr 1488 har forkjøpsrett ved overdragelse av boliger tilknyttet dette gårds-og bruksnummer.
Meglers kommentar: Seksjonseiere i sameiet har fortrinnsrett til kjøp av seksjon i sameiet på samme vilkår som høyeste bud. Styret skal informere seksjonseierne om høyeste bud så snart dette er kjent. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 5 -fem- virkedager deretter.

Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
Bestemmelsen kan slettes med samtykke fra Husbanken

27.01.1997 - Dokumentnr: 2496 - Erklæring/avtale
Div. bestemmelse i forbindelse med utleie av leilighet, slettes med samtykke fra samtlige hjemmelshavere
Meglers kommentar: Utleie av leilighet må godkjennes av styret.

Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
Bestemmelsen kan slettes med samtykke fra Husbanken

26.05.1997 - Dokumentnr: 15045 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/38

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 29 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2 første gratis, så kr 2.900,- per etter det kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - ABBL kr. 5 368,-

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. 3 900,-.

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 29. april 2026

Ansvarlig megler
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).





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 nordvikundersøkelsen.

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





Nesvangen 13B

Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Steinerskolen i Asker skole (1...	184 elever, 12 klasser	2 min 0.2 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	415 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Billingstad skole (1-7 kl.)	281 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	338 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Holmen skole (8-10 kl.)	9 elever, 4 klasser	12 min 0.9 km
Holmen videregående skole	76 elever	12 min 0.9 km
Nesbru videregående skole	715 elever, 37 klasser	14 min 1.3 km

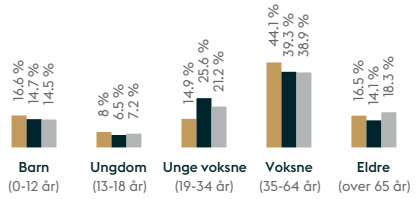
Offentlig transport

Nesåsen	Linje 250, 250N, 260E, 270	4 min 0.4 km
Billingstad stasjon	Linje L1	5 min 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.4 km
Oslo Gardermoen		53 min

Barnehager

Regnbuen Steinerbarnehage (1-5...	42 barn	2 min 0.1 km
Vekstbarnehagen (0-5 år)	23 barn	6 min 0.5 km
Nesbru barnehage (1-5 år)	42 barn	9 min 0.8 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

Steinerskolen i Asker balløkke	4 min
Landøya Ungdomsskole	7 min
MOVA Nesbru	5 min
Nesbru Trim & Helse	8 min

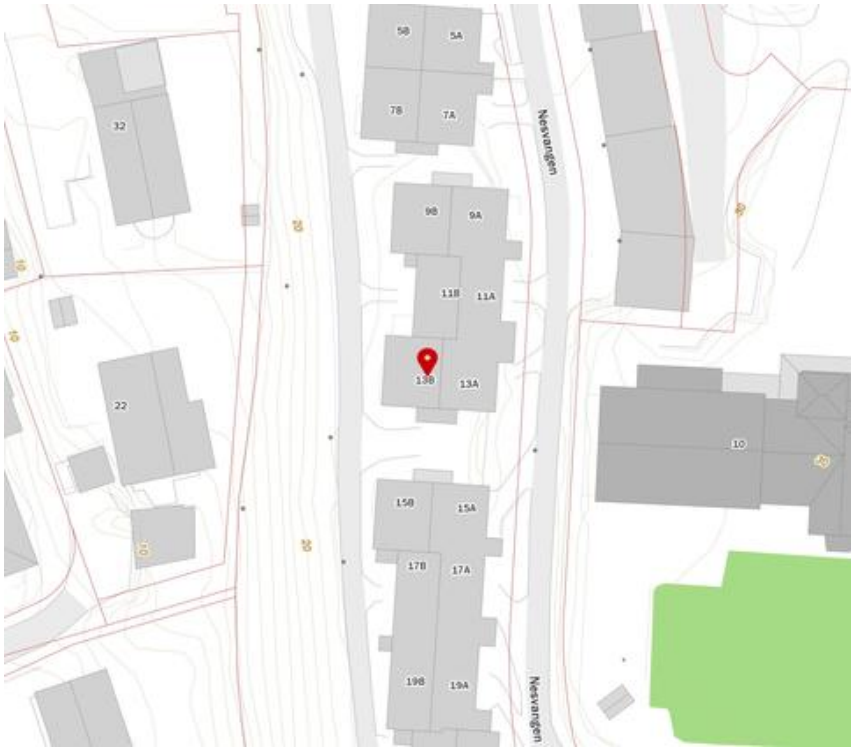
«Nærhet til sjøen, trygt, stille og rolig område.»

— 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 2026


ANTON SPORT
ARK
PÅHÄRET
Lucky Bowl
JERNIA
sunkost
nille
PRINCESS
Godt Brød
HOLMEN ZOO
Krogh Optikk
H&M
APOTEK 1
coop
mega
Holmen
SENTER


HOLMEN
TENNIS
le coq sportif
le coq sportif
le coq sportif

Nesvangen 13 B
1394 NESBRU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggeår:	1987
BRA:	73 m^2
BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	6	6	0	0

Supertakst

GNR: 39 BNR: 1488 SNR: 11

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Nesvangen 13 B
1394 Nesbru

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/42216

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Ved bruk av fuktindikator indikeres fukt.
Avløpsrør	Deler av avløpsrør er fra byggeår.
Vannledninger	Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater	Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr	En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.4.2026

Rapportdato
24.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Von Krogh Weltz**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Caroline Mjaugeto**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
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:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. 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: **Nesvangen 13 B, 1394 Nesbru**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	39	Bruksnr:	1488	Festenr:	
Seksjonsnr:	11	Andelsnr:		Leilighetsnr:	U0101		

Byggeår: **1987**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong og bærende konstruksjoner i betong og tre. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med malt murpuss og liggende panel. Taket til bygget har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass. Trappefri adkomst.

