NORDVIK

Nesåsen 7

4 soverom | 235 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nesåsen 7

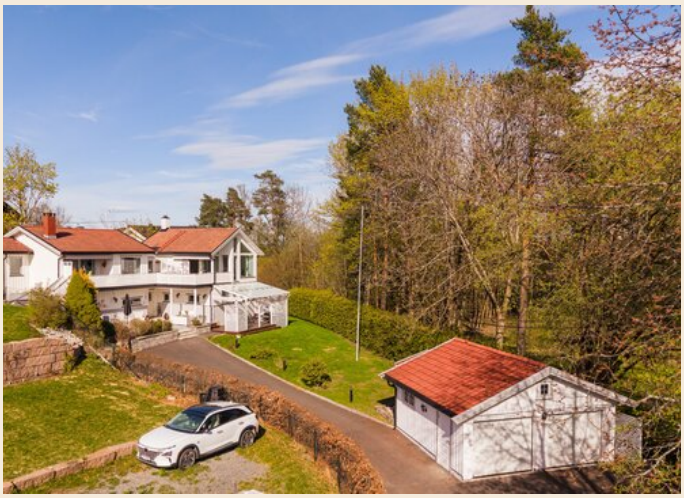
Innhold

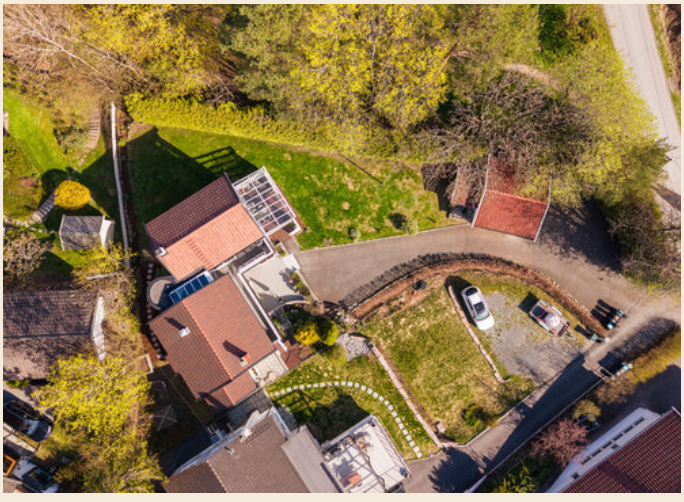
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
44	Om boligen
55	Kontaktinfo
60	Nabolagsprofil
62	Tilstandsrapport
86	Vedlegg
94	Andre vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.06.2026









Nøkkelinformasjon

Tilbygget enebolig på Øvre Nes - to stuer, fire soverom, sydvendt balkong, båtplass og dobbelgarasje med elbillader

Prisantydning	**11 990 000,-**
Omkostninger	**300 840,-**
Totalpris	**12 290 840,-**
BRA-i	**235 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1973/2003**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Nesåsen 7, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

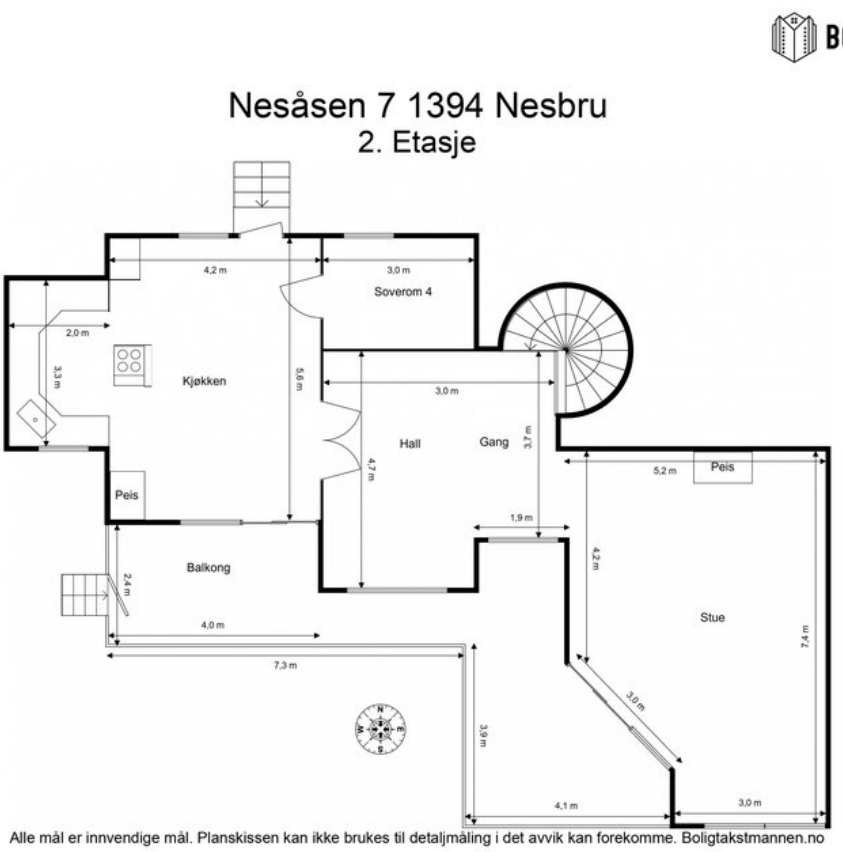
Her får du en innholdsrik enebolig med gode kvaliteter og flotte utearealer i et attraktivt og etablert område på Øvre Nes på Nesbru. Boligen ligger skjermet og tilbaketrukket til med solrik beliggenhet. Med kort vei til skoler, barnehager, transport og fritidstilbud er dette et perfekt hjem i et rolig og familievennlig nabolag nær natur og sjø.

Høydepunkter:

- Enebolig fra 1973 - tilbygg 2003
- Tinglyst rett til båtplass i vellets båtforening
- 2 stuer - én i hver etasje
- 4 soverom
- 2 baderom og vaskerom
- Dobbelgarasje m/lader
- Plassbygd peis på kjøkken og stue, samt biopeis i stue i 1. etg.
- Ca. 78 kvm terrasse- og balkongareal
- Varmepumpe (2024)
- Eiendommen grenser til friområde

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm

























































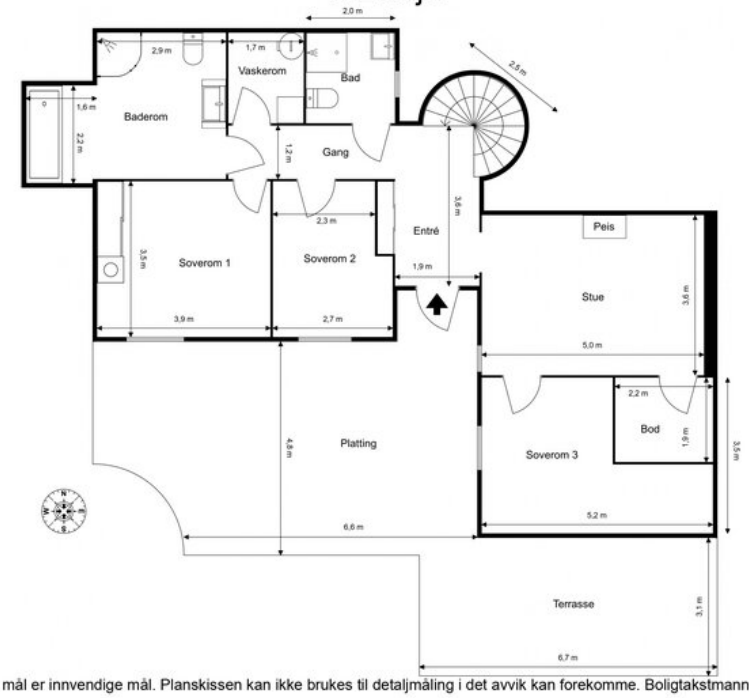


Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 105 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Nesåsen 7 1394 Nesbru
1. Etasje



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





























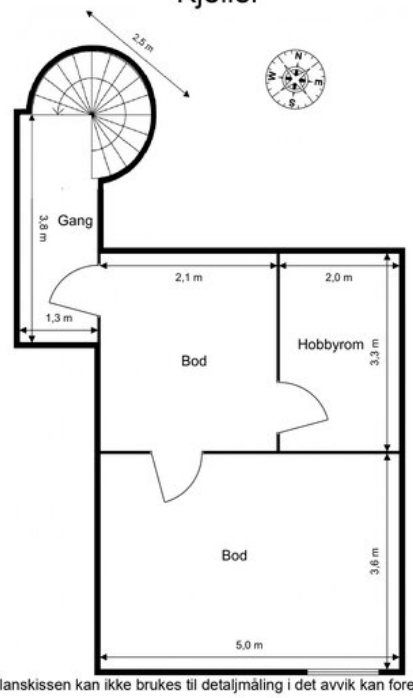


Planløsning

Kjeller
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Nesåsen 7 1394 Nesbru
Kjeller



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










STANLEY
FatMax































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0096/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nesåsen 7, 1394 NESBRU
Gnr 39, bnr 411 (ideell andel 1/1) / Gnr 39, bnr 1155 (ideell andel 1/2) i Asker kommune

Selgere
Anne Sandvin
Ottar Sandvin

Kjøpesum og omkostninger
11 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
299 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
300 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
320 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 290 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 310 540,- (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
1973 - tillbygg fra 2003

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 235 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 275 kvm
TBA: 78 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Gang, bod/hall, disponibelt rom/bod og hobbyrom.
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entre, gang, 2 baderom, vaskerom, stue, bod og 3 soverom.
BRA-e: 7 kvm. Utebod ved garasjen.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 21 kvm. Overbygd terrasse.
TBA: 32 kvm. Platting med flislagt gulv ved inngangspartiet.

