NORDVIK

Nesveien 11C

5 soverom | 287 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nesveien 11C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
44	Om boligen
60	Nabolagsprofil
62	Tilstandsrapport
87	Egenerklæringsskjema
95	Andre vedlegg
96	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026







Nøkkelinformasjon

Påkostet enebolig m/godkjent hybel, vannbåren varme og nydelig hageoase-Solrike uteplasser, stor garasje & barnevennlig!

Prisantydning	**14 500 000,-**
Omkostninger	**363 590,-**
Totalpris	**14 863 590,-**
BRA-i	**287 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort om boligen

Denne eiendommen må bare oppleves!

Her kan det stolt skiltes med flotte uteområder, fleksible bruksmuligheter og stilfulle farge- og materialvalg. Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet med kort vei til barneskole, butikker, badeplasser og flotte turområder.

Hagen er parkmessig og skjermet, og på en stor terrasse på 46 kvm er det meget gode solforhold. Vinterhagen har behagelig gulvvarme, rikelig med lysinnslipp og flott utsyn mot den frodige hagen.

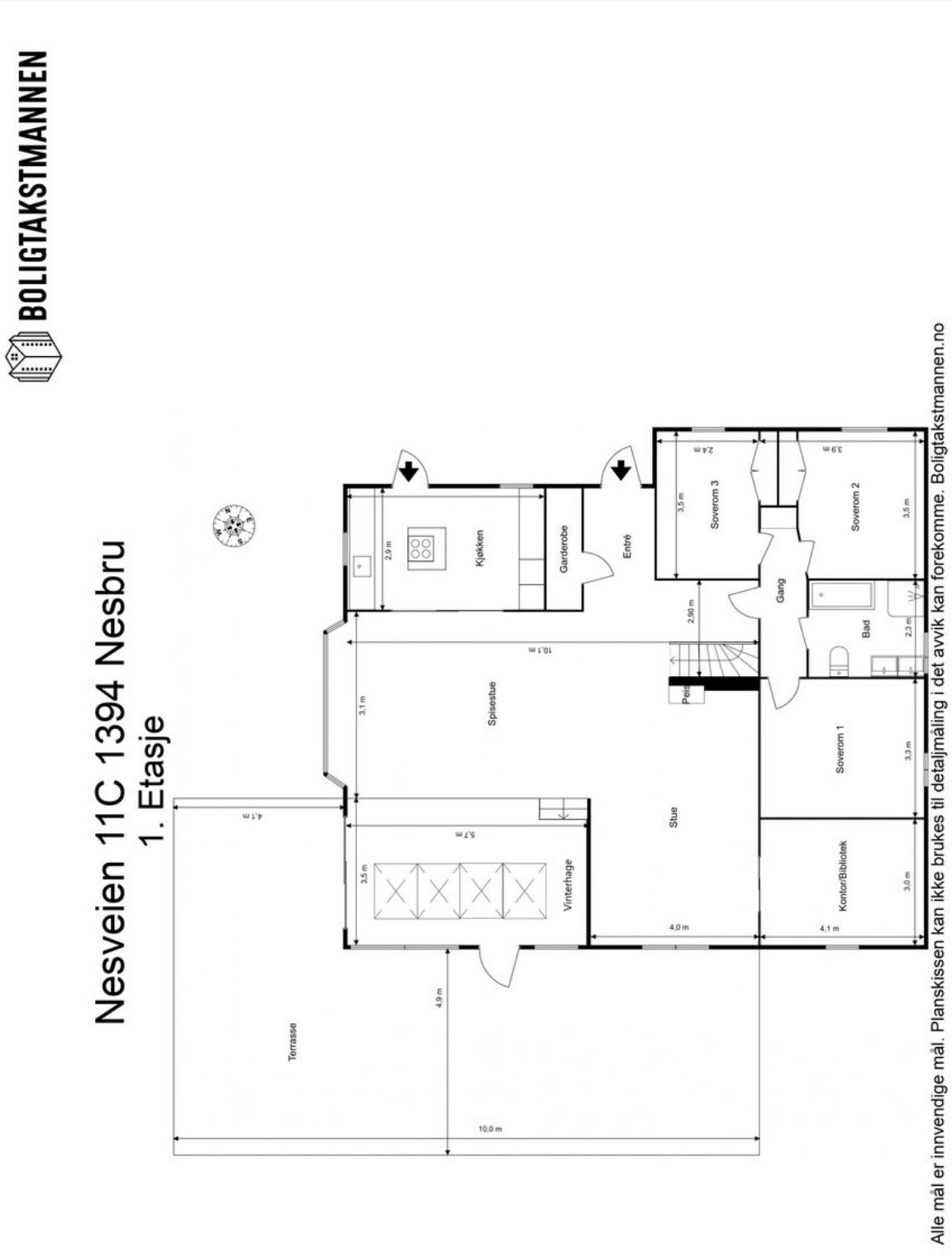
Eneboligen har en innholdsrik planløsning, og i u. etg. er det en godkjent hybel. I hoveddelen er det en stor stue med ildsted, et luftig kontor og et moderne, velutstyrt kjøkken fra 2021. Badet er fra 2018, og hoveddelen har videre et wc-rom, bad/vaskerom, hall og 4 gode soverom.

I hybelen er det entré, stue, kjøkken, bad og soverom!



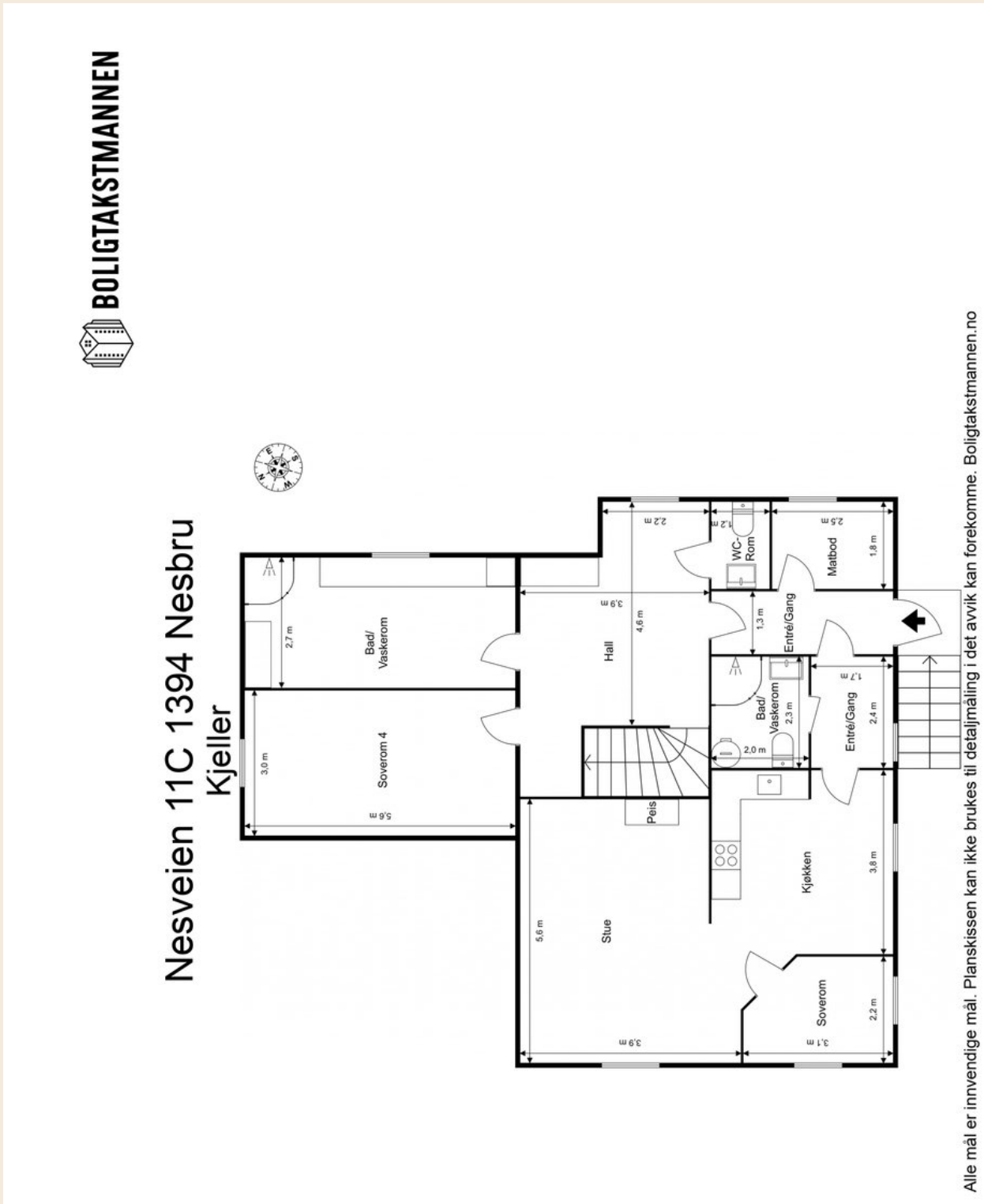
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 157 kvm
Total BRA: 157 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 130 kvm
Total BRA: 130 kvm
























































Cerise






MARKET








PICASSO










LIVE
Life










11c









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0126/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nesveien 11C, 1394 NESBRU
Gnr 39, bnr 1128 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Sophia Onarheim
Halvor Onarheim

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
383 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 883 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 287 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 326 kvm
TBA: 43 kvm

Enebolig med hybel
1. etasje:
BRA-i: 157 kvm. Entré, garderobe/bod, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad, tre soverom og vinterhage.
Total BRA: 157 kvm.
TBA: 43 kvm. Syd-vestvendt terrasse.