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

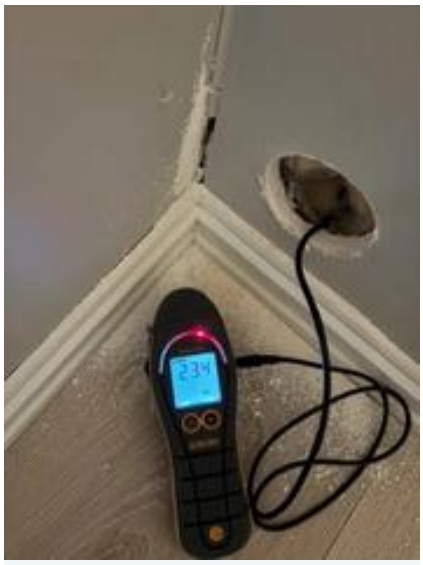
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**73**	**70** Romfordeling: Entre, gang, stue, kjelken, soverom og garderobe/bod.	**3** Romfordeling: Utebod.	**0**	**8**
Totalt m²	**73**	**70**	**3**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Utover nevnte areal disponerer boligen en utebod, som er rett ved inngangen til boligen, på ca. 3 m2. Sør-vestvendt terrasse med utgang fra stuen, på ca. 8 m2 med motorisert markise. Terrassen er overbygd, med gulv i trykkimpregnert trevirke og malt rekkverk. Garasjeplass merket med "13B" i felles anlegg, flere gjesteparkeringsplasser i området. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Hulltaking med fuktmåling i utforende yttervegg under terreng (bod/garderobe) viser fuktverdier noe over grenseverdier på fukt på 20%.

Type rom under terreng	Innredet
Vegger mot sørøst på soverom og i bod/garderobe er under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder for der hullet er tatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med trykkimpregnerte terrassebord. Terrassen er med tilgang fra stuen og terreng, er delvis overbygd og er på ca. 8 m2. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Motorisert markise. Rekkverk i malt treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er blitt overflatebehandlet etter behov.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Nyere inngangsdør. Innvendige dører med hvite profilerte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Inngangsdør er fra 2022, vinduene og terrassedør er fra 2024.	
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-0**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Plater mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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**

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

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

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe ble montert i 2025.

Når var siste service på anlegget?

2025

Totalvurdering av varmesentral	**TG-0**

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ca. 110 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Berederen er innebygd i kjøkkenskap. Den er trolig fra kjøkkenet ble renovert, men med begrensende inspeksjons muligheter.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg i boden og med spalteventiler i vinduer ellers i leiligheten. Mekanisk vifte på baderom og avtrekk på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist avvik i ventilasjons løsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Dog oppfyller ikke løsningen dagens krav til ventilasjon av rom/boliger.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

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



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Oppsummering av overflater	TG-2

Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan også forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

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

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrik Von Krogh Weltz	9578-5999-4-1223177	2026-04-23 21:42:33

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
23. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0088/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nesvangen 13B, 1394 NESBRU

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Henrik Von Krogh Weltz

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441763
Forsikret i: Protector Forsikring AS

Utført arbeid

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

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?
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?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se takstrapport

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave - eierskifterapport fra E3, utført 25.03.2025, målte BRA til 74KVM

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: 33-0088/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henrik Von Krogh Weltz	**2026-04-23**

Identifikasjon

Henrik Von Krogh Weltz

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

enova

Energiattest



Adresse **Nesvangen 13B, 1394 NESBRU**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286143**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6748015**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **1488**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **201,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **220,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 124 kWh**



Nesvangen 13B, 1394 NESBRU

Detaljering

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 24.04.26 Side 1 av 2

Nesvangen Boligsameie		**Vår ref.:**	505/14
NESVANGEN 13 B		**Type:**	Sameie
1394 NESBRU		**Eiere:**	Hege von Krogh Weltz
Organisasjonsnr:	990 231 524	**Seksjonsnr:**	11

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 033**

Felleskostnader:	Avdrag lån	172
	Felleskostnader	4 310
	Renter og omkostninger lån	351
Tilleggsytelser:	Tillegg garasje	200

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 172**

Felleskostnader:	Avdrag lån	172
	Felleskostnader	4 449
	Renter og omkostninger lån	351
Tilleggsytelser:	Tillegg garasje	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	66 808	Gjeld siste årsoppg.:	68 098
Klient ajourf. lån:	2 538 714	Klient gj. s. årsoppg.:	2 565 356

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238787215, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 212

Saldo per 24.04.2026: 2 538 714

Andel av saldo: 66 808

Første termin/første avdrag: 15.01.2026 (siste termin 15.12.2043)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Anne Berg Siegel
Adresse:	Nesvangen 3 A
Postnr/-sted:	1394 NESBRU
E-post:	nesvangen.boligsameie@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