2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Gang, hall, kjøkken med spiseplass, soverom og stue.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 25 kvm. Syd-vendt balkong med tilgang fra både stue og kjøkken.

Garasje
BRA-e: 33 kvm. Frittstående dobbelgarasje.
Total BRA: 33 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 18.06.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré og gang
Velkommen inn! Innbydende entré med flislagt gulv med gulvvarme, malt panel på vegger og himling med downlights og skyvedørsgarderobe med speildører. Gangen i 1. etasje har tilsvarende flislagt gulv med gulvvarme, malt panel og downlights, med trapp til øvrige etasjer. Gangen i 2. etasje har flislagt gulv med gulvvarme og vegger med kombinasjon av fliser, malt panel og tapet. Glasstak gir godt med naturlig lys. Hallen har tregulv og malt panel på vegger og himling.

Stuer
Boligen har to stuer - én i hver etasje. Stuen i 2. etasje er romslig og lys, med laminat, malt panel og downlights i himling. Skråtaket gir en god romfølelse med takhøyde ved møne på ca. 3,09 m, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Peisen gir varme og koselig atmosfære, og varmepumpen sørger for effektiv oppvarming. Stuen har en naturlig inndeling med både stue- og spisestuedel, og direkte utgang til den sydvendte balkongen på ca. 25 kvm.

Stuen i 1. etasje har tregulv, malt panel på vegger og malte overflater i himling, med en moderne biopeis med skiferkledd pipe som gir et dekorativt blikkfang og koselig stemning.

Kjøkken med spiseplass
Romslig og lyst kjøkken med spiseplass i 2. etasje med Berry Alloc laminatgulv og malt panel på vegger og himling. Rommet har utgang til både balkong og terreng, samt takluke til kaldloft som benyttes til lagring.

Kjøkkenet er innredet i en klassisk stil med kremhvite profilerte fronter, glassdører på overskap og benkeplate i laminat. Kjøkkeninnredningen fra 2005 har rikelig med over- og underskap, belysning under overskap og fliser mellom benkeplate og overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri. Integrerte hvitevarer inkluderer koketopp med kjøkkenhette over kjøkkenøyen, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys.

Kjøkkenøyen gir ekstra arbeidsplass, og den plassbygde peisen i hvitmalt tegl gir rommet en varm og innbydende atmosfære - perfekt for hverdagsliv og samvær.

Soverom
Boligen har fire soverom fordelt over to etasjer. I 1. etasje ligger tre soverom. Soverom 1 har parkett med gulvvarme, malt panel på vegger og himling samt skyvedørsgarderobe med speildører. Soverom 2 har laminat på gulv og malt panel på vegger og himling. Soverom 3 har laminat på gulv, malt panel, garderobeskap og panelovn.

I 2. etasje ligger soverom 4 med laminat og malte overflater på vegger og himling.

Bad og vaskerom
Boligen har to flislagte baderom samt vaskerom. Hovedbaderommet er romslig og godt utstyrt med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og belysning, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjkabinett og innmurt badekar. Gulvvarme og nedsenket himling med downlights gir en god atmosfære.

Det andre baderommet har også flislagte gulv og vegger, servantskap med nedfelt servant, speil med belysning, gulvmontert klosett og dusjnisje med vegg i glassbyggerstein og innfelt dusjdør i herdet glass. Gulvvarme.

Vaskerommet har flislagte gulv og vegger med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder (198 liter), stoppekran og vannmåler. Gulvvarme.

Boder og lagring
Boligen har en innvendig bod med parkett og malte overflater, hvor sikringsskapet er plassert. I tillegg følger en redskapsbod bak garasjen med utvendig strømuttak på siden til robotklipper. Kaldloftet over den opprinnelige delen av boligen benyttes også til lagring.

Parkering
Frittstående dobbelgarasje med motoriserte porter og fjernkontroll. Det er i tillegg biloppstillingsplasser foran garasjen og i oppkjøringen mot inngangen, egnet for gjester. Garasjen er utstyrt med ladeboks for elbil, med kostnad over egen strømregning.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Nye garasjeporter ble montert.

2024:
- Det ble installert el-billader i garasje.
- Det ble installert varmepumpe i stuen.

2017:
- Det ble lagt ny taktekking i den opprinnelige delen av boligen.

2005:
- Garasje ble bygd.

2003:
- Boligen ble utvidet med tilbygg med 2 etasjer over kjeller.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og

ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida la alle rør og koblinger (2005), dusj, badekar og toalett, Litexplater og membran. Flisene er egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei.
Eventuell kommentar: Bad står på betongplate (grunn), ikke rom under.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse, mest egeninnsats, men uklart hvem som har gjort hva før vår tid. Tak på det eldste bygget byttet rundt 2017, etter at vi oppdaget fuktspor rundt luftekanal og pipe.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i forbindelse med tilbygg, vi husker ikke navn på gravefirmaet (mulig AB Traktor?) Også noe egeninnsats med grunnmursplatene. På gammelt bygg er ikke drening gjort noe med fra vår side.

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: Elektrisk arbeid i forbindelse med tilbygg utført av Sønnico. I senere tid installering av varmepumpe og elbillader utført av Bærum Eltek.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Tilsynskontroll av elektrisk anlegg utført av Elvia september 2025. Ikke funnet avvik.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Eltek, oktober 2024.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg i 2002/2003. Elektriker Sønnico, rørlegger Bravida og snekkerfirma Finn Eriksen. Egeninnsats i innredning.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I følge Asker Kommune var det ingen negative målinger da vi sjekket i forbindelse med graving til tilbygget.

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: Oppdaget en tendens til fukt i soverom i gammelt bygg, ca. 10 år tilbake. Dette ble utbedret ved egeninnsats.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: I overgangen mellom mur og taket som binder nytt og gammelt bygg sammen, oppdaget vi en liten lekkasje. Den er lokalisert og tettet. Et tre falt over garasjetaket og knuste et par takstein som førte til spor av fukt i taket innvendig i garasjen. Disse er byttet og taket er tett. Liten sprekk i skråvindu mot terrasse i stuen, lite synlig. Sprekk i lite vindu i vaskerommet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Det er en liten skjevhet i gulvet i det ene soverommet, noe som skyldes litt unøyaktighet da vi ved egeninnsats la nytt
gulvbelegg.

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. Ja.
Beskriv: For en tid tilbake hørte vi lyd av mus under terrassen over soverommet. Etter kontakt med forsikringsselskapet har vi lagt inn børster under panelet rundt hele den gamle delen av huset. Dette virker å ha løst problemet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Nei.
Eventuell kommentar: Badekaret fungerer som vanlig badekar uten boblefunksjonen, den er demontert da det ikke lenger er mulig å få service på det. Linen til flaggstangen har falt ned, feil med øyekroken på toppen. Kan repareres ved å ta ned stangen, som ikke er nedfellbar. Etter avtale om salg og fotografering har vi fått lekkasje i en slange i steamdusjen. Dusjen må byttes, da det ikke er reparerbart.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong og leca.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel og malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med takstein, glasstak over gang i 2. etasje. Etasjeskille er et trebjelkelag. Murt og pusset trappehus i leca siloblokk. Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 10
TG-2: 12
TG-3: 1
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG3:
- Hovedbaderom, overflater: Gulvet faller feil vei – bort fra sluket og mot terskelen.
Kostnadsestimat overflater: kr. 100 000 - 200 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Drenering i den opprinnelige delen har passert 30 år.
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator ved hulltaking indikeres fukt.
- Vinduer og dører: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
- Yttervegg og fasade: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.
- Taktekking: Taktekking har passert 18 år.
- Vannledninger: Deler av vannrør er fra byggeår.
- Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.
- Ventilasjon: Boligen mangler ventilering i flere rom, utover muligheten for åpning av vindu.
- Hovedbaderom, membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/membran er restlevetiden på rommet
usikker.
- Baderom, overflater: Det registreres misfarging i fuger i dusjsone.
- Baderom, membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/membran er restlevetiden på rommet usikker.
- Baderom, ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Innbygget kjøleskap, koketopp og stekeovn, oppvaskmaskin og kjøkkeventilator.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel, mikrobølgeovn, fryser og ekstra kjøleskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Det er utarbeidet to energiattester. en for originaldelen fra 1973, og en for tilbygget i 2003. Energiattesten for delen fra 2003 får energikarakter: Lysgrønn C.

Begge energiattestene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme: kjeller gang, entre, gang (1. etg.), hovedbaderom, baderom, soverom 1 og gang (2. etg.)
- Panelovn i soverom 3
- Biopeis i stue (1. etg.)
- Plassbygd peis på kjøkken og i stue (2. etg.)
- Varmepumpe i stue (2. etg.)

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. 21 200 kWh, inkludert lading av elbil. 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 16 020,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter 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.