Kjeller:
BRA-i: 130 kvm. Hoveddel: Entré/gang, hall, matbod, toalettrom, bad/vaskerom og soverom.
Hybel: Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.
Total BRA: 130 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Frittstående dobbelgarasje.
Total BRA: 39 kvm.

Forklaring areal
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 01.06.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høydepunkter

- Stor, stilfull og innholdsrik enebolig
- Velholdt hybel i underetasjen
- Garasje og steinbelagt gårdsplass
- Gode parkeringsforhold
- Parkmessig, lun og skjermet hage
- Usjenerte og solrike sitteområder
- Solrik uteplass på ca. 43 kvm
- Tiltalende entré med garderoberom
- Stor, lekker stue med fine soner
- Ildsted og tilliggende kontor/bibliotek
- Lun vinterhage med unik lyssetting
- Moderne, velutstyrt kjøkken fra 2021
- Delikat bad/wc – pusset opp i 2018
- Wc-rom og bad/vaskerom i u. etg.
- 4 gode soverom, to med klesskap
- Varmtvannsbereder på ca. 287 liter
- Sikringskap med automatsikringer

Ditt nye hjem - rom for rom

Entré
Eneboligen har et meget pent inngangsparti som gir et glimrende førsteinntrykk. Her er det steinbelagt adkomst, frodig beplantning, lun uteplass og takmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en innbydende entré i tidsmessige farger og med store, grå fliser på gulv med gulvvarme og nedsenket mattefelt. Det er fin plass til skap og skohylle, og mer oppbevaringsplass finnes i et tilliggende garderoberom. Ytterdøren er av FCS-merket teak med linjeglass for å slippe lys inn i hallen.

Rundt hjørnet ved garasjen er det trapp ned til en egen inngang til underetasjen. Trappen fikk overbygg i 2018, og vel inne er det en fin entré som deles med hybelen i underetasjen. Døren inn til hybelen har kodelås, og innenfor er det en egen entré med klesskap. I hoveddelen kommer vi videre inn til en stor, herlig hall som er pusset opp i senere tid. Hallen har plassbygde skap, samt adkomst til bad/vaskerom, wc-rom og et soverom.

Kjøkken
Kjøkkenet, som var nytt i 2021, har et lekkert, påkostet design med gode benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har glatte fronter og mye oppbevaringsplass, og i en stor kjøkkenøy er det en nedfelt induksjonstopp med integrert kullfilterventilator. Benkeplaten i kompositt har underlimt sort kum, og det er installert matchende Quooker kran.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, to kjøl-/fryseskap, mikrobølgeovn og stekeovn. Kjøkkenet har elektrisk varme i gulvet, og kan i tillegg skilte med egen dør inn fra det overbygde inngangspartiet – perfekt når man kommer hjem fra ukeshandelen med tunge poser.

Stue
Stuen i hoveddelen er stor og innbydende, og rommet delt inn i tre luftige soner. Her er det en lun sone for sofa, godstoler og tv-møblement, en herlig spisestue i nærheten av kjøkkenet og en fantastisk vinterhage med unikt, naturlig overlys. Veggene i stuen og kontor/bibliotek er malt i en delikat grønntone som fremhever parkettgulvet, og mellom sonene er det en lekker peis med innsats.

Vinterhagen ble etablert i 2014, og ligger et lite nivå nedenfor spisestuen. I vinterhagen er det vannbåren varme under det gylne parkettgulvet, og på kveldstid settes den rette stemningen med downlights. Fra vinterhagen er det utgang til en sydvestvendt, steinbelagt markterrasse på ca. 43 kvm og videre ut til den frodige, idylliske og skjermede hagen.

Gjennom skyvedører fra stuen finner du et ekstra oppholdsrom som i dag er innredet til kontor/bibliotek. Rommet har et stort vindu med fint utsyn til hagen.

Bad/wc
Boligens hoveddel inneholder et bad/wc, et wc-rom og et bad/vaskerom. Førstnevnte ligger ved soverommene i første etasje, og ble renovert av fagfolk i 2018. Her innbys det til egentid og velvære, med delikate farge- og materialvalg og dempet atmosfære.

Badet har downlights i himlingen, store, mørke fliser på veggene og matchende fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Baderomsinnredningen har gylne fronter og består av en heldekkende dobbelservant på en skuffeseksjon og et bredt speilskap med god belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, et moderne badekar og et dusjhjørne med regnfallsdusj.

Wc-rom
I tilknytning til hallen i underetasjen er det et pent, separat wc-rom som ble pusset opp i 2020. Her er det lysmalte vegger og hvite hexagonfliser på gulv med vannbåren gulvvarme. I tillegg til et toalett har rommet en sort servantseksjon og et stort speil med belysning.

Vaskerom
Vaskerommet ligger i underetasjen, og er av meget god størrelse. Rommet ble renovert i 2014, og har hvitmalte vegger og lysegrå fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det plassbygde skap, hvite underskap og en grå laminatbenkeplate med skyllekum i stål. Vaskerommet er videre utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe
I boligens hoveddel er det hele fire gode soverom, med tre i 1. etasjen og ett i underetasjen. Soverommet i underetasjen har lysmalt panel på veggene og tidsmessig laminat på gulv med vannbåren gulvvarme. Alle soverommene har store vinduer, og på rommene i første etasje er veggene malt opp i delikate farger i senere tid.

To av soverommene i 1. etasje har plassbygde garderobeskap som går i ett med veggen. Disse er på rundt 150 cm bredde hver. Det er og et garderobeskap i gangen mellom rommene.

I tilknytning til stuen er det i dag et kontor/bibliotek som har fastkarmvindu. Ved behov for et femte soverom i hoveddelen kan dette byttes til et vindu som kan åpnes.

Hybel
I underetasjen er det en pen hybel med entré, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og soverom – en perfekt mulighet til å realisere boligdrømmen ved hjelp av gode leieinntekter. Selger opplyser om at hybelen er rundt 55 kvm. Hybelen har adkomst via en felles, overbygd inngang, og videre inn er det en egen, pen entré med klesskap. I tilknytning til entreen er det et helfliset bad som ble renovert i 2012. Badet har servantseksjon, vegghengt toalett og dusjkabinett, samt mekanisk avtrekk og elektrisk gulvvarme.

Oppholdsrommene i hybelen har vannbåren gulvvarme, og i stuen er det fin plass til sofagruppe, godstol og tv-/mediastasjon. Kjøkkenet var nytt i 2012, og har hvite, glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med en integrert oppvaskmaskin, samt kullfilterventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Solforhold

Selger beskriver solforholdene som svært gode. På fremsiden av huset, ved inngangspartiet, kjøkkenet og soverommene, kommer morgensolen tidlig og gir en lys start på dagen. På baksiden av boligen finner du en sydvestvendt uteplass som nyter godt av solen utover ettermiddagen og kvelden. Solen følger tomten gjennom dagen, slik at det alltid finnes solrike soner å oppholde seg i. Selger fremhever også at vinterhagen får godt med sollys, både høst- og vinterstid, noe som bidrar til lyse og trivelige oppholdsarealer store deler av året

Modernisering og påkostninger

2025: Nye gulv på 3 soverom i 1 etasje og ny stekeovn.
2021: Helt nytt kjøkken, hvitevarer, induksjonskoketopp mm. Ny ytterdør, vegger og fliser i hall med walk-in closet, ny peis og balansert ventilasjon. Gips i tak og på vegger i 3 soverom 1 etasje, samt nye 3 glass vinduer.
2018: Nytt bad.
2014: Vannbåren varme i underetasjen mm se videre takst rapport.