Det gjøres spesielt oppmerksomt at det gjelder forkjøpsrett internt i sameiet. Vennligst kontakt styreleder for nærmere informasjon.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	68 098	Andre inntekter:	1 164
Annen formue:	30 722	Utgifter:	5 427		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	39/1488 - seksjon:11
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Nesvangen Boligsameie
NESVANGEN 13 B
1394 NESBRU

Vår ref.: 505/14
Type: Sameie
Eiere: Hege von Krogh Weltz

Organisasjonsnr: 990 231 524

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441763

SAMEIEVEDTEKTER

for

NESVANGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 27. januar 1997
Endret på ekstraordinær generalforsamling 28. august 1997, 15. mars 2004 og 20. mars 2007.
Sist endret på ordinært årsmøte 25. mars 2008, 4. april 2016, 3. april 2017, 12. april 2018, 30. april 2020, 8. juni 2021, 31. mars 2022, 13. mars 2023 og 19. mars 2024

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 39, bnr. 1488 i Asker er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 26.05.97 delt opp i 38 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i grunnboken, skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme.

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod, samt til hageareal forran seksjonen. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, fellesrom, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av seksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Ingen kan erverve eller eie mer enn en seksjon i sameiet.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse. Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke-påtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Seksjonene i sameiet kan kun selges til personer som har fylt 55 år på det tidspunkt bindende avtale blir inngått. Dersom 2 personer kjøper en seksjon sammen, må begge oppfylle alderskravet. Dersom det tas opp personer i husstanden senere, må også disse oppfylle alderskravet. Person/er som ved seksjonseiers død får rettigheter etter arveloven, må også oppfylle alderskravet.

Styret kan etter skriftlig søknad fravike alderskravet med inntil 5 år. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonseiere i sameiet har fortrinnsrett til kjøp av seksjon i sameiet på samme vilkår som høyeste bud. Styret skal informere seksjonseierne om høyeste bud så snart dette er kjent. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 5 -fem- virkedager deretter. Om flere seksjonseiere gjør krav på forkjøpsrett vil det være den med lengst eiertid som vil kunne kjøpe angjeldende seksjon.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

§ 4
Garasjer/carporter

Seksjonseierene er gitt eksklusiv bruksrett til garasjer og carporter i henhold til vedlagte garasje/carport liste. Denne listen er å regne som en del av vedtektene og skal oppdateres på hvert ordinære årsmøte.

Kjøper av seksjonen kan, dersom hen ikke ønsker å beholde sin bruksrett til garasjen/carporten, kun selge denne til de øvrige seksjonseiere i sameiet. Bruksrettsinnehaver kan med styrets godkjennelse leie ut garasje/carport på det åpne marked dersom ingen i sameiet ønsker å leie, dog under forutsetning av at leiekontrakten opphører senest den dag bruksrettshaver opphører å være seksjonseier i sameiet. Ekstern leiekontrakt må også opphøre dersom en seksjonseier uten garasje/carport ønsker å leie.

Beboere skal benytte garasje/carport og kun ha kortere stopp ved leilighetene (av/påstigning og av/pålessing). Plassen foran garasjeporten er eiers gjesteparkering (såfremt dette ikke hindrer vanlig trafikk) og skal ikke benyttes til fast parkering av egen bil. Sameiet disponerer fem felles gjesteparkeringsplasser: En ved innkjøringen, tre i nedre vei ved Nesvangen 1b-5b og en midt mellom 25b og 27b. I tillegg er det en plass ved innkjøringen i tilknytning til felles el.bil-lader som kan benyttes av beboere uten mulighet for installasjon av egen lader samt besøkende til beboere med behov for å lade. Denne plassen skal bare brukes ved lading av el-bil. Parkering ellers må skje utenfor sameiets område.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

§ 5
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

Den enkelte seksjonseier må sørge for å plassere sine søppelkasser inn til husvegg eller bodvegg og ikke ut på gressplenen slik at de er utsatt for vær og vind. Veltede søppelkasser medfører sjenerende bråk og ulyd for naboen og i tillegg fri tilgang for mus og rotter.

§ 6
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, himling, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner innvendig og utvendig, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Alle leiligheter i sameiet skal til en hver tid ha en avtrekksvifte på-slått, slik at det alltid er utlufting via baderoms-ventilen. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i orden og ved feil på anlegget kan sameiet pålegge seksjonseier å gjenopprette riktig/tilstrekkelig utlufting. Endring/oppgradering av kjøkkenviften må utføres slik at den enten passer til det gamle opplegget (passivt avtrekk med styring av loftsvifte) eller så må det installeres egen bryter/regulering for loftsviften og kjøkkenviften kobles fra loftsviften. Kjøkkenvifte med egen motor skal IKKE kobles i serie med loftsviften men istedet kobles til egen ventil i vegg eller tilbake i kjøkken (kullfilter løsning)

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra, og de arealer han er gitt eksklusiv bruksrett til. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7
Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen herav felles grøntarealer og beplantninger, veier, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
c) Forvalte garasjer/carporter.

§ 8
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 9
Fellesutgifter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, biloppstillingsplasser, felles grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Feil eller mangler på sameiets fellesområde, eiendomsgrunn eller lignende, som sameiet som fellesskap har ansvar for, bekostes av fellesskapets midler. En sameier som pådrar seg utgifter til dette uten å ha avklart dette med styret på forhånd, kan ikke påregne å få refundert sine utgifter til slik oppgradering, vedlikehold eller annen utbedring.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag. For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

Kostnadene fordeles likt på hver seksjon.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Bruksrettshaver av garasjer (26) og carporter (6) betaler et månedlig tilleggsbeløp til dekning av fremtidig vedlikehold. Beløpet foreslås av styret og vedtas av årsmøtet. Egen konto opprettes i regnskapet.