Velavgift
Kr 550,- pr. år
Velforeningen og båtplass
Eiendommen er tilknyttet Øvre Nes vel, som dekker området fra Fekjan i vest til Nesbukta i øst, og fra Landøya ungdomsskole og Holmen Yachtverft i sør til Mellom-Nes skole og Nesveien i nord. Vellet har en privat strand og båthavn med ca. 150 båtplasser, kun en kort spasertur unna. Denne båthavnen er et populært samlingssted som bidrar til det sosiale miljøet i området. Medlemskap i vellet gir fortrinnsrett til rimelig båtplass i båtforeningen. Den private badestranden er et yndet sted for både barn og voksne, og båthavnen har sitteplasser hvor man kan nyte solen og slå av en prat med naboene.

Eiendommen har gjennom vellet en tinglyst rett til båtplass, og vil tildeles en plass for neste sesong forutsatt at man melder behov i god tid.

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

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

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

- Bygningsforsikring, Tryg (polisenr. 7882340): 8 551 kr/år
- Kabel-tv/internett, Telenor: ca. 2 000 kr/mnd
- Kontingent Øvre Nes Vel: 550 kr/år
- Årlig kostnad ved: ca. 3 000 kr

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 475 023,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 900 090,- pr. 2024
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
Tryg
Polisenr: 7882340

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 153 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pen og velstelt tomt, beliggende i et rolig og etablert villaområde på Øvre Nes. Tomten er godt utnyttet med plen, beplantning og flere attraktive uteplasser rundt boligen. Den er relativt flat og godt egnet for familieliv med gode leke- og oppholdsarealer.

Boligen har til sammen ca. 78 kvm terrasse- og balkongareal med sol fra ca. 09.30 til ca. 20.15 om sommeren. Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 25 kvm, delvis overbygd og utstyrt med markise, med vedlikeholdsfrie terrassebord og gode solforhold store deler av dagen. I 1. etasje er det en overbygd terrasse på ca. 21 kvm som gir ly for vær og vind og fungerer godt som et ekstra uterom. Ved inngangspartiet er det en flislagt platting på ca. 32 kvm som gir et innbydende velkomstområde.

Innkjørselen er asfaltert og fører frem til dobbelgarasjen, med ekstra oppstillingsplasser for gjester. På baksiden av garasjen er det en utebod på ca. 6,7 kvm, og kaldloftet over den opprinnelige delen av boligen benyttes til lagring.

Til eiendommen følger andelsrett til båtplass i Øvre Nes båtforenings bryggeanlegg, med kun få minutters gange ned til sjøen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nesåsen 7 ligger skjermet og tilbaketrukket til i et attraktivt og rolig område på Øvre Nes i Nesbru. Eiendommen har solrik beliggenhet med sol fra tidlig morgen til kveld, og til eiendommen følger båtplass med rett til bruk av fellesarealet ved båthavnen. Nærmeste turområde er Evaskogen, og området er ideelt for en aktiv familie med nærhet til både natur og fritidsaktiviteter.

Mellom-Nes barneskole ligger kun 6 minutters gange unna, og Landøya ungdomsskole er 8 minutter til fots. I tillegg ligger Steinerskolen og Nesbru videregående skole i kort avstand. Av barnehager i nærområdet finnes blant annet Regnbuen Steinerbarnehage i Nesvangen, Vekstbarnehagen i Årengveien og Mellom-Nes Fus Barnehage i Nesbruveien.

Holmen idrettspark tilbyr et bredt aktivitetstilbud med tennis, ishall, fotballbaner, klatresenter og svømmehall, og ligger ca. 5 minutter unna med bil. Landøya ungdomsskole idrettshall og Feelgood Nesbru er begge ca. 9 minutters gange unna.

Kollektivtilbudet er godt med bussholdeplass kun 6 minutters gange fra boligen, med ekspressavganger til Oslo, Fornebu og Ullevål, samt forbindelser til Sandvika som er knutepunkt for tog og buss. Sandvika og Asker sentrum nås begge på kort kjøretur.

SELGER FORTELLER
Selger fremhever særlig lyset og utsynet fra stue og kjøkken som noe av det de vil savne mest. Boligen har flere uteplasser med ulike kvaliteter gjennom dagen, blant annet terrasse ved kjøkkenet, terrasse ved stuen og en terrasse i hagenivå som egner seg godt til grillkvelder.

Boligen har et romslig kjøkken med spiseplass, peis og tilknyttet grovkjøkken, som eventuelt kan benyttes som ekstra soverom. Videre trekkes stort bad, kjellerrom med plass til trening og hobby, snekkerbod, samt trapperom med vindeltrapp og nisjer frem som positive kvaliteter.

Uteområdet beskrives som en stor hage med gressplen, busker, blomster, urter og grønnsaker. Eiendommen har dobbel garasje, bod for redskaper og sportsutstyr, samt godt med biloppstillingsplasser for gjester. Selger trekker også frem tilgang til sjø og strand som en viktig kvalitet.

Nabolaget beskrives som stabilt og trygt, med hyggelige, voksne naboer og lite gjennomtrekk. Området er et veletablert villaområde med velforening, Øvre Nes Vel. Eiendommen har kun naboer bak og på én side, og grenser ellers mot friområde langs siden.

Nærområdet byr på gangavstand til bussforbindelser mot Oslo, Sandvika og Asker, samt kort vei til barne-, ungdoms- og videregående skole. Det er flere barnehager i området. Fra eiendommen er det også kort gangavstand til lukket område med brygger og badestrand, og det følger tinglyst rett til båtplass i Øvre Nes Båtforening.

Eva-skogen friområde grenser til eiendommen og byr på naturpreg med blant annet rådyr, ekorn og rikt fugleliv. I nærområdet finnes også Holmen Senter, idrettsbaner, tennis, klatring, Holmen svømmehall og treningssenter. Selger trekker frem turmuligheter gjennom Eva-skogen til Bestemorstranda, runden rundt Nesåsen/Nes Terrasse, Landøya, Holmenskjæret og kyststien mot Hvalstrand

eller Slependen.

Bebyggelse
Området er bestående av småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager
Regnbuen Steinerbarnehage
Vekstbarnehagen
Landøya barnehage

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.)
Steinerskolen i Asker skole (1-10 kl.)

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for våningshus, datert 18.09.1957.
Det foreligger ferdigattest for nybygg - tilbygg, datert 15.08.1974.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig og riving garasje eiendommen datert 18.06.2026.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger, stemplet av Asker kommune 12.11.2001. Tegningene stemmer stort sett med dagens bruk, utenom følgende endringer:
- To boder i første etasje ble innlemmet i boligen og gjort om til vaskerom og baderom.
- Den største boden i kjelleretasjen er innredet som treningsrom.

Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod(er). Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

- Kjøkkenet er også utvidet og innlemmet tidligere arbeidsrom. Dette er ikke søknadspliktig.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei, via privat stikkvei. Eiendommen har privat adkomst via felles innkjøring fra Nesåsen, over en tomt (gnr. 39, bnr. 1155) som eies sammen med Nesåsen 9.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i Asker kommune og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (1 107 kvm) i henhold til reguleringsplan for Øvre Nes, del av Mellom-Nes (plan-id 022077), vedtatt 16.09.1980. Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er avsatt til høyspenningsanlegg (133 kvm) og kjørevei (46 kvm).

Kommuneplanens arealdel for Asker 2023–2035 angir eiendommen som boligbebyggelse, nåværende, og den ligger innenfor område #8 Nullvekst nord.

Nabovarsel:
Selger har mottatt nabovarsel om at Nesåsen 9 planlegger å bygge på ved sitt inngangsparti. Tiltaket er ikke synlig fra Nesåsen 7, og nabovarselet er godkjent av selger.

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

Konsesjon
Eiendommen har privat adkomst via felles innkjøring fra Nesåsen, over en tomt (gnr. 39, bnr. 1155) som eies sammen med Nesåsen 9. Kjøper må signere egenerklæring om konsesjon da felles adkomst er ubebygget tomt.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
19.12.1944 - Dokumentnr: 4137 - Bestemmelse om vannrett
Meglers kommentar: Dette er det opprinnelige skjøtet fra 1944, da tomten (gnr. 39, bnr. 411) på Øvre Nes i Asker ble solgt av Einar Eriksen til frøken Evelyn Haug for kr. 2 800. Dokumentet viser at eiendommen selges med alle påhvilende tinglige forpliktelser og rettigheter, samt generelle salgs- og klausulbestemmelser som var tinglyst på alle tomter i Øvre Nes-området.

06.02.1975 - Dokumentnr: 1781 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om septiktank m.m.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Dette er den opprinnelige kjøpekontrakten fra 1974/1975. Kontrakten inneholder fortsatt gjeldende bestemmelser om felles innkjøring med Nesåsen 9, andelsrett til båtplass, gjensidig rett til graving ved reparasjon av vannledning, og at ingen av eierne kan sette opp gjerde uten gjensidig avtale.

28.05.1984 - Dokumentnr: 14530 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Meglers kommentar: Dokumentet kan ikke leveres fra Kartverket.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 95 920,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
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. 3 125,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. juni 2026

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

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.