Mellom-Nes Vel

En av de store fordelene ved å bo på Mellom-Nes er tilgangen til vellets attraktive fellesområder. Her disponerer beboerne bryggeanlegg, båtplasser, vinteropplag for båter opptil 26 fot, kajakkstativer, badeplasser og flotte friarealer. Dette gir en sjelden kombinasjon av sjøliv, rekreasjon og naturopplevelser rett utenfor døren.

Uteområde

Eiendommen ligger særdeles barnevennlig og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til barneskole, barnehage og busstopp, samt kort vei til butikker, idrettsanlegg, badeplasser og naturskjønne turmuligheter. Tomten på 902 kvm er parkmessig opparbeidet, og byr på lune, skjermede soner i en frodig og idyllisk hage – en liten oase rett utenfor stuen. Store plenarealer byr på rikelig med boltreplass, og til stor glede for familiens minste er det en koselig lekestue i hagen.

I flukt med hagen er det en herlig, steinbelagt markterrasse på ca. 43 kvm. Den vinklede uteplassen gir fine soner for møblering, og solen kan følges gjennom hele dagen. Det er god plass til grill, pizzaovn, solsenger og sittegrupper, og på husveggen er det montert stemningsfull utebelysning. På kjøligere sommerkvelder kan man trekke inn i vinterhagen som har gulvvarme og lun atmosfære.

Parkering
Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje og på en steinbelagt gårdsplass. Garasjen er på ca. 39 kvm, og har hems med gode lagringsmuligheter.

Ditt nye nabolag?

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet i et etablert og etterspurt boligområde på Mellom-Nes i Asker kommune. Området byr på mange fine muligheter for et aktivt familieliv, og stedet er kjent for gode oppvekstsvilkår. Nærområdet har skoler, barnehager, god offentlig kommunikasjon, samt kort reisevei til Holmen, Asker, Sandvika og Oslo.

Det er sykkelavstand til Holmen idrettspark, et av Asker og Bærums flotteste og rikholdige idrettsanlegg. Parken byr på flere fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisanlegg og lysløyper. Området er mye benyttet til utendørsaktiviteter, og det er plassert ut benker langs stiene i skogen rett ved. Ellers ligger Vestmarksetra en kort kjøretur unna Mellom-Nes, med preparerte skiløyper og et stort løypenett.

Det er ca. 4 km til Hvalstrand Bad som er verdt et besøk – spesielt i sommerhalvåret. Området er tilrettelagt for rullestolbrukere og har egen parkering, sandstrand, sletter og stupetårn. Her finner du også en av Norges flotteste funkisrestauranter. Kyststien passerer forbi og tar deg til åpne friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser med mer.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Nesbru og Meny Holmen. Holmen Senter og Trekanten i Asker har et variert utvalg av butikker. Dessuten har Slependen senter utviklet seg i senere år, og tilbyr nå det meste av det man trenger. I tillegg er det kort vei til Thon Senter Sandvika, og effektiv kommunikasjon til Oslo.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplasser er Nesbru eller Nesåsen, som ligger under 10 min gange fra boligen. Fra eiendommen tar det under 10 min med bil til Asker eller Sandvika, samt 14 min til Fornebu og 20 min til Oslo S.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Mellom-Nes barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 5 min på sykkelen til Landøya ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Nesbru vgs. og Steinerskolen. Det er også et godt utvalg av barnehager i nærområdet.

Bebyggelse
Nabolaget består av frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Mellom-Nes FUS barnehage
Regnbuen Steinerbarnehage
Vekstbarnehagen

Mellom-Nes barneskole
Steinerskolen i Asker
Landøya ungdomsskole

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

Kort prat med selger

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Peisen, «Vinterhagen» med sollys inn hele året og den skjermede hagen. Det store vaskerommet og den umiddelbare nærheten til sjøen med brygger, båtplass, fine strender og turstier. Kort vei til buss med ekspressbuss til Oslo og det svært hyggelige nabolaget.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
Mellom-Nes oppleves som et rolig, etablert og svært hyggelig nabolag med en god blanding av barnefamilier, voksne par og beboere som har bodd i området over lang tid.

Det er et trygt og sosialt nærmiljø, samtidig som man har god avstand mellom eiendommene og høy grad av privatliv.

Området er spesielt populært på grunn av nærheten til sjøen, flotte turmuligheter, badeplasser og gode oppvekstvilkår med skoler og barnehager i nærområdet. Svømmehall, is- og turnhall, fotball og tennisbaner. God kollektivtrafikk. Og diverse butikker. og restauranter.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Sjøen er en naturlig del av hverdagen, enten det er båtturer i Oslofjorden, en padletur i kajakk eller et bad på varme sommerdager.

For den som liker å være aktiv, byr nærområdet på et flott nettverk av turstier og sykkelveier. Favorittturene går gjerne til Skaugumsåsen med fantastisk utsikt over fjorden eller rundt idylliske Semsvann, som er like fint året rundt.

Øvrig informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i oktober 2012. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Bad hovedetasje 2018 Nytt Bad Sveisemembran,Dusjhjørne,Badekar,Vask/servantskap Varmekabler,Fliser,WC Enigma Team AS Fram Elektro 2025 Nytt servantskap Nye spoter i tak og lamper over speilskap Brødrene Kolstad A WC Underetasje 2020 Nytt servantskap, WC og speil Bad hybel 2013 Bygget bad i hybel med WC, vaskeservant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, fliser og varmekabel Smøremembran Listhaug Bygg Elektrotjenester Asker og Bærum Rør Vaskerom Opprettet vaskerom (2014) i kjeller. Smøre membran og flislagt ,vannbåren varme. Dusjkabinett, utslagsvask opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt luft-vann varmepumpe.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Listhaug bygg 2013 og 2014 i kjeller. Enigma team as 2018 baderom hoved etg.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Listhaug bygg og Elektrotjenester Enigma team.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Revet og byttet peis - Kalle Andersen via Listhaug bygg 2021 Ny vinterhage - Listhaug bygg 2014 Reparasjon av tak vinterhage og ny ventilasjons pipe Studio design as 2026 Satt in balansert ventilasjon ved Bærum blikk og ventilasjon juni 2022. Ny fasade og vinduer kjøkken Listhaug bygg 2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Høytrykksvakta reparerte drenering 2013.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. 2025 Nye spotlight og speillys bad hovedetasje Ny stikkkontakt og lysbryter loft Brødrene Kolstad AS 2021 Nytt sikringsskap og kurser Nytt kjøkken, garderoberom, inngangsparti, utelys Varmekabel stue, kjøkken, hall, garderobe Brødrene Kolstad AS 2023 Elbillader garasje Easee Welhaven Elektro 2022 Elbillader Brødrene Kolstad AS 2018 Bad hovedetasje Varmekabel, spotlight tak, speillys Fram Elektro AS 2014 Vaskerom kjeller Nye kurser til vask/tørk, lys, stikk Kurser til luft-vann varmepumpe Welhaven Rør og elektro 2013 El bad og kjøkken hybel VV-bereder Elektrotjenester.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. To ladestasjoner Welhaven rør og elektro byttet el bil lader 2023 Brødrene Kolstad 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Enigma team - bad hovedetasje 2018 bad og kjøkken hybel 2013 og vaskerom nede 2014 samt kjøkkenet oppe 2021. Listhaug bygg.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Tidligere eier bygget hagestua 1996. Godkjent i 2012. Revet og bygget opp pånytt 2014. Det er søkt om og fått godkjent bruksendring av rom som allerede var tatt i bruk da vi overtok. Også godkjent hybelleilighet bygget i 2013.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Tidligere eier opplyste om at vann kunne fryse idet som i dag er vaskerom dersom det var kaldt og varme ikke var tilstrekkelig påsatt.
Rommet er i dag vaskerom med vannbåren varme. Kasser som er bygget rundt vannrør er perforert for å sikre at vann ikke fryser.

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. Det ble oppdaget feil ved dreneringen etter at vi overtok i 2012. Ble reparert i 2012. Ingen problemer siden. Feilen var ved påkoplingspunkt til rør som fører vann bort fra eiendommen. Dette ble byttet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Såle på garasje er sprukket og skjevhet i garasje. Var også slik da vi overtok i 2012. Dryppet vann inn gjennom takvinduer i vinterhage ved kraftig regnvær. Byttet tak over vinterhage og rammer/beslag rundt takvinduer i 2026. Stengt det ene (av 5) takvinduet slik at dette ikke kan åpnes. Elektrisk solskjerming takvinduer i vinterhage fungerer ikke. Ikke brukt de, derfor ikke sjekket hvorfor.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Har hatt to tilfeller av tilbakeslag. Høytrykksspylt. Anbefalt å gjøre dette forebyggende.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Har hatt en reparasjon av utedelen på varmepumpe. Byttet en ventil. Også byttet varmekolbe på bereder.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Søkte om dette og fikk godkjent i 2025.