§ 10
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til vedlikeholdsfondet hvert enkelt år.

§ 11
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.
Som saklig grunn regnes blant annet at leier ikke oppfyller kravene for å erverve seksjon, jfr. § 3.
Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjonen eller garasjeplass, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følger sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.
Seksjonseier plikter å opplysestyret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

§ 12
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 13
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkom-mende, med minst **seks** måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier.

§ 14
Årsmøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret fastsetter. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av festkoite
8. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
9. Eventuell godtgjørelse til styret
10. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 15
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Alle vedtak fattes med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 16
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Funksjonstiden er to år for styreleder og styremedlemmer, og ett år for varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 17
Forretningsfører

Styret engasjerer selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligseksjonseier. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

§ 18
Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett med prioritet etter Husbanken. Panteretten skal tinglyses på seksjonene.

§ 19
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 21
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.
Så lenge det hviler husbanklån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nesvangen Boligsameie mandag 13.04.2026 kl. 17:00 - Fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Åse Jensen ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Åse Jensen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 21 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 24 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Gudbrand Loe ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Årsmelding

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 92.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet valgte Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Nesvangen Boligsameie. Nesvangen Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Nesvangen Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Ingjerd Nomme er på valg. Hun stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Ingjerd Nomme ble valgt for 2 år.

7.3 Valg av festkomitè

Tove Loe og Johanna Czartoryska stiller til valg som festkomite.
I tillegg meldte Kari Bergaplass seg til komiteen.

Vedtak:
Tove Loe, Johanna Czartoryska og Kari Bergaplass ble valgt.

7.4 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstiller Paal Warbo som nytt varamedlem i styret.

Vedtak:

Paal Warbo ble valgt som nytt varamedlem.

7.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen pr. i dag trekker seg.

Til ny valgkomite foreslås:
Anne Marie Caspersen
Ann Karin Presterud
Brita Elisabeth Berge

Vedtak:

Anne Marie Caspersen, valgt for ett år
Ann Karin Presterud, valgt for ett år
Brita Elisabeth Berge, valgt for ett år

Protokoll for Nesvangen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Jensen (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Gudbrand Loe (sign.)	15.04.2026

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Nesvangen Boligsameie tirsdag 07.10.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Forretningsfører i ABBL Åse Jensen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forretningsfører i ABBL Åse Jensen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som ble registrert. Det ble levert 7 fullmakter, totalt 21 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Ingjerd Nomme ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av styremedlem og varamedlem

2.1 Valg av styremedlem

Nåværende varamedlem Ingjerd Nomme har sagt ja til å bli nytt styremedlem.

Vedtak:
Ingjerd Nomme ble enstemmig valgt til nytt styremedlem.

2.2 Valg av varamedlem

Hege von Krogh Weltz (nyinnflyttet i 13b) har sagt seg villig til å tre inn som varamedlem.

Vedtak:
Hege von Krogh Weltz ble enstemmig valgt som nytt varamedlem.

Protokoll ekstraordinært møte for Nesvangen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Jensen (sign.)	08.10.2025
Protokollvitne	Ingjerd Nomme (sign.)	08.10.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nesvangen Boligsameie tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 23 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 6 fullmakter, totalt 29 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Gudbrand Loe

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 89 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Sletting av tinglyste erklæringer

Vedtak:
Erklæring tinglyst 15/1-97 med dokumentnummer 1337 inneholder bla en forkjøpsrett for medlemmer av Asker Boligspareklubb for Eldre. Denne Boligspareklubben er nedlagt og da Nesvangen ikke er medlem der lenger, kan dette slettes. Forkjøpsretten internt i sameiet vil bli stående.

Erklæring tinglyst 27/1-97 med dokumentnummer 2496 har utleiebegrensninger, og samsvarer ikke med sameiets vedtekter. Det tinglyste dokumentet krever at leietaker er pensjonist, eller er i forhandlinger om å bli det i løpet av de neste to årene. Styret foreslår at dokumentet slettes, slik at seksjonseierne kun skal forholde seg til vedtektene.

Styret vil derfor i etterkant av årsmøtet innhente samtykke fra hver enkelt seksjonseier.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Anne Berg Siegel, gjenvalgt for 2 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Sigrun Hunn, gjenvalgt for ett år
Kari Bergaplass, valgt for to år
Toril Magdic, valgt for to år

7.3 Valg av huskomité

Vedtak:
Tove Loe, valgt for ett år
Toril Magdic, valgt for ett år
Joanna Czartoryska, valgt for ett år

7.4 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Joanna Czartoryska, valgt for ett år
Ingjerd Nomme, valgt for ett år

7.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Ranveig Solberg, valgt for ett år
Herdis Madsen, valgt for ett år
Eva H. Myhre, valgt for ett år

Hvor intet annet fremgår var alle vedtak enstemmig.