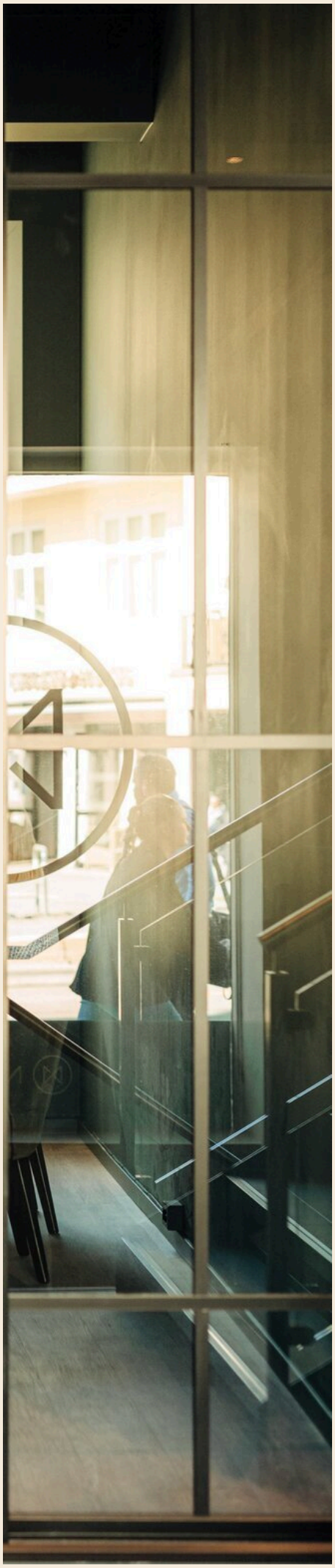
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

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

Øvre Nes Båtforening

Stiftet 17. oktober 1982

ANDELSBEVIS

I

ØVRE NES BÅTFORENINGS BRYGGEANLEGG

GNR. 39 BNR. 411 har betalt sin andel – innskudd – i bryggeanlegget som inngår i fellesarealet GNR. 39 BNR. 3, tinglyst 1-11-1944.

Andelshaveren har rett til 1 – en – båtplass. Denne rett følger eiendommen.

Bruk av bryggeanlegget er til enhver tid underlagt båtforeningens vedtekter.

Øvre Nes Båtforening 15. august 1988

Styremedlem | Styreformann | Styremedlem





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








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

Nesåsen 7

Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Steinerskolen i Asker skole (1...	**7 min**
184 elever, 12 klasser	0.6 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	**8 min**
415 elever, 25 klasser	0.7 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....	**9 min**
338 elever, 20 klasser	0.7 km
Holmen skole (8-10 kl.)	**16 min**
9 elever, 4 klasser	1.3 km
Holmen videregående skole	**16 min**
76 elever	1.3 km
Nesbru videregående skole	**19 min**
715 elever, 37 klasser	1.7 km

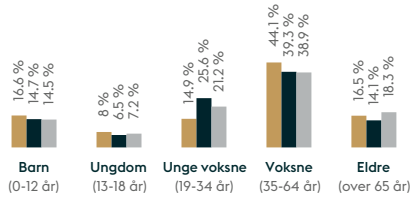
Offentlig transport

Nesåsen	**9 min**
Linje 250, 250N, 260E, 270	0.8 km
Billingstad stasjon	**6 min**
Linje L1	2.6 km
Oslo S	**22 min**
Totalt 24 ulike linjer	19.2 km
Oslo Gardermoen	**53 min**

Barnehager

Regnbuen Steinerbarnehage (1-5...	**6 min**
42 barn	0.5 km
Vekstbarnehagen (0-5 år)	**11 min**
23 barn	0.9 km
Landøya barnehage (0-5 år)	**12 min**
61 barn	1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Steinerskolen i Asker balløkke	**7 min**
Mellem-Nes nærmiljøanlegg	**8 min**
MOVA Nesbru	**10 min**
Nesbru Trim & Helse	**13 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




HOLMEN
TENNIS
le coq sportif
le coq sportif
le coq sportif

Nesåsen 7
1394 NESBRU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1973
Enebolig. BRA:	242 m^2
Enebolig. BRA-i:	235 m^2
Sum alle bygg BRA:	275 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	235 m^2
Rapportdato:	18.6.2026 (Gyldig til 18.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	10	12	1	0

Supertakst

GNR: 39 BNR: 411

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Nesåsen 7
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/42683

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
Våtrom: Hovedbaderom. - Overflater	Gulv med motfall fra sluk mot terskel.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Drenering i den opprinnelige delen har passert 30 år.
Rom under terreng	Ved bruk av fuktindikator ved hulltaking indikeres fukt.
Vinduer og dører	Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Yttervegg og fasade	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.
Taktekking	Taktekking har passert 18 år.
Vannledninger	Deler av vannrør er fra byggeår.
Varmtvannsbereder	Berederen er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.
Ventilasjon	Boligen mangler ventilering i flere rom, utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom: Hovedbaderom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/membran er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Baderom. - Overflater	Det registreres misfarging i fuger i dusjsone.
Våtrom: Baderom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/membran er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Baderom. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. To boder i første etasje ble innlemmet i boligen som vaskerom og baderom. Dette er et søknadspliktig tiltak. Eieren opplyser at det ikke ble søkt om bruksendring hos kommunen.
Rommene i kjelleren er byggemeldte som boder, men er blitt innredet i senere år. Rommene i kjelleren er ikke godkjente som rom til varig opphold.
Hovedbaderom ble etablert i 2005 etter at flere rom ble slått sammen, bl.a. 2 boder. Endringen er et søknadspliktig tiltak, eieren opplyser at det ble ikke søkt kommunen om bruksendringen, noe som anbefales å gjøre.

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

Rekkverk på balkong/veranda ble målt til ca 86 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet er ikke i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, og tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.5.2026	**18.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anne-Berit Sandvin**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Ottar Audun Sandvin**	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:	**Nesåsen 7, 1394 Nesbru**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**39**	Bruksnr:	**411**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1973** - Boligen ble utvidet i 2003.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong og leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel og malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med takstein, glasstak over gang i 2. etasje. Etasjeskille er et trebjelkelag. Murt og pusset trappehus i leca siloblokk. Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2003	Boligen ble utvidet med tilbygg med 2 etasjer over kjeller.	Ja

2005	Garasje ble bygd.	Ja
2017	Det ble lagt ny taktekking i den opprinnelige delen av boligen.	Ja
2024	Det ble installert el-billader i garasje og varmepumpe i stuen.	Ja
2026	Nye garasjeporter ble montert.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig.	242	235	7	0	78
Garasje.	33	0	33	0	0
Totalt m²	**275**	**235**	**40**	**0**	**78**

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**44**	**44** Romfordeling: Gang, bod/hall, disponibelt rom/bod og hobbyrom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**105**	**98** Romfordeling: Entre, gang, 2 baderom, vaskerom, stue, bod og 3 soverom.	**7** Romfordeling: Utebod ved garasjen.	**0**	**53**
2. etasje	**93**	**93** Romfordeling: Gang, hall, kjøkken med spiseplass, soverom og stue.	**0**	**0**	**25**
Totalt m²	**242**	**235**	**7**	**0**	**78**

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33 Romfordeling: Dobbelgarasje. Frittstående dobbelgarasje med motoriserte, nyere garasjeporter. Grunnmuren er støpt. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.	0	0
Totalt m²	**33**	**0**	**33**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

I tillegg er det en utebod på baksiden av garasjen på ca. 6,7 m2. Kaldloft over den opprinnelige delen av boligen som brukes til lagring. Det er etablert en sydvendt balkong med tilgang fra stue i 2 etg. på ca. 25 m2. Overbygd terrasse på ca. 21 m2, og platting med flislagt gulv ved inngangspartiet på ca. 32 m2. Dobbelgarasje på totalt ca. 33 m2. Asfaltert innkjørsel til garasje og boligen, flere gjesteparkeringsplasser på egen tomt. Tomteareal på ca. 1.153 m2. Boligen med andelsrett for en båtplass i Øvre Nes båtforenings bryggeanlegg.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er synlig grunnmursplast med topplist rundt tre sider av boligen. Boligen ble utvidet med en nydelig som innehar rom under terreng i 2003.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**
Drenering i den opprinnelige delen har passert 30 år. Dreneringen/fuktsikring i den nye delen fra 2003, har en normal brukstid for en drenering som anslås til å være ca 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For videre omtale se "rom under terreng"	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein
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



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

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Rommene ble ifølge eier renovert ca. i 2015.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet vegg i hobbyrom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er noe over faregrensen for utvikling av skader. Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å måle fukt i vegger under terreng med jevne mellomrom slik at man kan forebygge eventuelle skader som kan oppstå. Drenering rundt tilbygget skal være fra 2003 og det skal også være etablert isolasjon direkte mot grunnmasser og grunnmursplast, det siste er synlig fra utsiden. Isolasjon direkte mot grunnmasser, samt hvordan grunnmursplasten er etablert under terreng, har ikke takstmannen mulighet for å inspisere og det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelse. Årsaken til fuktverdiene kan dermed skyldes kapillær sug fra bakken, men kan også skyldes at drenering ikke fungerer som den skal, men kan også være lokalt, og gjelde kun området der hullet ble tatt.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting, Terrasse
Det er etablert en sydvendt balkong med tilgang fra stue i 2 etg. på totalt ca. 25 m2. Deler av balkongen er overbygd og det er installert markise. Gulvet er dekket med vedlikeholdsfrie terrassebord. Rekkverk er i malt treverk. Overbygd terrasse i 1. etg på ca. 21 m2, og platting med flislagt gulv ved inngangspartiet på totalt ca. 32 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Uteplassene blir fortløpende vedlikeholdt etter behov.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer i den nye delen er fra 2003, fastkarmsvindu i hall2 er med 3-lags isolerglass. Vinduene i den opprinnelige delen i boligen er fra 1973.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass. Det ble påvist sprekk i vindusglass på baderomsvindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Vinduer i den opprinnelig delen er fra 1973, karmer og lister med stedvis behov for overflatebehandling. Sprukket glass på baderomsvindu anbefales skiftet ut.