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

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Enebolig over to plan, herav kjelleretasje. Byggeår er 1982. Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har valmtaksform og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Vannledninger av kobber og i rør i rør system. Det meste av innvendige vannrør ble skiftet til rørirør system i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken. Rørfordelerskap med lokal stoppekran plassert i baderom. Rørfordelerskap for varmt og kaldt vann plassert i skap, sammen med varmtvannsbereder, på hybelens bad/vaskerom. Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2012 er plassert på bad.

Vannbåren varme (gulvvarme) i kjelleretasje og i vinterhagen ble montert i 2012 (eieren informerer om at det er ikke vannbåren varme i matbod). Rørfordelerskap til vannbåren varme plassert i vegg på bad/vaskerom. Luft til vann varmepumpe som varmer opp vann til vannbåren varme i gulv. Siste service var trolig i 2021 i forbindelse med at innvendig del av varmepumpe ble fjernet og den ble brukt til vannbåren gulvvarme i kjelleren.

Det er balansert ventilasjon i 1 etg, ble ettermontert i 2021. Aggregatet er plassert i kaldloft. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg i kjelleretasje. WC-rom med avsug til balansert ventilasjonssystemet til 1. etg.

Sikringsskap med automatsikringer. Eieren informerer om at det er blitt gjennomført arbeid i forbindelse med renovering av boligen og montering av nytt kjøkken i 2021. Videre har det ikke vært mulig å fremskaffe dokumentasjon og samsvarserklæring for arbeider utført før dette.

Frittstående dobbelgarasje med garasjeport i tre, fra byggeår. Grunnmuren er støpt (flere sprekker i gulvet) med betong og med lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Lagringsmuligheter i hems. Garasje med betydelige senkninger som har resultert i noe skjev konstruksjon og med generell behov for avretting samt renoveringsbehov.

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.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 5
TG-1: 23
TG-2: 7
TG-3: 1
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3:
- Garasje: Garasje med betydelige senkninger som har resultert til en noe skjev konstruksjon i bygget. Garasjen fremstår som brukbart idag, men det anbefales å avrette samt eventuelt renovere byggekroppen og garasjeport. Estimert intervall på utbedringskostnader er basert på avretting av gulv og garasjen samt renovering. Kostnadsestimat kr 100 000 - 200 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.
- Taktekking: Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Kjøkken i hybel: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
- Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.
- Bad i 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad/vaskerom i underetasjen: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad/vaskerom i hybel: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Til informasjon:
- Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider.
- Det mangler håndløper på begge sider i utvendig trapp.
- Det er ikke montert snøfanger i området rundt hele boligen.

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 medfølger ved salg:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken i hoveddel (kjøleskap og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn)

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Lampe over spisebord
- Lampe over trappen
- Frittstående kjøleskap og fryser i matbod

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Selger opplyser om at hybelen er på rundt 55 kvm inkludert den innvendige boden. De har leid ut for kr 12 000,- pr mnd.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Eneboligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i hele underetasjen og i vinterhagen. Videre er det elektrisk gulvvarme på våtrommene, kjøkkenet, spisestue, stue og entré/garderoberom. I øvrige rom har panelovner vært benyttet ved behov.

Det er balansert ventilasjon i første etasje og naturlig ventilasjon i underetasjen. Begge kjøkken har kullfilterventilator.

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. 35 200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 612,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 15 500,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 450,- pr mnd.
- Internett (fiber) fra Telenor kr 1 020,- pr mnd.
- Selger har benyttet omkring kr 2 500,- pr år på ved.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 800 630
Som sekundærbolig: kr 10 429 471

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.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 00030970895

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 902 kvm (Eiertomt)

Eiendommen ligger særdeles barnevennlig og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til barneskole, barnehage og busstopp, samt kort vei til butikker, idrettsanlegg, badeplasser og naturskjønne turmuligheter. Tomten på 902 kvm er parkmessig opparbeidet, og byr på lune, skjermede soner i en frodig og idyllisk hage – en liten oase rett utenfor stuen. Store plenarealer byr på rikelig med boltreplass, og til stor glede for familiens minste er det en koselig lekestue i hagen.

I flukt med hagen er det en herlig, steinbelagt markterrasse på ca. 43 kvm. Den vinklede uteplassen gir fine soner for møblering, og solen kan følges gjennom hele dagen. Det er god plass til grill, pizzaovn, solsenger og sittegrupper, og på husveggen er det montert stemningsfull utebelysning. På kjøligere sommerkvelder kan man trekke inn i vinterhagen som har gulvvarme og lun atmosfære.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen (nybygg bolighus) datert 03.11.1983.

Det foreligger ferdigattest for ettergodkjenning tilbygg/hagestue datert 19.06.2012.

Videre foreligger det ferdigattest for bruksendring av rom i underetasje datert 12.11.2025. Dagens planløsning samsvarer med tegningene sendt til kommunen i søknaden.

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.
Det foreligger byggetegninger av garasjen som er stemplet av kommunen 21.05.1980, samt approbasjon for nybygg dobbelgarasje datert 19.06.1980. Megler har ikke lyktes med å finne ferdigattest for garasjen i kommunens arkiver. Garasjen er plassert på tomtegrensen mot naboen i 11B. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Adkomstretten går over gbnr. 39/246 (Tilknyttet Nesveien 11A) og 39/1014 (eies av eierne av Nesveien 11A). Megler har ikke lyktes med å finne tinglyst veirett over eiendommen. Det vil kunne påløpe kostnader med vedlikehold og brøyting.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan GNR.39: Øvre Nes, del av Mellom-Nes datert 16.09.1980. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

Det ble i 2021 gitt tillatelse til oppføring av boligbygg over gaten i Nesveien 12. 09.03.2026 ble byggesaken avsluttet da rammetillatelsen var utgått og byggingen ikke var igangsatt innen 3 års fristen. Eiendommen i nr. 12, samt Nesveien 14 ble sommeren 2025 kjøpt opp av Asker kommune. Selger opplyser om at skolen har ønsket å utvide uteområdene og at denne tomten trolig benyttes til det. Eiendommen er regulert til bolig.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutt på eiendommen.

10.03.1980 - Dokumentnr: 5238: Erklæring/avtale vedr. privat felles vann- og spillvannsledning. Asker vann- og kloakkvesen kan når som helst avstenge felles hovedstoppekran når det finnes nødvendig. Forpliktelse til å i fellesskap vedlikeholde felles vann- og kloakkledninger. Gir samtykke til at ledningsnett kan ligge over eiendommen, samt at det gis tillatelse til adkomst for nødvendig reparasjon.

Servitutten vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

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 4. juni 2026

Megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 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/nordvikundersokelsen













Nesveien 11C

Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	415 elever, 25 klasser	2 min / 0.2 km
Steinerskolen i Asker skole (1...	184 elever, 12 klasser	9 min / 0.8 km
Billingstad skole (1-7 kl.)	281 elever, 14 klasser	6 min / 2.7 km
Holmen skole (8-10 kl.)	9 elever, 4 klasser	9 min / 0.7 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	338 elever, 20 klasser	11 min / 0.9 km
Holmen videregående skole	76 elever	9 min / 0.7 km
Nesbru videregående skole	715 elever, 37 klasser	12 min / 1 km

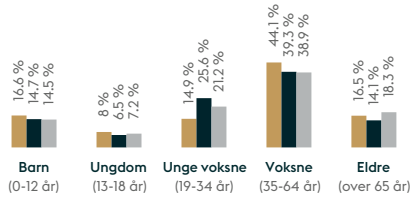
Offentlig transport

Nesbru	Linje 250, 250N, 260E, 270	6 min / 0.5 km
Billingstad stasjon	Linje L1	20 min / 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min / 18.7 km
Oslo Gardermoen		52 min

Barnehager

Vekstbarnehagen (1-5 år)	26 barn	4 min / 0.4 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 ...	117 barn	6 min / 0.5 km
Regnbuen Steinerbarnehage (1-5...	42 barn	9 min / 0.7 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

Mellom-Nes skole	2 min
Mellom-Nes ballplass	7 min
MOVA Nesbru	9 min
Nesbru Trim & Helse	11 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







Nesveien 11 C
1394 NESBRU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1982
Enebolig med hybel BRA:	287 m^2
Enebolig med hybel BRA-i:	287 m^2
Sum alle bygg BRA:	326 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	287 m^2
Rapportdato:	1.6.2026 (Gyldig til 1.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	23	7	1	0