Møtet ble hevet kl. 18:40

Protokoll for Nesvangen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christer Olsen Strandskog (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Gudbrand Loe (sign.)	30.03.2025

INFORMASJON TIL BEBOERE I NESVANGEN BOLIGSAMEIE

Nesvangen Boligsameie er et sameie for seniorer med aldersklausul 55+. Ifølge vedtektene kan det gjøres unntak med inntil 5 år lavere alder. Sameiet består av 38 seksjoner med tillegg av felleslokaler samt 26 garasjer og 6 carporter. Det medfølger ingen service eller andre tjenestetilbud til beboerne utover at styret tar seg av formelle og praktiske oppgaver som til enhver tid hører inn under sameiets ansvar. Styret består av 4 personer med tillegg av 2 vararepresentanter. Vi har en festkomite og en valgkomite. Vår forretningsfører er ABBL med kontor i Sandvika.

Det er av nåværende styreleder etablert en privat Facebook gruppe for informasjon og med muligheter til å stille spørsmål. Facebooksiden heter Nesvangens Budstikke. Her er beboere, eventuelt pårørende, velkomne til å bli medlem. Gruppereglene regulerer hvem som kan bli medlemmer, og her gjelder alminnelige regler for god oppførsel. Styreleder er administrator. Det understrekes at medlemskap i facebook gruppen er FRIVILLIG, og all annen NØDVENDIG og VIKTIG informasjon blir sendt våre beboere pr. e-post. På Facebook gruppen er det våre medlemmer som legger ut info om smått og stort som gjelder vårt sameie eller nære nabolag. Her legger også adm ut info om når renovatøren kommer, og annen info om smått og stort kan legges ut her.

I vårt sameie har vi innleide vaktmestertjenester på timebasis. Vaktmester holder fellesarealer i orden både sommer og vinter. Vaktmester klipper gresset på fellesarealene, holder vegetasjonen i orden, og håndmåker der vår brøytebilsjåfør ikke kommer til, foran og oppå strøkasser, foran og på dunker for papp og papir, adkomst til rød postkasse, adkomsten til felleslokalene og de to gangveiene ved sameiets østre del.

For de som ønsker hjelp av vaktmester til å holde egen hageparsell ved like, eventuelt å håndmåke inngangsparti på vinteren, ta gjerne kontakt direkte med ham. Vaktmesteren kan også bistå ved småoppdrag innendørs etter nærmere avtale. Betaling for slike oppdrag må den enkelte avtale direkte.

Her i Nesvangen har vi begrensede parkeringsmuligheter. Alle som disponerer garasje har også en parkeringsplass foran egen garasjedør. Dessverre fins det ingen andre parkeringsplasser for beboere, men vi har 6 gjesteparkeringsplasser; 1 ved innkjørselen fra Nesåsen samt 3 rett utenfor Nesvangen 3b - 7b og 1 mellom 25b og 27b samt 1 vis a vis felleslokalene våre. Området mellom seksjonene 13b og 15 b er snuplass for eventuelle utrykningskjøretøy og skal IKKE brukes som parkeringsplass.

Vi gjør oppmerksom på at når renovatøren er ventet kan heller ikke gjesteparkeringsplassene foran 3b og 5b benyttes. I 2024 er i hovedsak mandager den dag renovatøren kommer.

Vi har kontrakt med et brøytebilfirma som forestår snøbrøytingen her i Nesvangen. Når forholdene krever det, vil det samme firma også forestå strøing. Styret holder løpende kontakt med brøytebilfirma gjennom sesongen.

Merk at fartsgrensen her i Nesvangen er 20 km/t.

Vi har flotte felleslokaler i Nesvangen. Beboerne har hver sin nøkkel. Her møtes beboere helt uformelt mandager fra cirka kl. 11.30 til 13.30. I første rekke for sosialt samvær med en kaffekopp og litt kake.

Om du ønsker å leie lokalene til egne festligheter er også det mulig for en meget beskjeden pris. Kontaktperson for lån/leie av felleslokalene er Sigrun Hunn i Nesvangen 5b. Har du overnattingsgjester på besøk er det også mulig å leie et rom med dobbel sovesofa osv. til en meget rimelig leie. Sengetøy må medbringes av den enkelte. Felleslokalene er utstyrt med romslig kjøkken, og kjøkkenet er utstyrt med servise/glass/bestikk til cirka 40 personer. Det er TV i lokalene. Leie for bruk av lokaler blir ført på egen konto slik at vi har midler til vedlikehold/oppgradering av lokaler, møbler og annet utstyr, når det blir nødvendig.

I felleslokalene finnes også et trimrom med tredemølle og ergometersykkel samt annet trimutstyr. Felleslokalene blir rengjort 1 gg/mnd. Folk som eventuelt leier felleslokalene må selv gjøre rent og vaske gulvene etter bruk.

Vanligvis arrangeres det 3 fellesfester i året. Sommerfest med reker, høstfest hvor den enkelte medbringer mat og drikke samt en julefest der maten blir servert. Vi håper å fortsette denne tradisjonen også i fremtiden, men er avhengige av en festkomite som kan stå for forberedelsene.

Dessverre medfølger ikke garasje eller carport til samtlige leiligheter. Dette avspeiles også i prisen for leilighetene. Noen beboere leier ut sin garasje.

Vi har vårdugnad en gang i året, dvs at vårt brøytebilfirma kommer med sitt mannskap og spyler veiene samt fjerner singel, sand og støv etter vinteren. Beboerne må på forhånd sørge for å feie ut fra eget inngangsparti og til midten av veien. Det skal ikke ligge singel og sand langs kantene, det må feies ut i veien. Dato for denne vårrengjøringen blir varslet beboerne i god tid i forveien.