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning, Murpuss

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel og malt murpuss.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fasadene er blitt vedlikehold etter behov med jevne mellomrom. Deler av fasade ble i følge eier malt i 2025.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det kan også være åpninger i underkant av kledning hvor smådyr (mus o.l.) kan krype gjennom.

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.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak, Pulttak

Salttak over opprinnelig og nye del av boligen, glasstak over hall2, dvs i overgangen mellom opprinnelig og ny del.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft

Kaldloft over den opprinnelige delen av boligen, innredet over den nye delen.

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?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Type tekking	Takstein, Annet
Glasstak over hall2, takstein ellers.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny taktekking over de opprinnelige delen i 2003.	
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-1**

Kjøkkeninnredning fra 2005 med hvite glatte fronter. Kjøkkenøy. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

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

6.11 Lovlighet / HMS

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. To boder i første etasje ble innlemmet i boligen som vaskerom og baderom. Dette er et søknadspliktig tiltak. Eieren opplyser at det ikke ble søkt om bruksendring hos kommunen.
Rommene i kjelleren er byggemeldte som boder, men er blitt innredet i senere år. Rommene i kjelleren er ikke godkjente som rom til varig opphold.
Hovedbaderom ble etablert i 2005 etter at flere rom ble slått sammen, bl.a. 2 boder. Endringen er et søknadspliktig tiltak, eieren opplyser at det ble ikke søkt kommunen om bruksendringen, noe som anbefales å gjøre.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

18 juni 2026 ble det også utstedt ferdigattest for tilbygg bolig og riving av garasje, som ble godkjent i vedtak av 10.01.2002.

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

Rekkverk på balkong/veranda ble målt til ca 86 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet er ikke i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, og tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

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

Takvinkelen er mindre enn 27 grader (målt til ca 22 grader) og det er derfor ikke krav til montering av snøfangere. Likevel ønsker jeg jeg å gjøre oppmerksom på at manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

6.12 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

Innvendige avløpsrør ble skiftet ved utvidelsen av boligen i 2003, kjøkken og baderomsrenovering i 2005.

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**

6.13 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ved utvidelsen av boligen i 2003, kjøkken og baderomsrenovering i 2005.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
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



Rørfordelerskap plassert i vegg på vaskerom.



Kursoversikt vannfordeling.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger fra byggeår (kobber) bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.14 Elektrisk



Hovedsikringsskap med automatsikringer plassert på soverom 1.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn ELVIA, saken ble datert avsluttet 30.09.2025.

6.15 Varmesentral

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

Varmepumpe i stue i 2 etg ble installert i 2025.

Når var siste service på anlegget?

2025.

Totalvurdering av varmesentral	TG-0

6.16 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil. Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Flere rom som mangler ventilering utover åpning av vindu eller har vindusventiler . Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og elektrisk avtrekk på baderom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen mangler ventilering i flere rom, utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ventilasjon i boligen anbefales. Klaffventiler på yttervegg i rom som mangler dette anbefales etablert.

6.18 Våtrom: Hovedbaderom.



Baderomssluk plassert under badekar.



Baderomssluk plassert ved dusjkabinett.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble etablert i 2005.	
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-3**

Gulvet har motfall fra sluk mot terskel, målbart til ca. 8 mm.
Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.
c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Anbefalte tiltak overflater
Gulvet må bygges med riktig fall etter krav som stilles i TEK-17 ved en eventuell renovering av våtrommet. Det anbefales kun bruk av dusjkabinett og/eller badekar inntil gulvet avrettes med riktig fall slik at man begrenser overflater for belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat overflater	100 000 - 200 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det er delvis motfall på gulv.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Lokal utbedring rundt sluket anbefales. Som et resultat av svakt fall gulv, og delvis motfall - og frem til rommet eventuelt renoveres - anbefales kun bruk av dusjkabinett og badekar slik at gulvet ikke blir belastet direkte med bruksvann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, veggskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjkabinett og innmurt 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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hultaking er ikke utført pga byggemessige årsaker (mur og flislagte vegger), men også på grunn av risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/e ler vannrør som kan kunne skades av hulsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hul på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.19 Våtrom: Baderom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er fra 2003.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres misfarging og sprekker i flisefuger/ silikon i dusjsonen.	

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Misfarget fugemasse i overgang gulv/vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er ikke mulig å undersøke membran og klemring rundt sluk fordi det er blitt påført ekstra flislim over dette området noe som gjør undersøkelsen umulig. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett og dusjnisje med vegg i glassbyggerstein og innfelt dusjdør i herdet glass. Varmekabler i gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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**

Hultaking er ikke utført pga byggemessige årsaker (mur og flislagte vegger), men også på grunn av risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/e ler vannrør som kan kunne skades av hulsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hul på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig.

Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ottar Audun Sandvin	9578-5993-4-2831847	2026-06-23 12:40:59
Anne-Berit Sandvin	9578-5993-4-2831882	2026-06-23 12:36:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. juni 2026

Oppdragsnummer
33-0096/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nesåsen 7, 1394 NESBRU

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Anne Sandvin, Ottar Sandvin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 1998

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: 7882340
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida la alle rør og koblinger (2005), dusj, badekar og toalett, Litexplater og membran. Flisene er egeninnsats.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad står på betongplate (grunn), ikke rom under

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse, mest egeninnsats, men uklart hvem som har gjort hva før vår tid. Tak på det eldste bygget byttet rundt 2017, etter at vi oppdaget fuktspor rundt luftekanal og pipe.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i forbindelse med tilbygg, vi husker ikke navn på gravefirmaet (mulig AB Traktor?) Også noe egeninnsats med grunnmursplatene. På gammelt bygg er ikke drening gjort noe med fra vår side.

---

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: Elektrisk arbeid i forbindelse med tilbygg utført av Sønnico. I senere tid installering av varmepumpe og elbillader utført av Bærum Eltek.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsynskontroll av elektrisk anlegg utført av Elvia september 2025. Ikke funnet avvik

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Eltek, oktober 2024

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg i 2002/2003. Elektriker Sønnico, rørlegger Bravida og snekkerfirma Finn Eriksen. Egeninnsats i innredning

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I følge Asker Kommune var det ingen negative målinger da vi sjekket i forbindelse med graving til tilbygget.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Oppdaget en tendens til fukt i soverom i gammelt bygg, ca 10 år tilbake. Dette ble utbedret ved egeninnsats.

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

Ja

Beskriv: I overgangen mellom mur og taket som binder nytt og gammelt bygg sammen, oppdaget vi en liten lekkasje. Den er lokalisert og tettet. Et tre falt over garasjetaket og knuste et par takstein som førte til spor av fukt i taket innvendig i garasjen. Disse er byttet og taket er tett. Liten sprekk i skråvindu mot terrasse i stuen, lite synlig. Sprekk i lite vindu i vaskerommet.

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?

Ja

Beskriv: Det er en liten skjevhet i gulvet i det ene soverommet, noe som skyldes litt unøyaktighet da vi ved egeninnsats la nytt gulvbelegg

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: For en tid tilbake hørte vi lyd av mus under terrassen over soverommet. Etter kontakt med forsikringsselskapet har vi lagt inn børster under panelet rundt hele den gamle delen av huset. Dette virker å ha løst problemet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Badekaret fungerer som vanlig badekar uten boblefunksjonen, den er demontert da det ikke lenger er mulig å få service på det. Linen til flaggstangen har falt ned, feil med øyekroken på toppen. Kan repareres ved å ta ned stangen, som ikke er nedfellbar. Etter avtale om salg og fotografering har vi fått lekkasje i en slange i steamdusjen. Dusjen må byttes, da det ikke er reparerbart.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det manglet brukstillatelse på tilbygget - denne er nå gitt av Asker Kommune.

---

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: 33-0096/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anne-Berit Sandvin	**2026-06-23**	**Ottar Audun Sandvin**	**2026-06-23**

Identifikasjon

Anne-Berit Sandvin

Identifikasjon

Ottar Audun Sandvin

Signicat

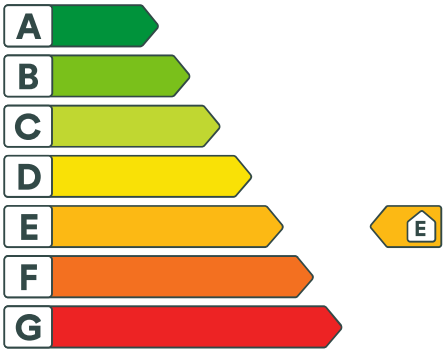
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Nesåsen 7, 1394 NESBRU**	
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283475**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149877509**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **411**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **263,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

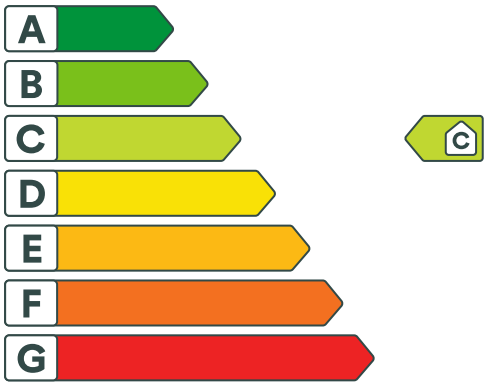
Pr. KVM pr. år **293,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 063 kWh**

enova

Energiattest



Adresse	
Nesåsen 7, 1394 NESBRU	
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283479**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149877509**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **411**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