Supertakst

GNR: 39 BNR: 1128

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Nesveien 11 C
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/42834

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Garasje.	Garasje med betydelige senkninger som har resultert til en noe skjev konstruksjon i bygget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.
Taktekking	Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Kjøkken: Hybel. - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Varmtvannsbereder	Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.
Våtrom: Baderom 1 etg. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Bad/vaskerom hybel. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler håndløper på begge sider i utvendig trapp. Manglende håndløper gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall med personskade til følge.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er montert snøfanger i taket over hovedinngangen og garasjen, inngangspartiet til kjelleren er under tak.
Det er ikke montert snøfanger i området rundt hele boligen hvor mennesker og dyr ferdes.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.5.2026	**1.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Halvor Onarheim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Sophia Onarheim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nesveien 11 C, 1394 Nesbru**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**39**	Bruksnr:	**1128**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1982**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har valmtaksform og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012-2026.	Eieren har utarbeidet følgende liste med tiltak i boligen: Kjeller: I 2018 ble det bygd tak over inngangspartiet. - Hybel: 2012 Nye vinduer x 2 stue, x1 kjøkken Nytt bad med	Ja

varmekabler VV bereder Kjøkken (Arbeid utført av: Listhaug, Elektrotjenester, Asker og Bærum Rør AS) 2014 Lagt vannbåren varme hybel (Arbeid utført av: Energy Save, Lier Rør AS) - Vaskerom: 2014 Luft til vann varmepumpe Bygget inn vannbåren varme Nytt gulv Benkeplate og skap (Arbeid utført av: Listhaug, Energy save, Ultimo elektro, Asker og Bærum rør AS). - Soverom U-etg.: 2012 nytt vindu 2014 Vannbåren varme (Arbeid utført av: Listhaug, Energy Save, Lier Rør AS) - Hall/WC U-etg.: August 2020 Vannbåren varme hall Vannbåren varme WC Vask/WC/Vaskeservant (Arbeid utført av: Listhaug, Energy Save, Lier Rør AS) - Vinterhage: 2014 Bygget ny vinterhage. Vannbåren varme. (Arbeid utført av: Listhaug, Energy Save, Lier Rør AS) 2026 Byttet tak over vinterhage. Nye foringer/rammer rundt takvinduene - Stue 1 etg.: 2014 Fjernet karnapp mot vinterhage Nye vinduer TV-stue(2 stk) 2021 Ny peis, Listhaug(Calle Andersen) Nytt gulv med varmefolie, (Arbeid utført av: Listhaug (Brødrene Kolstad) Gips tak - Kjøkken/inngangsparti/garderobe.: 2021 Utvidet kjøkken, opprettet garderobe Nytt sikringsskap Nytt kjøkken Lagde garderobeløsning Flisla inngangspartiet 2 nye vinduer og terrassedør Ny inngangsdør (Arbeid utført av: Listhaug/brødrene Kolstad). - Bad 1. etg.: 2018 Dusjhjørne Badekar Vask/vaskeservant WC 2025 Nytt servantskap. - Hovedsoverom: 2025 Nytt vindu 2026 Nytt gulv Gips vegger og tak. - Soverom 1 etg. (2 stk). 2025 Nye vinduer Nytt gulv Gips vegger/tak.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med hybel	287	287	0	0	43
Garasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	**326**	**287**	**39**	**0**	**43**

Bygning: Enebolig med hybel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**130**	**130** Romfordeling: Bolig: Entre/gang, matbod, hall, WC-rom, bad/vaskerom og disponibelt rom. Hybel: Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken stue og soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**157**	**157** Romfordeling: Entre, garderobe/bod, kjøkken, spisestue, stue, kontor/bibliotek, gang, baderom, 3 soverom og vinterhage.	**0**	**0**	**43**
Totalt m²	**287**	**287**	**0**	**0**	**43**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**39**	**0**	**39** Romfordeling: Frittstående dobbelgarasje med garasjeport i tre, fra byggeår. Grunnmuren er støpt (flere sprekker i gulvet) med betong og med lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Lagringsmuligheter i hems. Garasje med betydelige senkninger som har resultert i noe skjev konstruksjon og med generell behov for avretting samt renoveringsbehov.	**0**	**0**
Totalt m²	**39**	**0**	**39**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en syd-vestvendt terrasse på totalt ca. 43 m2 med tilgang fra vinterhage, og en frittstående dobbelt garasje på ca. 39 m2 med lagringsmuligheter i hems. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Kaldloft med tilgang fra gang med skyvestige, brukes til lagring. Tomteareal på ca. 902 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktmåling i overflater til yttervegg under terreng (hall) viser ikke forhøyde fuktverdier.



Fuktmåling i overflater til betong yttervegg under terreng (stue hybel) viser ikke forhøyde fuktverdier.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ifølge tidligere salgsoppgave ble dreneringen gjennomført i 2005. Drenering ble en forsikringssak som ble avsluttet i 2013 ved at årsaker til vann samling i kjeller ble løst. Eieren opplyser at det ikke har vært noe problem siden dette ble gjennomført i 2013.

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

Ifølge tidligere salgsoppgave ble dreneringen rundt hele huset etablert i 2005.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

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

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en syd-vestvendt markterrasse med tilgang fra vinterhage. Terrassen er steinbelagt og er på totalt ca. m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Steinene ble lagt på nytt i 2014.	
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**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør i teak med glassrute. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren informerer om følgende: Inngangsdøren, terrassedør og 2 vinduer på kjøkkenet er fra 2021. Vinduer kjeller + ytterdør ble byttet i 2014. 5 stykker nye takvinduer, terrassedør og alle andre vinduer i vinterhage fra 2014. Stuen nye vinduer 2014. Alle soverom i 1 etg med vinduer fra 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble ifølge eier malt i 2020.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedene ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Det gjøres likevel oppmerksomt på at pipa er en eldre teglsteinspipe og erfaringsmessig vet vi at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Loft med adkomst via luke med skyvestige. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Taket til vinterhage ble renovert samtidig som jeg var på befaring, arbeiderne kunne fortelle at det var en god del undertak som var råten og måtte byttes. Jeg inspiserte denne delen av taket selv, mens den var under oppbygging, og arbeidene ble gjennomført fagmessig korrekt. Mulig burde taket ha noe mer fall, iom den består bl.a. av 5 takvinduer noe som kan bli sårbart når det gjelder fukt/vanninntrenging over tid.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket over vinterhage ble utbedret i 2026.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør undersøke undertak via kaldloft og med stige eller på taket på utsiden med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle lekkasjer fra tak. En slik kontroll med avvik, kan resultere til at f. eks. enkelte takplater må byttes ut eller at taktekking skal vurderes i sin helhet.

6.10 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-0**

Kjøkkeninnredning fra 2021. Innredningen består av høyskap og underskap, samt kjøkkenøy. Benkeplaten er i kompositt, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, to kjøleskap og frys. Det er installert Quooker varmtvannsystem samt komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Intet avvik registrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-0**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med balansert ventilasjon, tilfredsstiller standardens krav til luftutskiftning.

6.11 Kjøkken: Hybel.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Malt panel mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Kullfilter fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk som fører luften ut av rommet.

6.12 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 branneller 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?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det mangler håndløper på begge sider i utvendig trapp. Manglende håndløper gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall med personskade til følge.

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
Er det krav til snøfanger?	Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er montert snøfanger i taket over hovedinngangen og garasjen, inngangspartiet til kjelleren er under tak.
Det er ikke montert snøfanger i området rundt hele boligen hvor mennesker og dyr ferdes. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.



Avløpsrør i underskap vask på hybelkjøkken.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.14 Vannledninger



Rørfordelerskap med lokal stoppekran plassert i baderom.



Rørfordelerskap for varmt og kaldt vann plassert i skap, sammen med varmtvannsbereder, på hybelens bad/vaskerom.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det meste av innvendige vannrør ble skiftet til rørirør system i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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-1**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt. Noen få gjenstående vannrør i kobber er trolig fra byggeår, og disse har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer (TG2). Disse kobber vannledningene (observert bl.a. ved hovedstoppekran og i WC-rom) bør skiftes i forbindelse med f. eks. en fremtidig oppgradering av våtrom.

6.15 Elektrisk

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?	Ja
Eieren informerer om at det er blitt gjennomført arbeid i forbindelse med renovering av boligen og montering av nytt kjøkken i 2021.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke mulig å fremskaffe dokumentasjon fra tidligere år.	
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?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.16 Vannbåren varme



Rørfordelerskap til vannbåren varme plassert i vegg på bad/vaskerom.