Boligsameiet har en storkundeavtale med Telia. Det betyr at vi har bredbånd/internett og TV via Telia, og høsten 2020 oppgraderte vi til Teliabox, som er den siste og mest moderne TV-boksen. Kostnader til bredbånd og internett betales via fellesutgiftene.

Inkludert i de månedlige fellesutgifter er også kommunale avgifter til Asker kommune, forsikring, forretningsførsel ABBL, styrehonorar, renhold av felleslokaler, snøbrøyting/strøing samt vaktmestertjenester til en i budsjettet oppgitt sum. Alt ytre vedlikeholdsarbeid på fasader, tak og vinduer blir også betalt over felleskostnadene.

Husk å lese vedtektene våre. Der står opplistet mye av det du kanskje lurer på. I Nesvangen er leilighetene utstyrt med et eget ventilasjonssystem, og dette styres i hovedsak via ventilator på kjøkkenet. For de aller fleste beboere fungerer dette svært bra, og det er viktig at du ved eventuelt skifte av kjøkkeninnredning/ventilator tar hensyn til at dette er en svært viktig installasjon. Man kan ikke skifte til en hvilken som helst ventilator, den må kunne tilpasses og integreres ventilasjonsanlegget. Ved spørsmål rundt dette anlegget kan ABBL v vedlikeholdsavdelingen kontaktes. Det er denne avdelingen hos ABBL som forestår kontroll og sjekk av dette anlegget hver 5./6. år.

Husk at tiltak som utskifting av kjøkken/vifte, bygging av utvendig gjerde/terrasse er søknadspliktig til styret.

Renovasjon: Asker kommune forestår henting av mat- og restavfall hver annen uke, papir og plast hver 4. uke. Container for glass og metall blir tømt hver 4. uke. Tømmelisten kan også fåes ved henvendelse til Innbyggertorvet på Holmensenteret, men styreleder vil også informere på facebooksiden. Søppelposer blir delt ut av renovatørene ved at man henger en pose fast i lokket slik at renovatøren ser det når han kommer. Da vil han legge ut en ny rull til deg. Gjelder nå også de små grønne rullene med sekker til matavfall.

Når du flytter inn i Nesvangen bør du lokalisere hvor hovedkranen til leiligheten er. Hvis en leilighet står tom i mer enn en uke når du f.eks. er på ferie, anbefaler styret at hovedkranen skrus av. Det blir anbefalt av både rørlegger og forsikringsselskap.

Styret vil også anbefale at en ekstranøkkel til din leilighet oppbevares hos en nabo du kjenner deg trygg på.

Informasjon til beboerne sendes ut pr. e-post. På vår elektroniske portal finnes all informasjon du trenger om vårt sameie. Her ligger også navne- og adresseliste på våre beboere. Adressen til vår portal: https://abbl.bbl.no/minside. Her kan du logge deg inn og få tilgang.

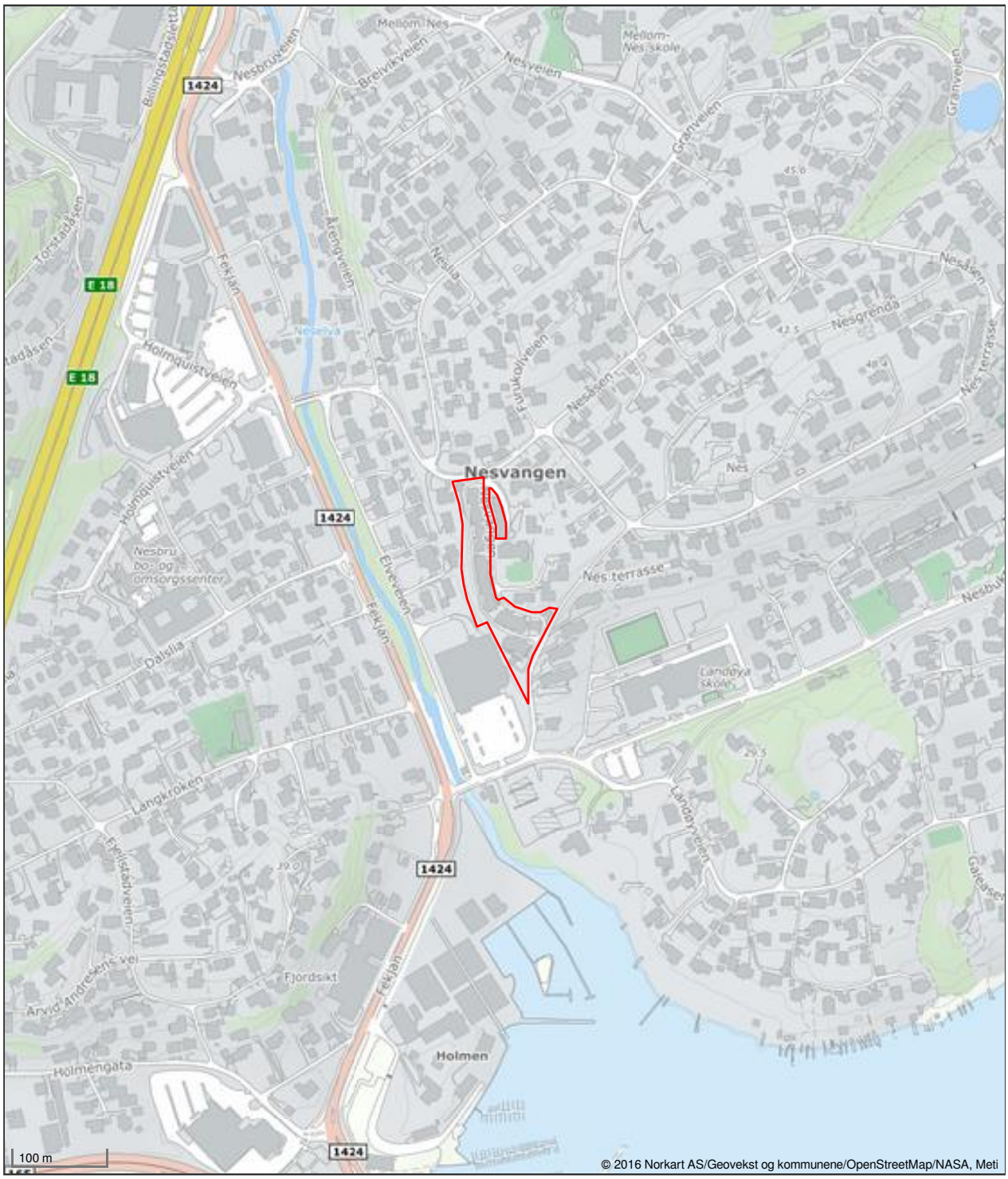
I samarbeid med ABBL lages vedlikeholdsplan av 5 års varighet. Nåværende vedlikeholdsplan utløper høsten 2024. Styret forholder seg til vedlikeholdsplanen. Ny vedlikeholdsplan vil bli utarbeidet og distribuert etter revisjon i oktober 2024.