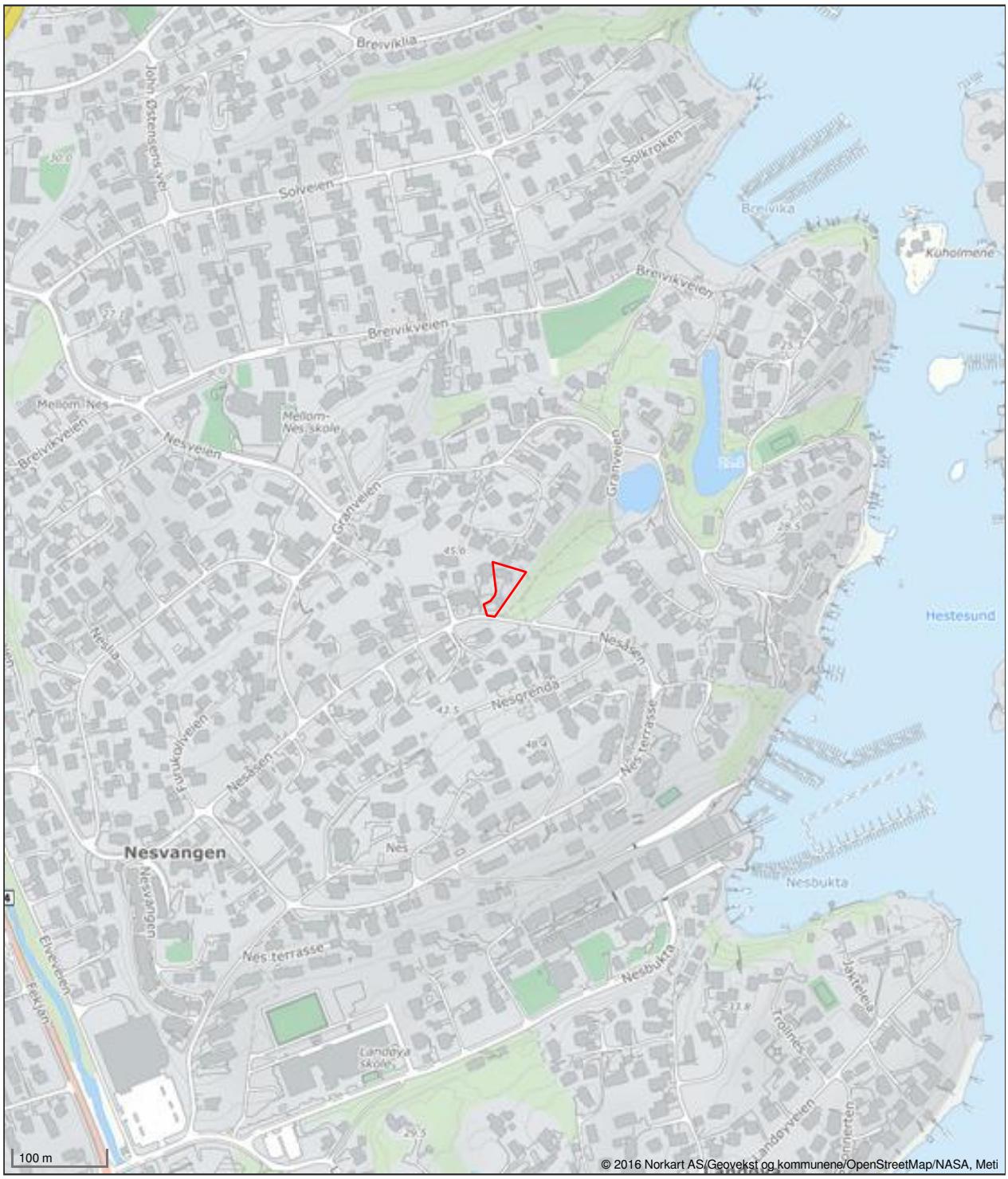
Pr. KVM pr. år
139,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
150,05 kWh/m²	**23 816 kWh**

Utskriftsdato: 23.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/411//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 411	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Nesåsen 7, gatenr 1161 1394 Nesbru	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	203 2	Øvre Nes Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 60	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.07.1941	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 153,2 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/39/411	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.07.2023	Berørt	3203/39/411	0,0
	Matrikkelført:	28.07.2023	Berørt	3203/39/1154	0,0
			Berørt	3203/39/1155	0,0
			Berørt	3203/39/1311	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/39/411	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.05.1980	Avgiver	3203/39/411	-976,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1154	976,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.05.1980	Avgiver	3203/39/411	-62,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1155	62,6
Skylddeling	Forretning:	25.07.1941	Avgiver	3203/39/3	-2 193,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/411	2 193,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesåsen 7	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149877509			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesåsen 7	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.01.2002
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	136,0	Igangset.till.:	10.01.2002
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	149877509 / 1			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
U01			47,0		47,0				
H01			42,0		42,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Anne og Ottar Sandvin

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.04.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.04.2005
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.04.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr:	23101874	Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

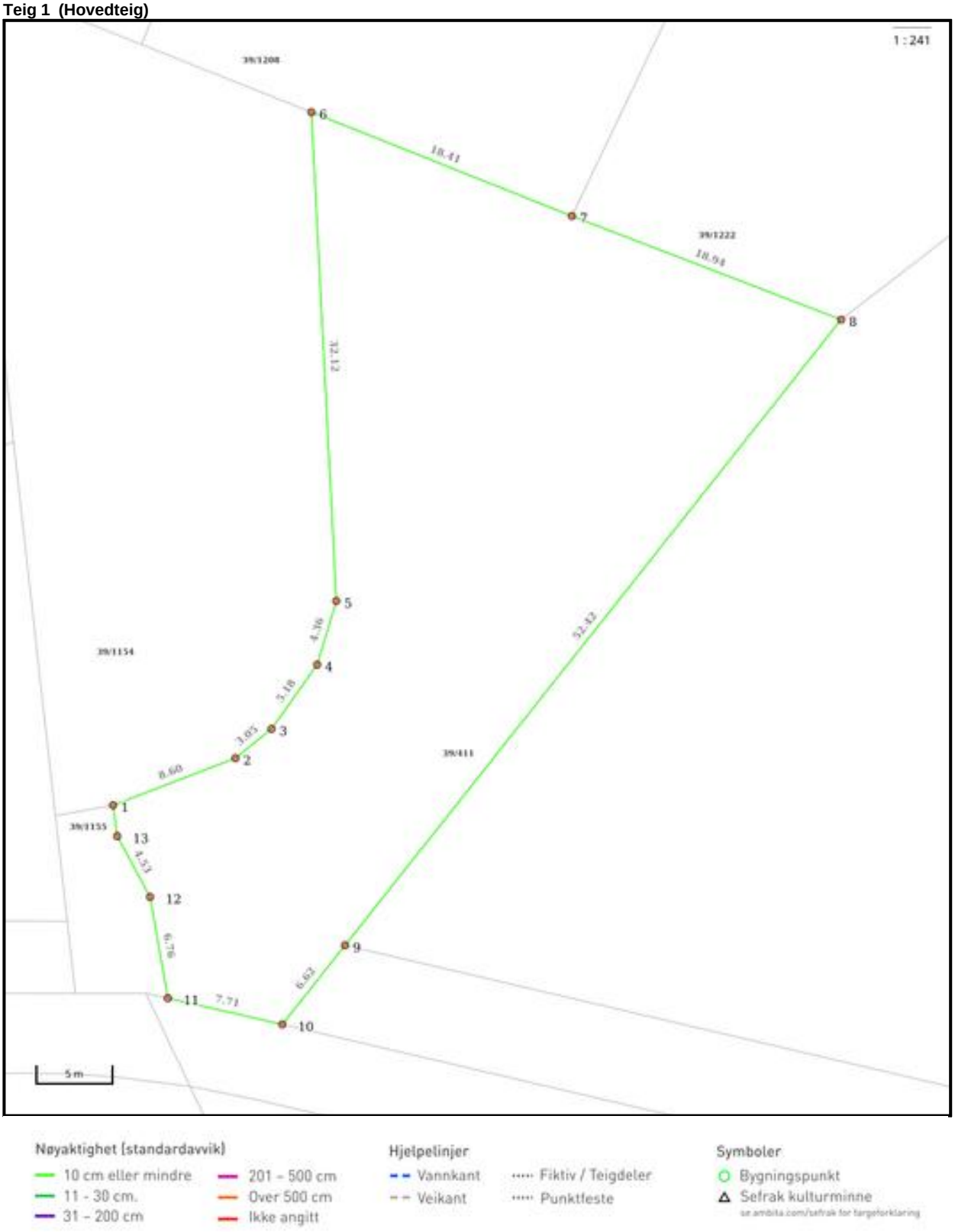
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 153,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 273,44	584 059,29	8,60m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
2	6 637 277,24	584 067,01	3,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 279,36	584 069,20	5,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 637 283,84	584 071,80	4,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 637 288,11	584 072,68	32,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 637 319,91	584 068,15	18,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 314,67	584 085,80	18,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 309,50	584 104,02	52,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 265,66	584 075,29	6,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 260,12	584 071,66	7,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 261,15	584 064,02	6,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 267,67	584 062,25	4,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 271,44	584 059,74	2,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

1 2 3 SIVILARKITEKTER AS
Sætre terrasse 13
1389 HEGGEDAL

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2026/1575-5	39/411/0/0	18.06.2026

Delegasjonssak 1669/26

39/411 Nesåsen 7 - Ferdigattest for tilbygg bolig og riving garasje

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 18.05.2026. Det er søkt om ferdigattest for tilbygg bolig og riving av garasje, som ble godkjent i vedtak 10.01.2002.