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannbåren varme i kjelleretasje og i vinterhagen ble montert i 2012 (eieren informerer om at det er ikke vannbåren varme i matbod).	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Lufttilførselen vann varmepumpe brukes til vannbåren varme av gulv i kjelleren.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Siste service var trolig i 2021 i forbindelse med at innvendig del av varmepumpe ble fjernet og den ble brukt til vannbåren gulvvarme i kjelleren.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
287 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Felles bereder er plassert i skap i bad/vaskerom til hybelen. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.19 Ventilasjon: 1 etg.

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i 1 etg, ble ettermontert i 2021. Aggregatet er plassert i kaldloft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget ble montert i 2022.

Når var siste service på anlegget?

2022

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.20 Ventilasjon: Kjeller.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. WC-rom med avsug til balansert ventilasjonssystemet til 1. etg.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene. Omluftsfilter på kjøkkenet og elektrisk vifte på hybelens baderom. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.21 Våtrom: Baderom 1 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet ble ifølge eier totalrenovert i 2018.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei



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

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel.
Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med dobbel nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass og frittstående badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i gulv.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og delvis flislagte, malte og malt panel i vegger. Malt panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble totalrenovert i 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.



Baderomssluk plassert under dusjkabinet.

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

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er flatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert benkeplate i laminat, underskap, bereder til vannbåren varme, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	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 (betong). 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

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom hybel.



Baderomssluk plassert i dusjsone, under dusjkabinett.



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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger. Malt panel i himling. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble totalrenovert i 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin. Varmtvannsbereder, stoppekran og vannmåler plassert i eget skap. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra gangen ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Garasje.

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje med garasjeport i tre, fra byggeår. Grunnmuren er støpt (flere sprekker i gulvet) med betong og med lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Lagringsmuligheter i hems. Garasje med betydelige senkninger som har resultert til en noe skjev konstruksjon i bygget. Garasjen fremstår som brukbart idag, men det anbefales å avrette samt eventuelt renovere byggekroppen og garasjeport.

Oppsummering	**TG-3**
Garasje med betydelige senkninger som har resultert til en noe skjev konstruksjon i bygget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Garasjen fremstår som brukbart idag, men det anbefales å avrette samt eventuelt renovere byggekroppen og garasjeport. Estimert intervall på utbedringskostnader er basert på avretting av gulv og garasjen samt renovering.

Utbedringskostnader	**100 000 - 200 000**

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig med hybel

Kjeller



1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sophia Onarheim	9578-5999-4-2109028	2026-05-29 14:31:17
Halvor Onarheim	9578-5999-4-1007232	2026-05-28 23:03:53

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
28. mai 2026

Oppdragsnummer
33-0126/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nesveien 11C, 1394 NESBRU

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Sophia Onarheim, Halvor Onarheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. oktober 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00030970895
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: : Bad hovedetasje 2018 Nytt Bad Sveisemembran,Dusjhjørne,Badekar,Vask /servantskap Varmekabler,Fliser,WC Enigma Team AS Fram Elektro 2025 Nytt servantskap Nye spoter i tak og lamper over speilskap Brødrene Kolstad A WC Underetasje 2020 Nytt servantskap, WC og speil Bad hybel 2013 Bygget bad i hybel med WC, vaskeservant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, fliser og varmekabel Smøremembran Listhaug Bygg Elektrotjenester Asker og Bærum Rør Vaskerom Opprettet vaskerom (2014) i kjeller. Smøre membran og flislagt ,vannbåren varme. Dusjkabinett, utslagsvask opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt luft-vann varmepumpe

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Listhaug bygg 2013 og 2014 i kjeller. Enigma team as 2018 baderom hoved etg

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Listhaug bygg og Elektrotjenester Enigma team

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Revet og byttet peis - Kalle Andersen via Listhaug bygg 2021 Ny vinterhage - Listhaug bygg 2014 Reparasjon av tak vinterhage og ny ventilasjons pipe Studio design as 2026 Satt in balansert ventilasjon ved Bærum blikk og ventilasjon juni 2022. Ny fasade og vinduer kjøkken Listhaug bygg 2021.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høytrykksvakta reparerte drenering 2013

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 Nye spotlight og speillys bad hovedetasje Ny stikkkontakt og lysbryter loft Brødrene Kolstad AS 2021 Nytt sikringsskap og kurser Nytt kjøkken, garderoberom, inngangsparti, utelys Varmekabel stue, kjøkken, hall, garderobe Brødrene Kolstad AS 2023 Elbillader garasje Easee Welhaven Elektro 2022 Elbillader Brødrene Kolstad AS 2018 Bad hovedetasje Varmekabel, spotlight tak, speillys Fram Elektro AS 2014 Vaskerom kjeller Nye kurser til vask/tørk, lys, stikk Kurser til luft-vann varmepumpe Welhaven Rør og elektro 2013 El bad og kjøkken hybel VV-bereder Elektrotjenester

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To ladestasjoner Welhaven rør og elektro byttet el bil lader 2023 Brødrene Kolstad 2022

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enigma team - bad hovedetasje 2018 bad og kjøkken hybel 2013 og vaskerom nede 2014 samt kjøkkenet oppe 2021. Listhaug bygg

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier bygget hagestua 1996. Godkjent i 2012. Revet og bygget opp pånytt 2014. Det er søkt om og fått godkjent bruksendring av rom som allerede var tatt i bruk da vi overtok. Også godkjent hybelleilighet bygget i 2013

---

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?

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste om at vann kunne fryse idet som i dag er vaskerom dersom det var kaldt og varme ikke var tilstrekkelig påsatt. Rommet er i dag vaskerom med vannbåren varme. Kasser som er bygget rundt vannrør er perforert for å sikre at vann ikke fryser.

---

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: Det ble oppdaget feil ved dreneringen etter at vi overtok i 2012. Ble reparert i 2012. Ingen problemer siden. Feilen var ved påkoplingspunkt til rør som fører vann bort fra eiendommen. Dette ble byttet.

---

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

Ja

Beskriv: Såle på garasje er sprukket og skjevhet i garasje. Var også slik da vi overtok i 2012. Dryppet vann inn gjennom takvinduer i vinterhage ved kraftig regnvær. Byttet tak over vinterhage og rammer/beslag rundt takvinduer i 2026. Stengt det ene (av 5) takvinduet slik at dette ikke kan åpnes. Elektrisk solskjerming takvinduer i vinterhage fungerer ikke. Ikke brukt de, derfor ikke sjekket hvorfor.

---

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?

Ja

Beskriv: Har hatt to tilfeller av tilbakeslag. Høytrykksspylt. Anbefalt å gjøre dette forebyggende.

---

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?

Ja

Beskriv: Har hatt en raparasjon ac utedelen på varmepunpe. Byttet en ventil. Også byttet varmekolbe på bereder

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Søkte om dette og fikk godkjent i 2025

---

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? Boligareal i tilstandsrapport

---

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: 33-0126/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Halvor Onarheim	**2026-05-28**	**Sophia Onarheim**	**2026-05-29**

Identifikasjon

Halvor Onarheim

Identifikasjon

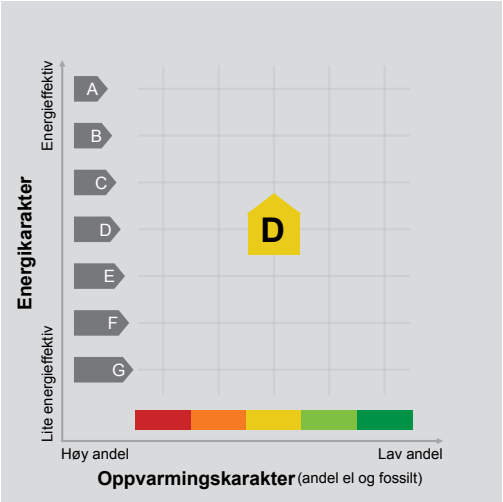
Sophia Onarheim

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nesveien 11C
Postnummer	1394
Sted	NESBRU
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	1128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149876995
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192060
Dato	21.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Neavelen 11C, 1360 Nesbru			39 1162	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	bolighus	15/2-80	5/3-80	251/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Arild Kopperud,		Neavelen 11C, 1360 Nesbru		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Sandnes Trelastforr. og Høvleri, postboks 58, 1322 Høvik				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Entr. Jostein Johnsen,		postboks 58, 1322 Høvik		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Asker byggingsvesen, den 3/11-83		
Harald Aas		Jan Fjeldstad (bygn.sjef)
Underskrift		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Asker kommune

DNB Eiendom v/Fredrik Nordstrøm
Holmengata 6

1394 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	IKRASOVE S12/106721	GBNR 39/1128 L225140/12	19.6.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/106721.