Nesbru, 23.september 2024

Styreleder Anne Siegel

Utskriftsdato: 23.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/1488//



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.

Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 39/1488/0/11
Adresse: Nesvangen 13B
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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


Mnr mangler
39/1560
39/1987
39/1985
39/1986
39/1988
39/1844
39/1491
39/1487
39/1488
39/1489
39/1490
39/1848
39/1227
39/1229
39/1252
39/1471
39/1492
39/1745
39/1722
39/1738
39/1737
39/1739
39/1616
39/1810
39/1455
39/286
Nesvangen
Nesvangen
Nesvangen

(Kommune)

ASKER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ark. H. Hansen A/S
Stroket 7
1370 Asker

Byggherre (navn, adresse)

Asker Boligspareklubb for eldre
v/Nesvangen Borettslag

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nesvangen 9A, 9B, 11A, 11B, 13A, 13B	39	68	Husgr. 3	

Deres søknad	Dato 4/11-85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Rekkehus		
Behandling/ vedtak	Delegert myndighet	Vedtak dato 22/4-86	Saksnr. 3056/85
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Bygningssjef
Asker bygningsvesen	22.02.89	p.j. Bummedal Harald Aas

		Navn	Adresse
KOPI SENDT	[x] ansvarshavende	Leiv Jordal	Postboks 5101 Maj. 0301 Oslo 3
	[ ] andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

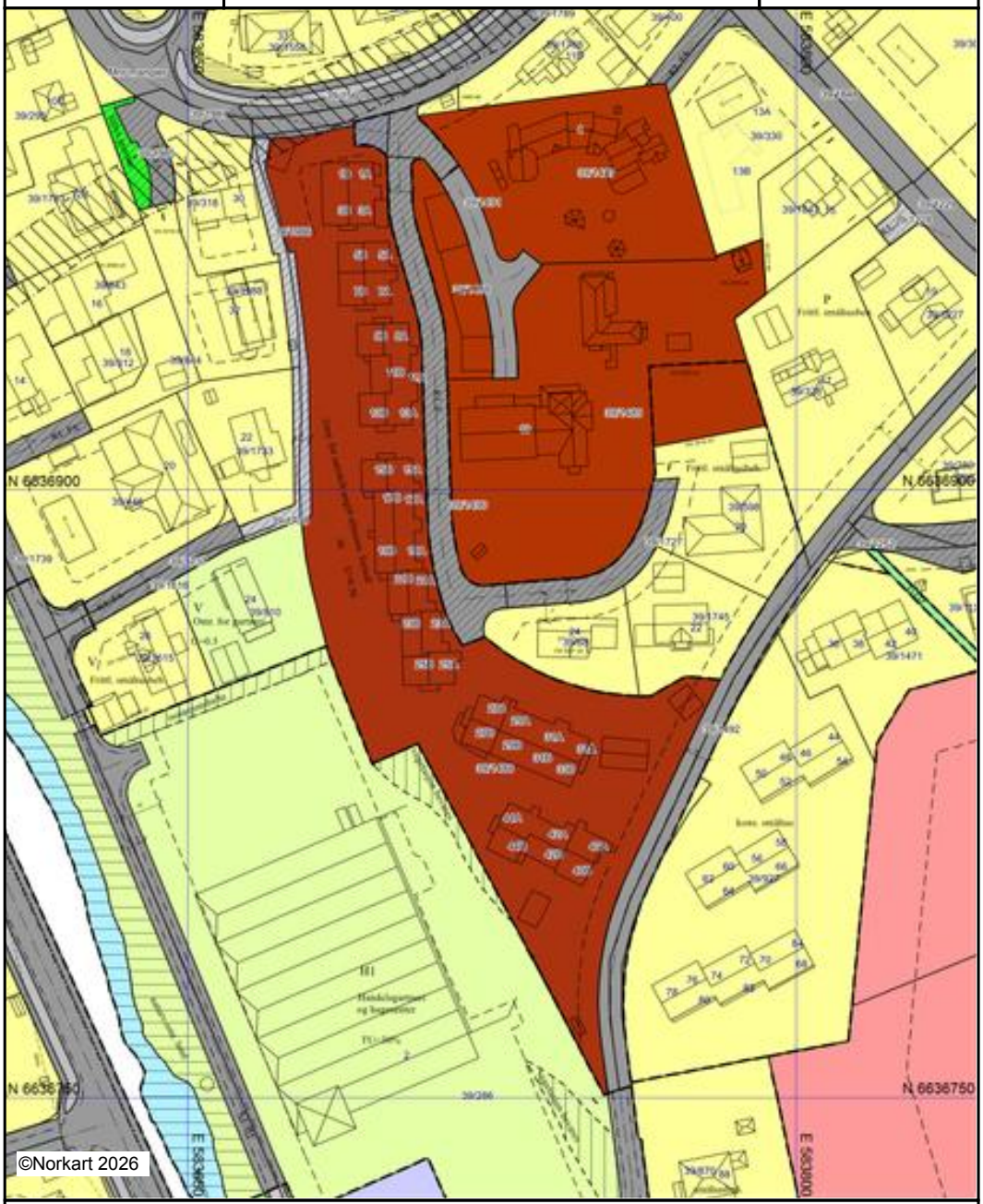
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/1488/0/11
Adresse: Nesvangen 13B
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1500