Den 15.06.2026 mottok vi søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger for utførende. Denne søknaden ble godkjent 17.06.2026. Søknad om ferdigattest var komplett den 17.06.2026.

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 2026/1575. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Marianne V Estevenin
avdelingsleder byggesak

Karen Marie Brattum
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
1 2 3 SIVILARKITEKTER AS

Kopi til
ANNE-BERIT SANDVIN
OTTAR AUDUN SANDVIN

3

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
SUM	**2570,00**

HAA/KK

Herr Halvdan Waaler,
Nesåsen 9,
1360 Nesbru.

Vedrørende røykpipe i generasjonstilbygg på gnr. 39, bnr. 411, Nesåsen 9.
Byggherre: Halvdan Waaler.

Vi viser til besiktigelse av røykpipe på ovennevnte eiendom den 7. mars d.å., hvor følgende var tilstede:

Herr H. Waaler, murer G. Melum, fra brannvesenet i Asker T. Hansen og K. Bekkevar, fra bygningsvesenet bygningskontrollør H. Aas.

Brannvesenet og bygningsvesenet i Asker godkjenner det utførte mur- og pussarbeider på Deres Anki røykpipe.

Asker kommune, bygningssjefen, den 22. mars 1976.

Jan Erik Istad.

Harald Aas.
H. Aas.

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker, den 15/8-74

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 39, bnr. 411, Nesåsen 9, 1360 Nesbru Journalnr. 810/73

Arbeidets art Nybygg- tilbygg Avsluttende synsforretning

Bygningens art Generasjonstilbygg

Byggherre Olga og Halfdan Wasler, Nesåsen 9, 1360 Nesbru.

Byggemelder Neslandsvatn Bruk, Drammensveien 840, 1370 Asker.

Ansvarshavende Ingeniør Ole Kristian Lundby, Drammensveien 840, 1370 Asker.

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen. Kontrollen er utført ved stikkprøver.

Jan Erik Istad.
kst.
Bygningssjef

Harald Aas.
Harald Aas.

S.H.B. 9-69. 5000

Asker helse åd
J. nr. 994/74
Innkom 25/7
Sak /

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Til: Asker kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker.

Arbeidssted ..Nesåsen 9,..... gnr. 39 bnr. 411

Bygningens art ..Generasjonsbilbygg...

Byggherre ...Halfdan Waaler.....

Ansvarshavende ...Ole Kr. Lundby.....

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

I henhold til ovenstående søkes det om å få tatt bygget i bruk midlertidig.

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

Sted .....Asker..... Dato ...25/7-74

.....Ole Kr. Lundby.....
Underskrift

Byggeherre/ansvarshavende innhenter påtegning av:

Brannvesenet: Brannteknisk i orden 8/7-74 Rutle Eyeklind

Vann- og kloakkvesenet: Sanitærteknisk i orden 23/7-74 E. Bölling

Sak nr 43/73

Helserådet (eventuelt) Kommunelege Pettersen 1/8-73 I Orden

Komm. veivesen: Godkjent i orden 23/7-74 Ø Tveter

JD/KK

Herr Halfdan Waaler,
Nesåsen 9,
1360 Nesbru.

Referanse: Deres brev av 13/7-74.
Byggesak på eiendommen gnr. 39, bnr. 411, Nes.

Det er noe uklart hva De mener med Deres brev.
Etter vår mening kan en huseier utby sitt hus for salg når det måtte passe eieren, og det er ikke dato for brukstillatelse eller ferdigattest som bestemmer dato for salg.

Vi må naturligvis få lov til å ta de stikk-kontroller som er nødvendig i byggeperioden, og vi har ikke noe imot at De da er tilstede.

Asker kommune, kst. bygningssjef, den 1. august 1974.

Jan Erik Istad.

Jan Davidsen.

Journal nr. 419/56.

ASKER
BYGNINGSVESEN
01154 13.8.66

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Egil Folkvard, Munkedamsvn. 53, Oslo

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 39 br.nr. 411 parsell nr. 60 av

Øvre Nes, nemlig:

Våningshus av tre i 1 etsj. med utbygg i ..... etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. 55,- er betalt 4/7 -57.

Asker den 16.september 1957.

Rudar Eriksen.

Nr. 2253.

Journal nr. 419/56.

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Egil Volkvard, Munkedamsvn. 53, Oslo

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 39 br.nr. 411 parsell nr. 60 av

Øvre Nes, nemlig:

Våningshus av tre i 1 etsj. med utbygg i ..... etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. 55,- er betalt 4/7 -57.

Asker den 18.september 1957.

Ludv Gudem

Nr. 2253.

Utgit av SEM & JENSEN A/S, Oslo
Enerett 4—51.

Utskriftsdato: 23.04.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	411	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nesåsen 7, 1394 NESBRU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 991,83 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	4 777,44 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	411	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nesåsen 7, 1394 NESBRU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 153 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 153 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022077
Navn	GNR.39: Øvre Nes, del av Mellom-Nes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7547/77_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 107 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** H
	Delareal 133 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 46 m^2 **Formål** Kjørevei

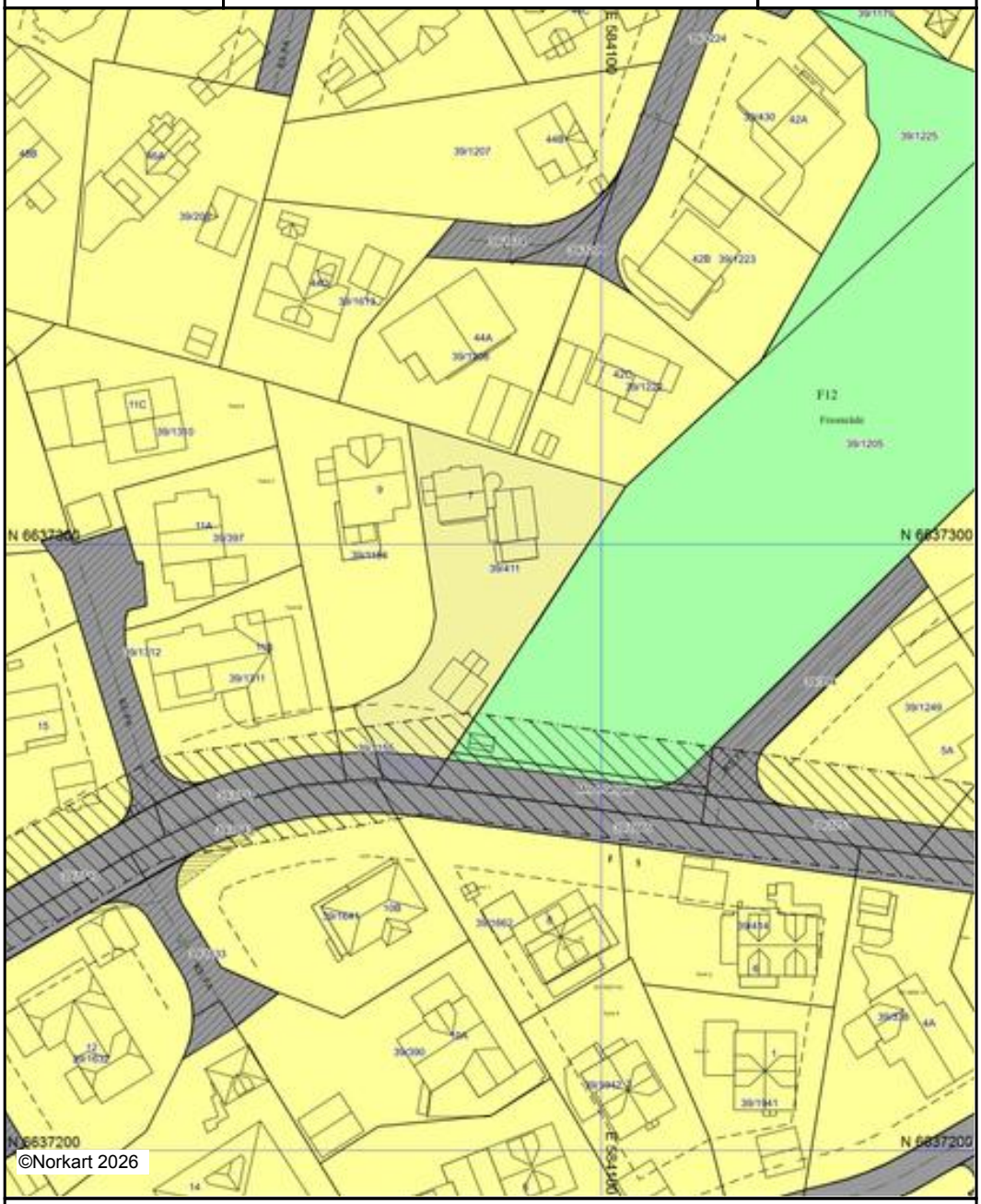
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/411
Adresse: Nesåsen 7
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