39/1128 Ferdigattest - ettergodkjennig tilbygg / hagestue
Nesveien 11 C Tiltakshaver: Jan Lyder Løberg og Sonja Løberg

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.6.12.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Indira Krasovec
Byggesaksbehandler

Kopi: Jan Lyder Løberg og Sonja Løberg, Nesveien 11 c, 1394 Nesbru

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

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

ONARHEIM HALVOR
Dvergsnesstien 26
4639 KRISTIANSAND S

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
ONARHEIM HALVOR	2025/3621-8	39/1128/0/0	15.12.2025

Delegasjonssak 2735/25

39/1128 Nesveien 11C - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.11.2025.

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

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

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

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2025/3621. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

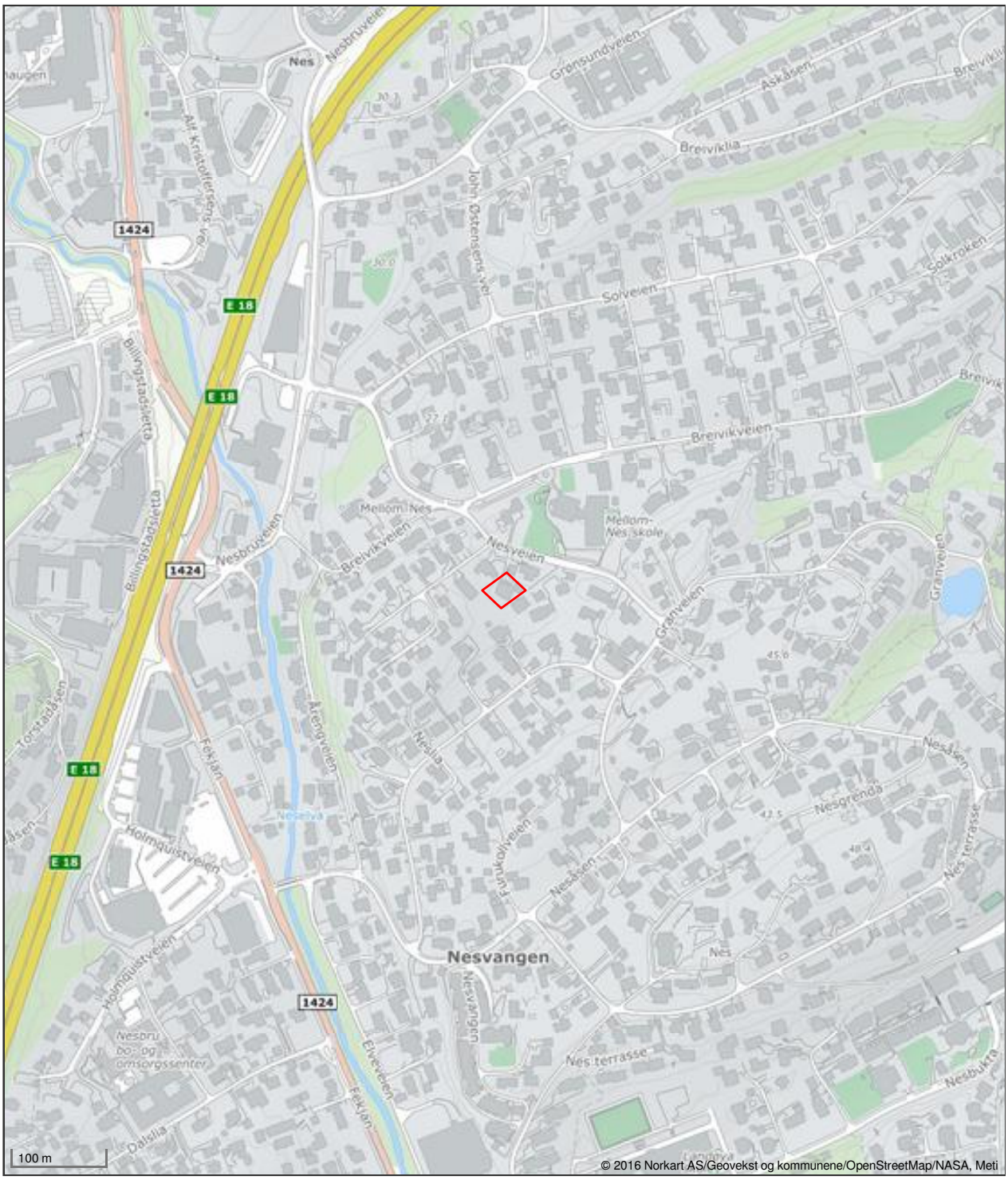
Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Wahid Cherif
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Utskriftsdato: 28.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/1128//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 39/1128
Adresse: Nesveien 11C
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

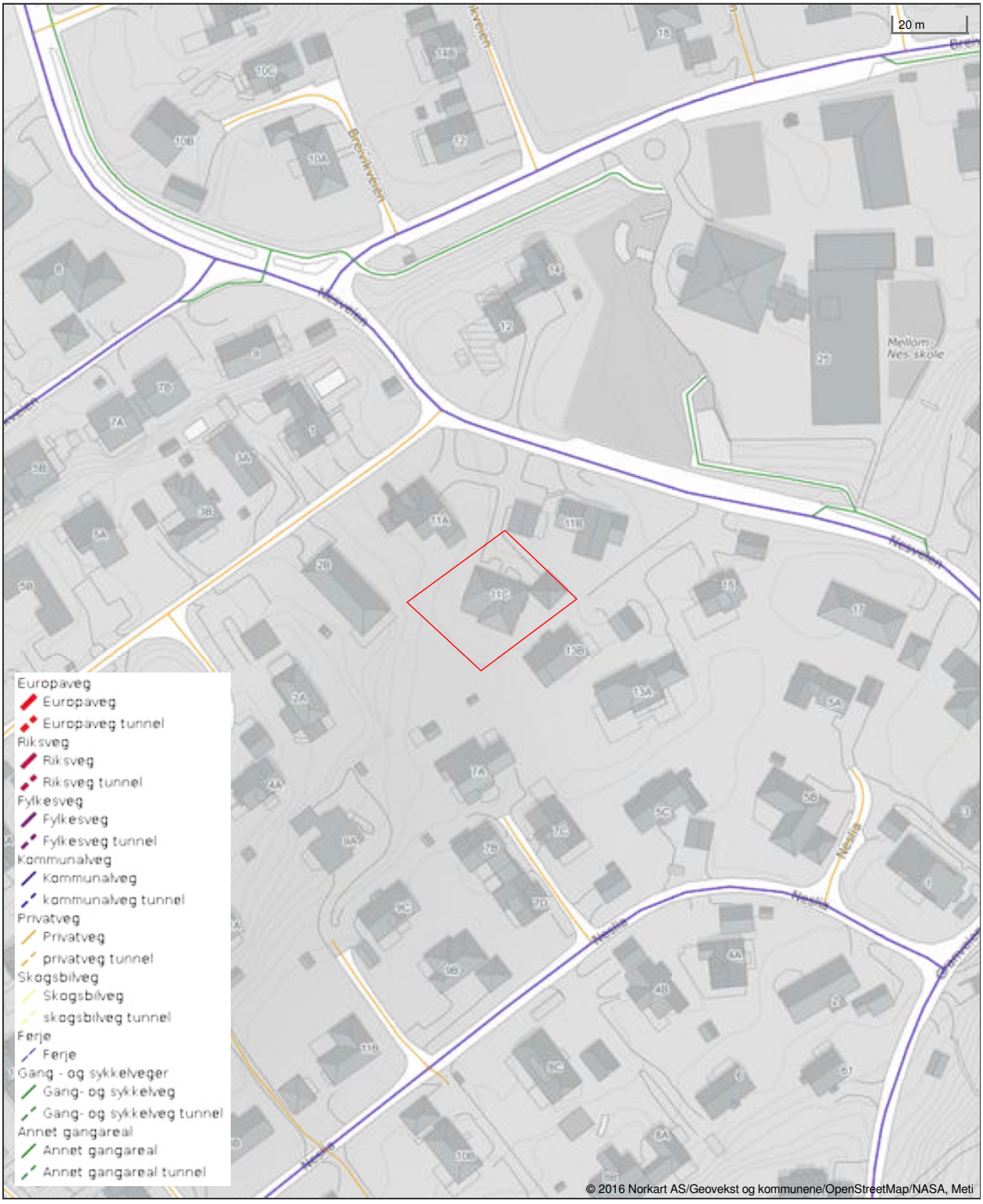
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/1128//