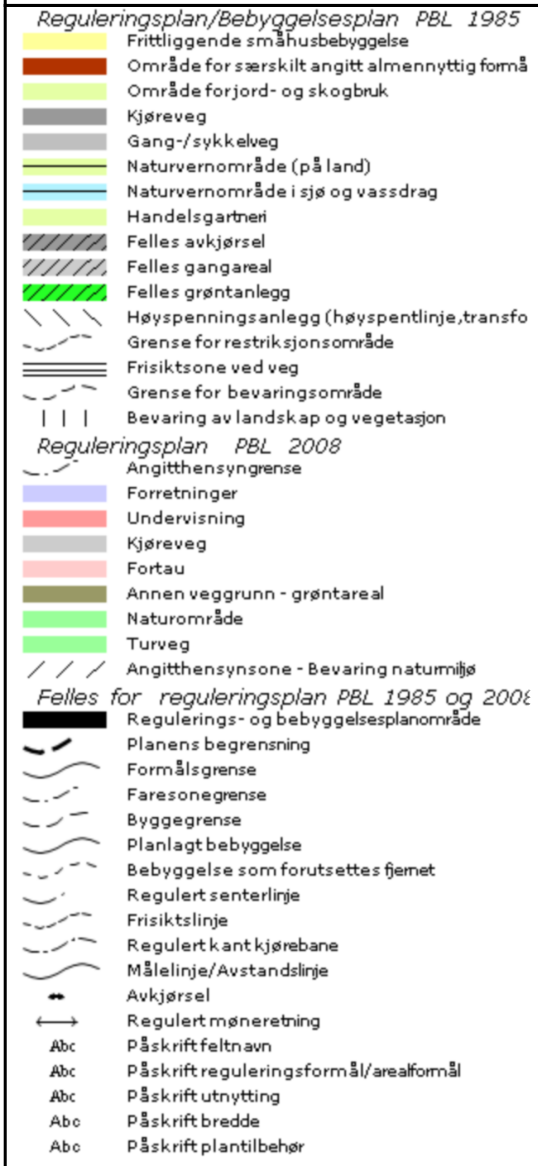
N

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

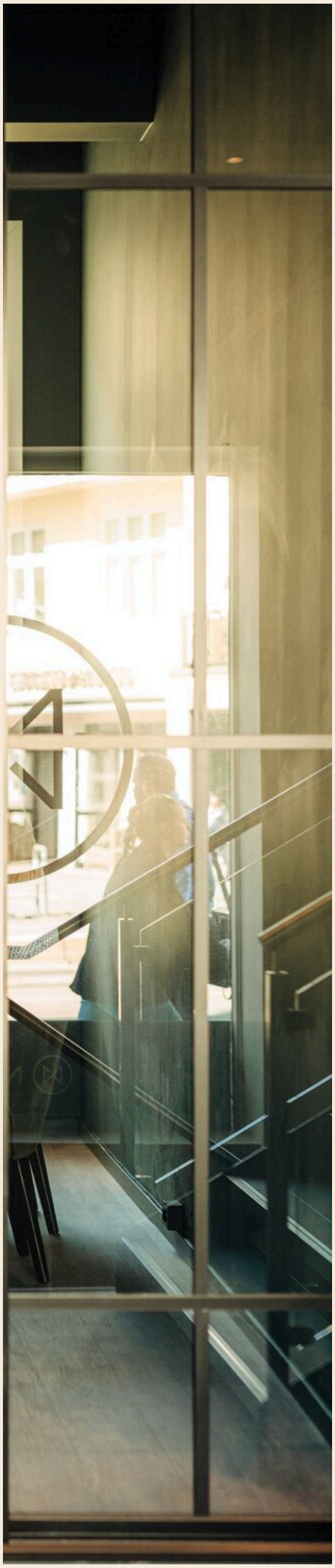


Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 33-0088/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nesvangen 13B 1394 NESBRU
Matrikkel: Gnr 39, bnr 1488, snr 11 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046