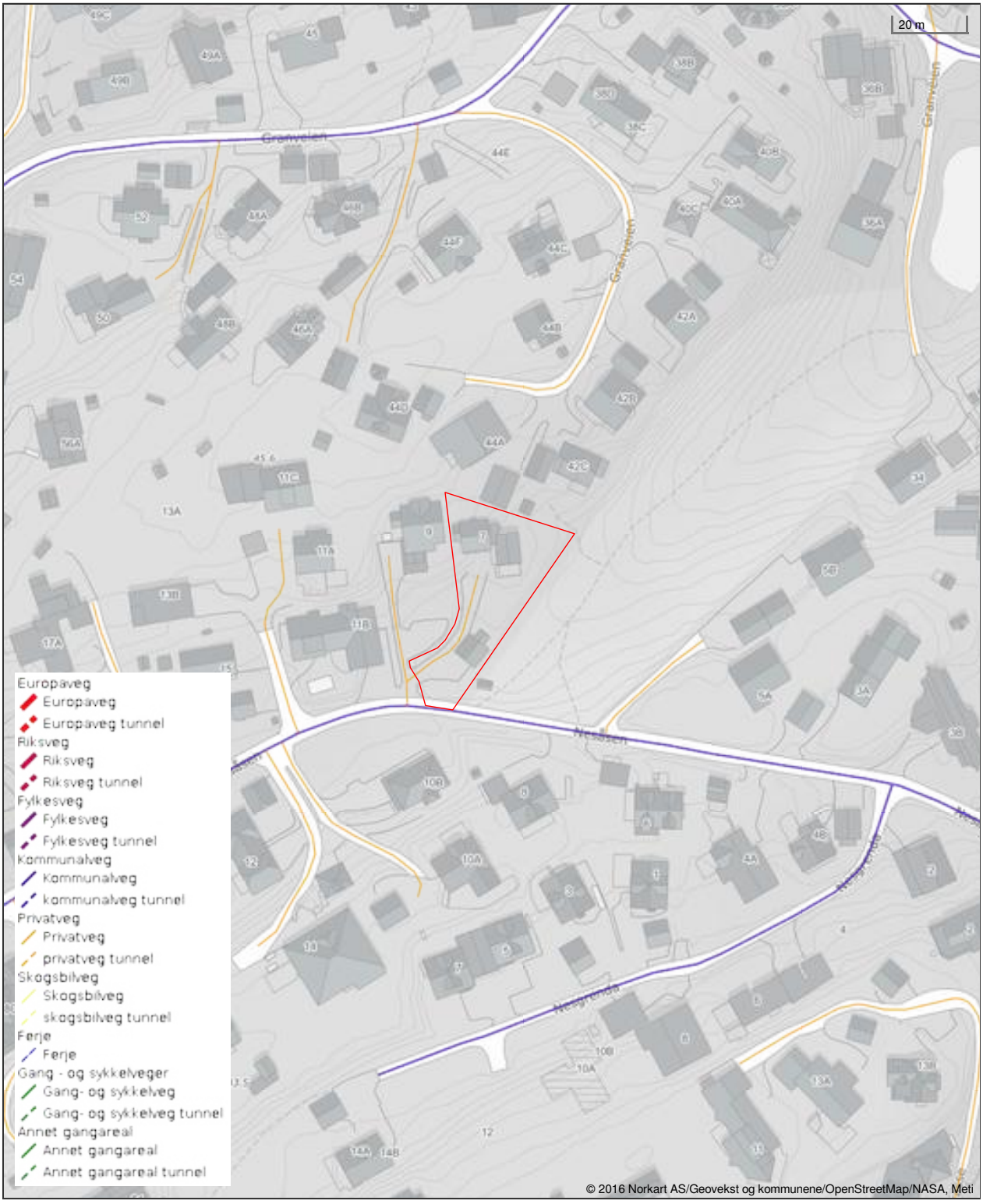
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/411//



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

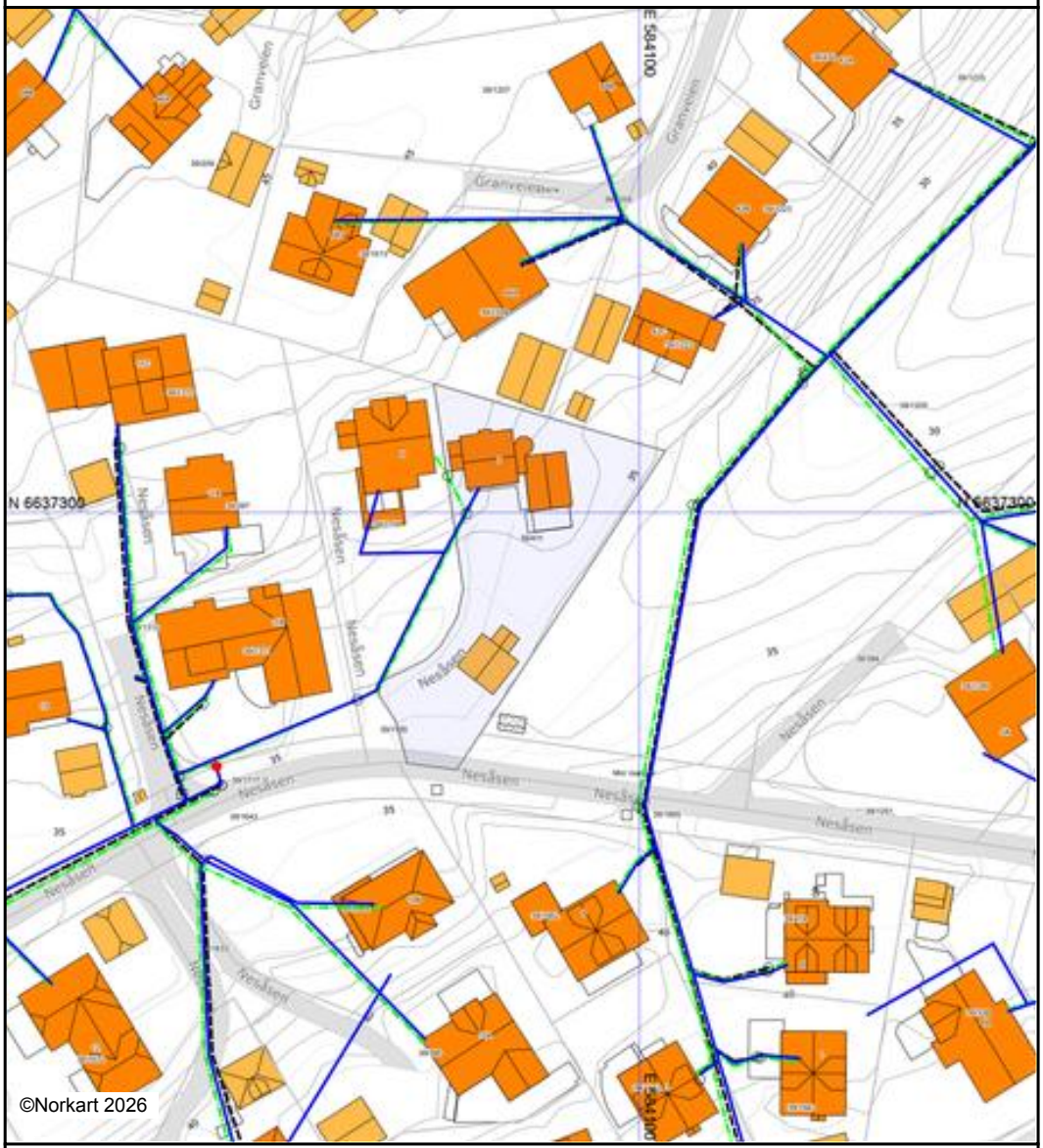
Eiendom: 39/411
Adresse: Nesåsen 7
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

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.

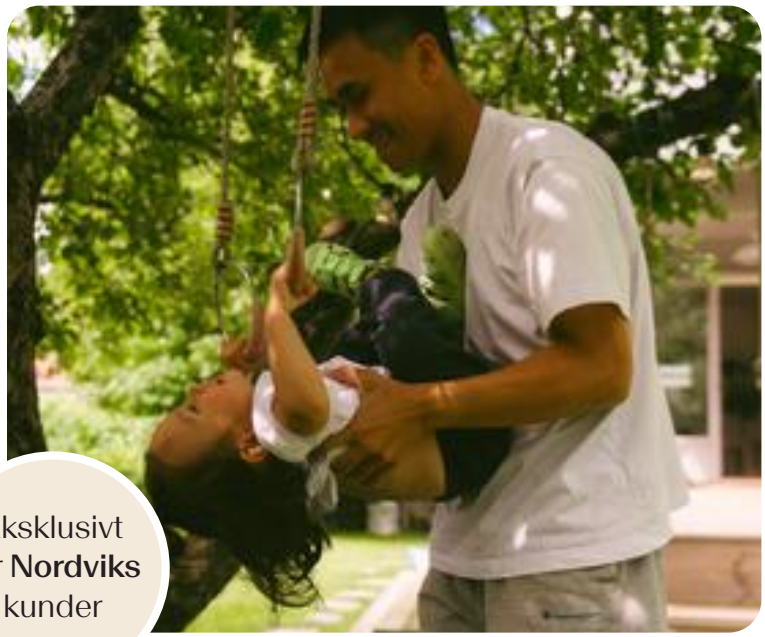


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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: 33-0096/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nesåsen 7 1394 NESBRU
Matrikkel: Gnr 39, bnr 411 (ideell andel 1/1) / Gnr 39, bnr 1155 (ideell andel 1/2) 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:

Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668