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

Asker kommune

Ledningskart

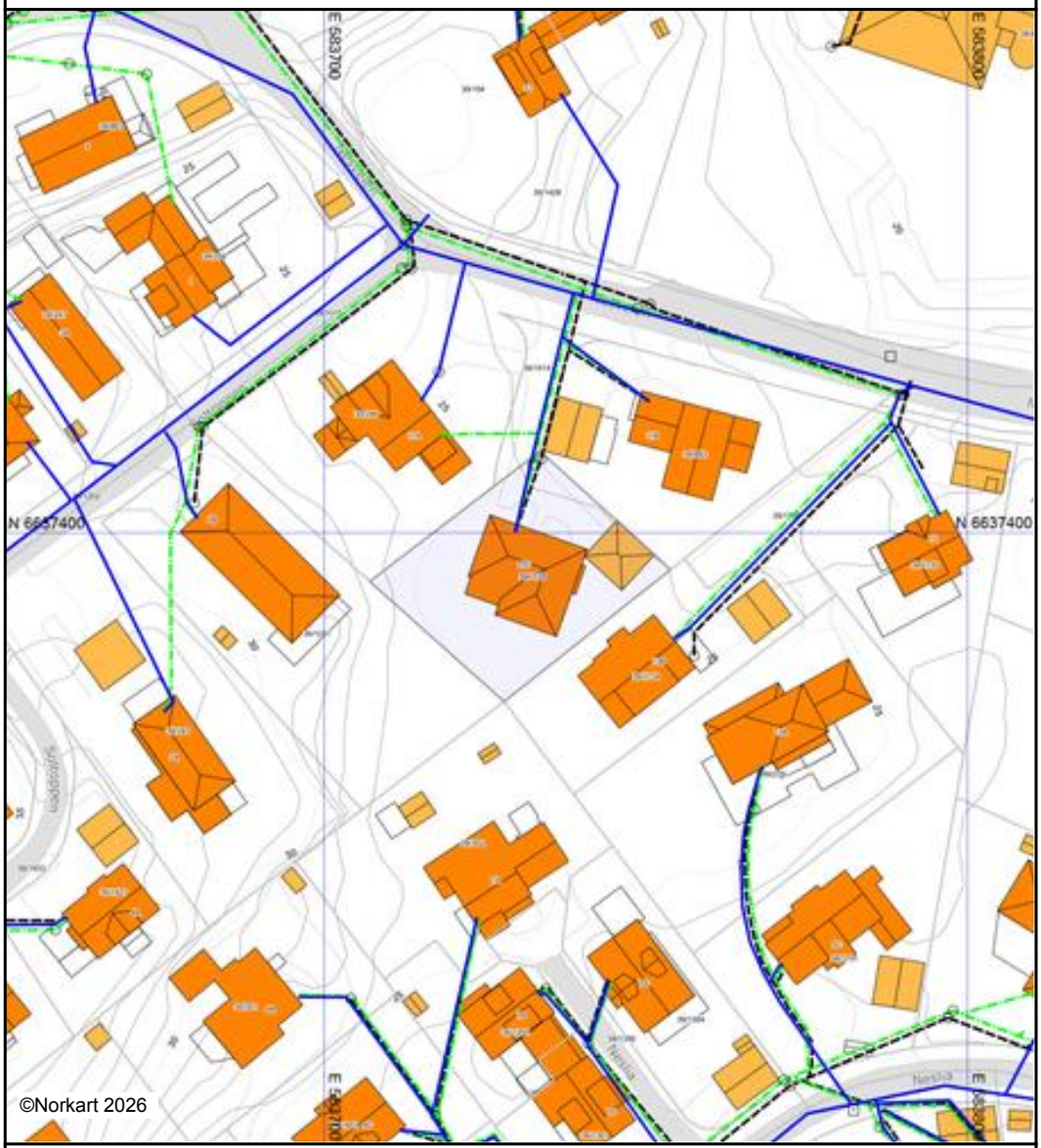
Eiendom: 39/1128
Adresse: Nesveien 11C
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/1128
Adresse: Nesveien 11C
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000

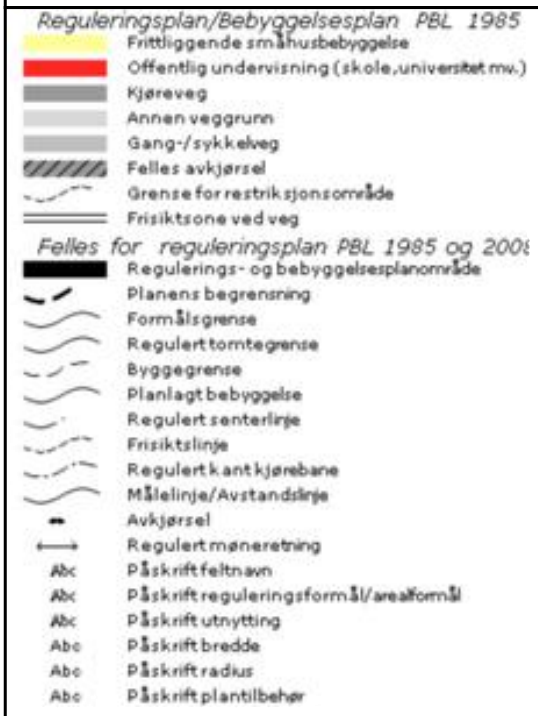
N

UTM-32



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

Tegnforklaring

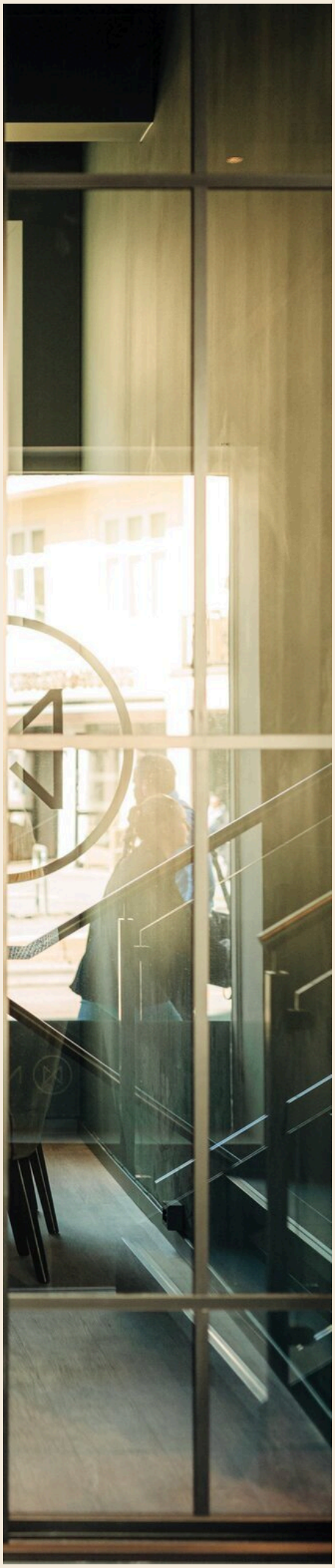


Velkommen til

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.

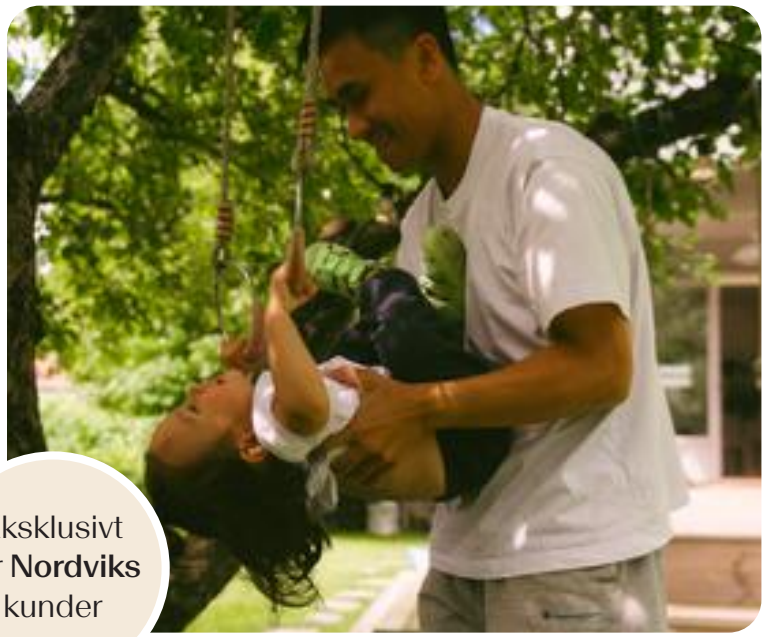


Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 33-0126/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nesveien 11C 1394 NESBRU
Matrikkel: Gnr 39, bnr 1128 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nadia Strand

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060